

UAB Urban hub investments

KONSOLIDUOTOS TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

ir konsoliduota tarpinė vadovybės ataskaita už šešių mėnesių laikotarpį,
pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d. (neauditauta)

TURINYS

Konsoliduotos tarpinės finansinės ataskaitos:

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita	3
Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita	4
Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	5
Konsoliduota pinigų srautų ataskaita	6
Konsoliduotų tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	7
Konsoliduota tarpinė vadovybės ataskaita	8-9

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	2026 m. birželio 30 d. (neaudituota)	2025 m. gruodžio 31 d. (audituota)
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Ilgalaikis nematerialusis turtas	9	13
Investicinis turtas	100.138	99.720
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	544	544
Ilgalaikio turto iš viso	100.691	100.277
Trumpalaikis turtas		
Išankstiniai apmokėjimai	36	22
Iš pirkėjų gautinos sumos	407	441
Gautini mokesčiai	147	307
Kitas trumpalaikis turtas	700	700
Kitos gautinos sumos	671	516
Pinigai	441	595
Trumpalaikio turto iš viso	2.402	2.581
Turto iš viso	103.093	102.858
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	18.004	18.004
Nepaskirstyti (nuostoliai)	(9.902)	(9.677)
Nuosavas kapitalas iš viso	8.102	8.327
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Paskolos	80.788	81.708
Išleistos obligacijos	8.000	8.000
Depozitai pagal nuomos sutartis	1.003	863
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	529	529
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	90.320	91.100
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	2.902	1.625
Išleistos obligacijos	184	185
Prekybos skolos	1.413	1.360
Depozitai pagal nuomos sutartis	3	62
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	169	199
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	4.671	3.431
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	103.093	102.858

Direktorius	Kasparas Juška	2026 m. rugsėjo 28 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2026 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	2026 m. sausis–birželis (neaudituota)	2025 m. sausis–birželis (neaudituota)
Pajamos		
Nuomos pajamos	2.696	1.574
Pajamos pagal sutartis su klientais	866	639
Pardavimo savikaina	(1.073)	(898)
Bendrasis pelnas	2.489	1.315
Veiklos sąnaudos	(349)	(539)
Veiklos pelnas	2.140	776
Finansinės pajamos		
Palūkanos	3	52
Finansinės sąnaudos		
Palūkanos	(2.365)	(3.287)
Kitos finansinės sąnaudos	(3)	-
(Nuostoliai) prieš apmokestinimą	(225)	(2.459)
Pelno mokesčio (sąnaudos)	-	-
Grynieji (nuostoliai)	(225)	(2.459)
 Kitos bendrosios pajamos		
Kitos bendrosios pajamos	-	-
Viso bendrųjų pajamų (nuostolių) po mokesčių	(225)	(2.459)

_____ Direktorius	_____ Kasparas Juška	_____ 2026 m. rugsėjo 28 d.
_____ UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	_____ Dovilė Bučienė	_____ 2026 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Nepaskirstytieji (nuostoliai)	Iš viso
2024 m. gruodžio 31 d. likutis (audituota)	4	(6.405)	(6.401)
Grynieji metų (nuostoliai)	-	(3.272)	(3.272)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(3.272)	(3.272)
Akcinio kapitalo padidėjimas	18.000	-	18.000
2025 m. gruodžio 31 d. likutis (audituota)	18.004	(9.677)	8.327
Grynieji laikotarpio (nuostoliai)	-	(225)	(225)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(225)	(225)
2026 m. birželio 30 d. likutis (neaudituota)	18.004	(9.902)	8.102

<u>Direktorius</u>	<u>Kasparas Juška</u>	<u>2026 m. rugsėjo 28 d.</u>
<u>UAB „SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė</u>	<u>Dovilė Bučienė</u>	<u>2026 m. rugsėjo 28 d.</u>

