

UAB Vanagas Asset Management



Konsoliduotosios 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos
(neaudituota)

TURINYS

Puslapis

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos:

Konsoliduotasis balansas	4 – 5
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita	6
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	7
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	8 – 9
Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	10 – 28
Tarpinė vadovybės ataskaita	29 – 34
Atsakingų asmenų patvirtinimas	35

2026 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (2025.12.31)
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		37 455 148	24 511 774
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1.	Plėtos darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga			
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės			
1.5.	Kitas nematerialus turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUS TURTAS	1	3 900 000	1 175 000
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai			
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės			
2.5.	Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai			
2.6.	Investicinis turtas			
2.6.1	Žemė			
2.6.2	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi mater. turto statybos (gamybos darbai)		3 900 000	1 175 000
3.	FINANSINIS TURTAS		33 555 148	23 336 774
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotų įmonių akcijos	2	32 055 148	21 836 774
3.5.	Paskolos asocijuotoms įmonėms	17	1 500 000	1 500 000
3.6.	Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vienerių metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		17 988 349	18 955 089
1.	ATSARGOS	3	1 827 647	1 867 481
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės			
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		-	758
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		1 786 635	1 809 163
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	3, 17	41 012	57 560
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	16 071 195	16 685 693
2.1.	Pirkėjų skolos		37	79 131
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos	17	14 453 983	15 190 225
2.3.	Asocijuotų įmonių skolos	17	540 711	422 440
2.4.	Kitos gautinos sumos		1 076 464	993 897
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5	89 507	401 915
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		-	5 442
	TURTAS IŠ VISO		55 443 497	43 472 305

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos.
 (EUR, jei nurodyta kitaip)

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		43 539 884	33 585 489
1.	KAPITALAS		11 758 500	11 758 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) kapitalas	6	11 758 500	11 758 500
1.2.	Pasirašytas neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		1 317 803	1 317 803
4.1.	Privalomasis rezervas		1 317 803	1 317 803
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		30 419 730	20 465 742
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		9 953 988	975 944
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		20 465 742	19 489 798
6.	VALIUTŲ KURSŲ POKYČIO ĮTAKA			
7.	MAŽUMOS DALIS	7	43 851	43 444
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI	8	92 995	92 995
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai		92 995	92 995
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		11 761 598	9 687 999
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		8 871 036	8 186 045
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9	8 871 036	8 184 318
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9	-	1 727
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	2 890 562	1 501 954
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9, 17	2 342 554	242 466
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		-	49 587
2.4.	Skolos tiekėjams		1 082	4 953
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9,17	514 060	1 159 674
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	13 334
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5 866	5 252
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		27 000	26 688
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	10	49 020	105 822
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		55 443 497	43 472 305

Direktorius

2026 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

2026 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
1.	Pardavimo pajamos	11	649 210	428 143
2.	Pardavimo savikaina	12	(606 916)	(921 433)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		42 294	(493 290)
5.	Pardavimo sąnaudos	13	(13 887)	
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	(128 624)	(666 409)
7.	Kitos veiklos rezultatai	14	373 659	90 726
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	15	9 635 173	(1 476 519)
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos			
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos			
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		9 908 615	(2 545 492)
14.	Pelno mokestis	16	45 780	(24 013)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		9 954 395	(2 569 505)
16.	MAŽUMOS DALIS	7	(407)	(474)
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		9 953 988	(2 569 979)

Direktorius _____

2026 m. rugsėjo 30 d

_____ Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas _____

2026 m. rugsėjo 30 d

_____ Raimundas Lukoševičius

2026 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Straipsniai	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
		Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			19 489 798		42 299	32 608 400
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			19 489 798		42 299	32 608 400
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
8. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					975 944		1 145	977 089
10. Dividendai								
11. Kitos išmokos								
12. Sudaryti rezervai								
13. Panaudoti rezervai								
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)								
16. Įnašai nuostoliams padengti								
17. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
18. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			20 465 742		43 444	33 585 489
19. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
20. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
21. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
22. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
23. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					9 953 988		407	9 954 395
24. Dividendai								
25. Kitos išmokos								
26. Sudaryti rezervai								
27. Panaudoti rezervai								
28. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
29. Įnašai nuostoliams padengti								
30. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
31. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			30 419 730		43 851	43 539 884

Direktorius

2026 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

2026 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (2025.06.30)
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		1 355 577	450 663
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		1 219 144	129 632
1.1.2.	Kitos įplaukos		136 433	321 031
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(1 583 857)	(467 337)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(1 448 823)	(275 251)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1 796)	(1 902)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(133 238)	(190 158)
1.2.4.	Kitos išmokos			(26)
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(228 280)	(16 674)
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(3 350 000)	(400 000)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas			40 835
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		(449 854)	(1 485 364)
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		503 093	1 590 885
2.5.	Paskolų suteikimas		(960 900)	(6 443 000)
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		1 971 500	4 359 391
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		125 000	
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(2 161 161)	(2 337 253)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		2 077 033	1 392 419
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		2 467 123	3 334 310
3.2.1.1.	Paskolų gavimas		1 867 123	
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas		600 000	3 334 310
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(393 579)	(1 941 891)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas		(4 586)	(1 764 175)
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			

(tęsinys kitame puslapyje)

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

Konsoliduotos 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos.

(EUR, jei nenurodyta kitaip)

3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(388 993)	(177 716)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		3 489	
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		2 077 033	1 392 419
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(312 408)	(961 508)
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		401 915	1 495 979
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		89 507	534 471

Direktorius

2026 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

PATVIRTINTA
2026 m. rugsėjo 30 d.
Protokolo Nr. 20260930

2026 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovė buvo užregistruota 2019 m. vasario 14 d. Bendrovės buveinės adresas yra: Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva.

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patrunuojamosios bendrovės (toliau – Grupė), kurios 2026 m. birželio 30 d. sudarė Grupę:

- UAB „Aventinas“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Eskvilinas“, įmonės kodas 303318897, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Capitolijus“, įmonės kodas 305480054, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Kvirinus“, įmonės kodas 305524465, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Viminalus“, įmonės kodas 305618256, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Victory SPV 1“, įmonės kodas 306178781, Kareivių g. 5, LT-08351, Vilnius.
- UAB „Baltijos Regiono Turtas“, įmonės kodas 304069146, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Citrus Vilnius“, įmonės kodas 303194086, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Epro Investment“, įmonės kodas 304628863, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Palatinas“, įmonės kodas 302626269, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Vilnius East“, įmonės kodas 305730522, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Galimėja“, įmonės kodas 306376119, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Radijo parkas“, įmonės kodas 304912372 Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas.

Žemiau pateikiama supaprastinta Bendrovės ir su ja susijusių pagrindinių įmonių struktūra. Vanagas Group grupių įmonės struktūra formuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis.

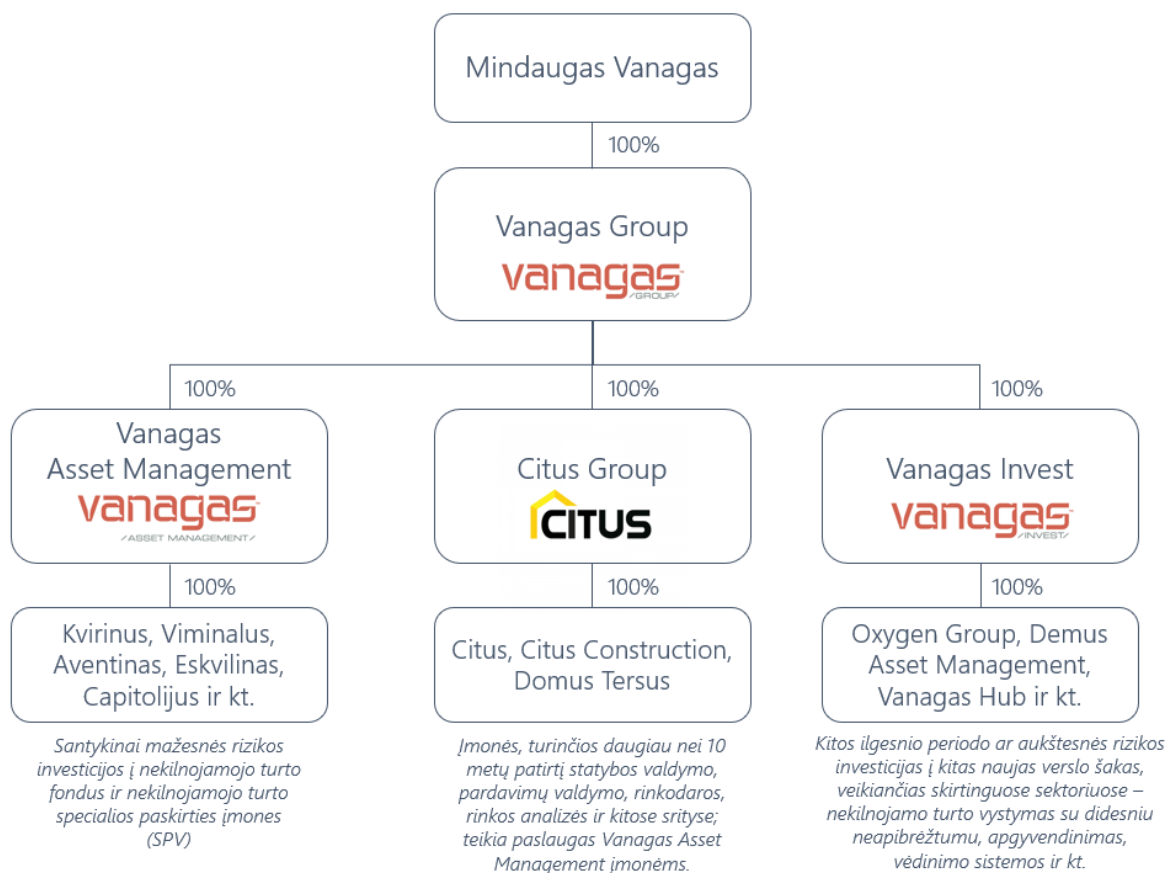
- UAB „Vanagas Asset Management“ tai investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir santykinai žemesnės rizikos galimybes: fondai* ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą bei nekilnojamojo turto ilgalaikę nuoma.
- UAB „Citrus Grupė“: susijusi įmonė, valdanti UAB Citrus, UAB Citrus Construction bei kitas įmones, kurios yra sukaupusios virš 10 metų patirtį statybų valdyme, pardavimų valdyme, marketingo, rinkos analizės bei kitų su NT vystymu susijusių paslaugų teikime.
- UAB „Vanagas Invest“: susijusi įmonė, atliekanti ilgesnio periodo ar aukštesnės rizikos investicijas į kitas naujas verslo šakas, veikiančias skirtinguose sektoriuose – nekilnojamojo turto vystymas su didesniu neapibrėžtumu, apgyvendinimas, vėdinimo sistemos ir kt.