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	2026 m. birželio 30 d. (neaudituota)	2025 m. gruodžio 31 d. (audituota)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Grynieji (nuostoliai)	(225)	(3.272)
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:		
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	-	(333)
Amortizacija	4	7
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	-	569
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas	(10)	20
Finansinės veiklos rezultatų eliminavimas	2.365	5.516
	2.134	2.507
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Iš pirkėjų, kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	150	(276)
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas)	-	(58)
Išankstinių apmokėjimų sumažėjimas (padidėjimas)	(14)	35
Prekybos skolų padidėjimas	180	555
Depozitų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	58	(118)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	2.508	2.645
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Investicinio ir ilgalaikio nematerialaus turto (įsigijimas)	(546)	(13.942)
Gautos palūkanos	3	55
Dotacijos, gautos ilgalaikiam turtui įsigyti	-	187
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(543)	(13.700)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	349	4.144
Paskolų (grąžinimas)	(728)	(164)
Išplatintos obligacijos	-	4.761
(Išpirktos) obligacijos	-	(4.761)
(Sumokėtos) palūkanos	(1.740)	(3.939)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	(2.119)	41
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)	(154)	(11.014)
Pinigai laikotarpio pradžioje	595	11.609
Pinigai laikotarpio pabaigoje	441	595
Papildoma pinigų srautų informacija:		
Nepiginė investicinė veikla:		
Investicinio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	662	789
Nepiginė finansinė veikla:		
Akcininko gautina suma sudengta su Bendrovės įsipareigojimu pagal gautas paskolas dalimi	-	18.000
Esamų obligacijų pakeitimas naujomis (refinansavimas), vykdomas investuotojų sprendimu reinvestuoti į naują emisiją	-	3.239
Direktorius	Kasparas Juška	2026 m. rugsėjo 28 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2026 m. rugsėjo 28 d.

Konsoliduotų tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinė – Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.004 tūkst. eurų, padalintų į 18.004.420 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, kurias 75,77 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 24,23 proc. – UAB TABA Invest.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra Arūnas Martinkevičius.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo įsigijusi savų akcijų.

UAB Urban hub investments grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.)		Pagrindinė veikla
		2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	
UAB „UH1“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH2	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH3	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „INNO slėnis“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

Grupės vadovybė patvirtino šias konsoliduotas tarpines finansines ataskaitas 2026 m. rugsėjo 28 d.

2. Reikšminga apskaitos principų informacija

Grupė šias sutrumpintas konsoliduotas tarpines finansines ataskaitas parengė vadovaudamasi tais pačiais apskaitos principais, kurie buvo taikyti rengiant ankstesnių ataskaitinių metų konsoliduotas finansines ataskaitas. Išsamus taikomų apskaitos principų aprašymas pateikiamas 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

UAB Urban hub investments KONSOLIDUOTA TARPINĖ VADOVYBĖS ATASKAITA UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ
LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

Bendra informacija apie Bendrovę

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios buveinės adresas yra Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2026 m. birželio 30 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.004 tūkst. eurų, padalintų į 18.004.420 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 75,77 proc. valdė UAB Urban hub holding (įmonės kodas 306282698, registracijos adresas Upės g. 21-1, Vilnius) bei 24,23 proc. – UAB TABA Invest (įmonės kodas 305916181, registracijos adresas Laisvės al. 85B-2, Kaunas).

2026 m. birželio 30 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra Arūnas Martinkevičius.

2026 m. birželio 30 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3, UAB „INNO slėnis“.

Grupės veiklos apžvalga

Grupė 2026 m. birželio 30 d. uždirbo 3.562 tūkst. eurų pajamų (2025 m. birželio 30 d. – 2.213 tūkst. eurų).

2026 m. birželio 30 d. bendrasis pelnas sudarė 2.489 tūkst. eurų (2025 m. birželio 30 d. – 1.315 tūkst. eurų).

2026 m. birželio 30 d. Grupė uždirbo 2.140 tūkst. eurų veiklos pelno (2025 m. birželio 30 d. – 776 tūkst. eurų).

Grupės konsoliduoti nuostoliai prieš apmokestinimą 2026 m. birželio 30 d. sudarė 225 tūkst. eurų (2025 m. birželio 30 d. – 2.459 tūkst. eurų).

Grupė 2026 m. birželio 30 d. patyrė 225 tūkst. eurų grynujų nuostolių (2025 m. birželio 30 d. – 2.459 tūkst. eurų).