* *Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (toliau – fondai).*

Bendrovės bei kitų grafiniame atvaizde minimų įmonių vienintelė akcininkė yra UAB „Vanagas Group“, įmonės kodas 302440955, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.

Galutinis naudos gavėjas Mindaugas Vanagas.

Bendrovė ir Grupės įmonės statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos bei kitas valdymo paslaugas pasitelkia iš ilgametę patirtį sukaupusių susijusių įmonių: UAB „Citrus“, UAB „Citrus Construction“ ar UAB „Vanagas Hub“.



2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

3 Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

4. Bendrovės veikla

Bendrovės pagrindinė veikla – investicijos į fondus ir projektines įmones, atliekančias nekilnojamojo turto vystymą bei taip pat nekilnojamojo turto nuoma.

Grupę sudarančios įmonės ir jų veikla aprašyta žemiau esančioje lentelėje.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos.
 (EUR, jei nurodyta kitaip)

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo šias tiesiogiai ir netiesiogiai valdomas įmones:

	Registravimo Vieta	Valdomų akcijų dalys 2026 m.	Valdomų akcijų dalys 2025 m.	Pagrindinė Veikla	Pastabos
Patronuojamosios įmonės					
UAB „Aventinas“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Eskvilinas“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Capitolijus“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Kvirinus“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Viminalus“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Victory SPV1“	Kareivių g. 5, LT-08351 Vilnius	100%	100%	Patalpų nuoma	
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	94,56%	94,56%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Palatinas“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Vilnius East“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Citrus Vilnius“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Epro Investment“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Galimėja“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Kvirinus“
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas	100%	100%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Capitolijus“
Asocijuotos įmonės*:					
UISUTNTIF Citus Development Fund	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	28,01%	28,01%	Investicinė veikla	2025 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	41,07%	41,07%	Investicinė veikla	Per UAB „Eskvilinas“
UTIISIB UAB „Demus Development VII“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	5,59%	-	Investicinė veikla	2026 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Palatinas“
UAB „Vilnius Nord“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	50%	50%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Arinela“	Lviso g. 25-701, LT-09320 Vilnius	49%	49%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Nemunas Aparthotel“	Liepų g. 1-314, LT-66116 Druskininkai	49%	49%	Viešbučiai, moteliai	2025 m. UAB „Arinela“ įsteigta dukterinė įmonė

UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	49,12%	49,12%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	80,96%	80,96%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	19,16%	19,16%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Demus Development IX“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	25,48%	25,48%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UAB „14 Trimitų“	Kukučių g. 39, Kaunas	-	25,48%	Statyba	Per UTIISIB UAB „Demus Development IX“
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	52,39%	52,39%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	4,97%	4,97%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	31,55%	99,84%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	33,89%	26,81%	Patalpų nuoma	Per UAB „Vanagas Asset Management“

* Asociuotomis įmonėmis laikomos tos įmonės, kuriose Bendrovė valdo mažiau nei 50% arba jos yra Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (UTIISIB). UTIISIB atveju laikoma, kad Bendrovė neturi kontrolės, kadangi kontrolė priklauso valdymo įmonei, todėl šie UTIISIB fondai yra laikomi asociuotomis įmonėmis.