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė atitinkamai 103.093 tūkst. eurų ir 102.858 tūkst. eurų.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Grupės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakingas Bendrovės vadovas. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Grupės įmonių veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Grupės įmonių veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Finansinės rizikos valdymą atlieka Bendrovės vadovas.

Socialinės ir personalo rizikos valdymas. Grupės įmonėse siekiama didinti darbuotojų suinteresuotumą savo ir Grupės įmonių darbo rezultatais, gerinant darbo sąlygas, atliepiant darbuotojo ekonominius, socialinius ir saviraiškos poreikius. Grupės įmonėse veikia darbuotojų veiklos vertinimo ir ugdymo sistema. Darbuotojams teikiamas grįžtamasis ryšys apie pasiektus rezultatus, pagal Grupės įmonių galimybes atsižvelgiama į darbuotojo pageidavimus ugdymo ir karjeros srityje. Siekiant motyvuoti darbuotojus ir atliepti jų bei Grupės įmonių poreikius, kiekvienais metais sudaromi darbuotojų ugdymo planai, organizuojami mokymai. Siekiant didesnio darbuotojų įsitraukimo bei pasitenkinimo Grupės įmonėmis, reguliariai vykdomas darbuotojų nuomonės tyrimas, kurio metu identifikuojamos Grupės įmonių tobulintinos sritys: rengiamas, pristatomas darbuotojams ir įgyvendinamas darbuotojų nuomonės tyrimo gerinimo planas. Atliepiant darbuotojų socialinius, saviraiškos poreikius reguliariai organizuojami įvairūs renginiai, skatinama įsitraukti į bendruomeninę veiklą bei savanorystę.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai, taupant energiją, renkantis ekologiškas prekes. Siekiami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkamės ekologiškesnius automobilius. Grupės įmonėse maksimaliai atsisakyta naudoti popierių, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Grupės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

Korupcijos rizika. Grupė laikosi tarptautinių žmogaus teisių ir darbo santykių nustatančių teisinių normų, aukščiausių antikorupcijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės, vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorupcinio elgesio standartai,

bei normos (interesų konfliktų vengimas, neutralumas politiniuose procesuose, bet kokių dovanų ar paslaugų teikimo draudimas, jei jomis siekiama nesažiningai užsitikrinti pranašumą ar priimamų sprendimų šališkumą). Visose šalyse, kuriose veikia SBA grupės įmonės, savo veiklą grindžiame įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, įskaitant, bet neapsiribojant, ir korupcijos prevencijai skirtus teisės aktus. Veikdami SBA Grupės įmonių verslo interesais, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus). Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai (pasitikejiminija@sba.lt), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir / ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

Bendrovė 2026 m. birželio 30 d. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

Svarbūs įvykiai nuo praėjusių finansinių metų pabaigos.

2026 m. rugsėjo 4 d. UAB UH2 pasirašė kreditavimo sutartį su Luminor bank AS dėl 24 mln. eurų dydžio kredito suteikimo. Šiuo kreditu buvo refinansuotas Artea bankas AB suteiktas 20,6 mln. eurų dydžio kreditas. 2026 m. rugsėjo 18 d. UAB UH2, UAB UH3 ir Artea bankas AB pasirašė susitarimus pagal kuriuos 6 mln. eurų dydžio kreditą iš UAB UH2 perėmė UAB UH3.

Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

Grupė neturi išvestinių finansinių priemonių.

Grupės veiklos planai ir prognozės.

2026 m. nekilnojamojo turto grupės tikslas – tolimesnis verslo namų „Urban HUB“ vystymas.

Bendrovės vadovo kitos einamos vadovaujamos pareigos

Bendrovės vadovo pareigas iki 2026 m. rugpjūčio 5 d. užėmė Rolandas Šležas, nuo 2026 m. rugpjūčio 6 d. Bendrovės vadovas yra Kasparas Juška, jis taip pat yra UAB Urban hub holding (Į/k 306282698, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) valdybos narys.

Direktorius

Kasparas Juška

2026 m. rugsėjo 28 d.