5. Darbuotojų skaičius

2026 m. birželio 30 d., Grupės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą buvo 6 darbuotojai (2025 m. gruodžio 31 d. – 7 darbuotojai).

Grupėje dirbančių darbuotojų skaičius santykinai nėra didelis, atsižvelgiant į tai, kad pagrindinė Grupės veikla yra investicijos į projektines įmones ar fondus. Fondai darbuotojų neturi, o projektinėse įmonėse dirbančių darbuotojų skaičius yra minimalus, kadangi esminių funkcijų paslaugos yra perkamos iš susijusių ar nesusijusių įmonių.

II. APSKAITOS POLITIKA

1. Norminiai aktai, kuriais vadovaujantis parengtos konsoliduotos finansinės ataskaitos.

Bendrovė apskaitą tvarko ir konsoliduotas finansines ataskaitas rengia pagal šiuos finansines ataskaitas reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymas;

Pateiktos konsoliduotos finansinės ataskaitos yra parengtos nacionaline Lietuvos valiuta – eurai (EUR).

Toliau išdėstomi svarbiausi apskaitos politikos aspektai, kuriais Grupė vadovavosi rengdama metines konsoliduotas finansines ataskaitas.

2. Bendrovės apskaitos politika

Konsolidavimo principai

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Kontrolė yra įgyjama, kai Bendrovė turi galią valdyti kitos Bendrovės finansų ir veiklos politiką, siekiant iš to gauti naudos. Per metus įsigytos ar parduotos dukterinės Bendrovės pajamos ir sąnaudos yra įtraukiamos į konsoliduotąją pelno (nuostolių) ataskaitą nuo dukterinės Bendrovės įsigijimo įsigaliojimo datos iki dukterinės Bendrovės pardavimo įsigaliojimo datos atitinkamai. Bendrosios dukterinių įmonių pajamos yra priskiriamos Bendrovės savininkams ir mažumos daliai, net jei mažumos dalies rezultatas taptų neigiamas.

Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos koreguojamos taip, kad jų apskaitos politikos atitiktų kitų Grupės įmonių taikomas apskaitos politikas, jei būtina.

Konsoliduojant, visi vidaus tarpusavio sandoriai, balansiniai likučiai, pajamos ir sąnaudos yra eliminuojami.

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

Konsoliduojamos to paties atskaitinio laikotarpio finansinės ataskaitos.

Taip pat konsoliduojamos ir Bendrovės dukterinių ir asocijuotų įmonių (jei Bendrovė tokių turi) finansinės ataskaitos.

Sudarant Bendrovės ir Bendrovės dukterinių įmonių konsoliduotąją finansinę atskaitomybę, yra sujungiamos šių įmonių finansinės ataskaitos eilutė po eilutės, sudedant turto, įsipareigojimų, nuosavybės, pajamų ir sąnaudų straipsnius.

Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę, ir Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Žemiau pateikta apskaitos politikos santrauka.

Apskaitos politikos pakeitimai

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė nepakeitė savo apskaitos politikos.

Esminių klaidų taisymas ir duomenų pergrupavimas

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė neatliko esminių klaidų ir duomenų pergrupavimo koregavimų.

Investicijos į patrunuojamąsias ir asocijuotąsias įmones

Iš patrunuojamųjų įmonių Investicijos į patrunuojamąsias įmones balanse apskaitomos įsigijimo savikainos metodu. Iš patrunuojamųjų įmonių gaunami dividendai pripažįstami pajamomis tik tokiu dydžiu, kiek jie išmokami iš po įsigijimo uždirbto patrunuojamosios Bendrovės pelno. Tokį pelną viršijanti dividendų dalis laikoma investicijos padengimu ir pripažįstama kaip investicijos savikainos mažinimas.

Asocijuotoji įmonė – Bendrovė, kuriai reikšmingą poveikį gali daryti kita Bendrovė ir kuri nėra tos kitos Bendrovės patrunuojamoji Bendrovė ar pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį su ta įmone veikianti Bendrovė.

Bendrovė konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose investicijas į asocijuotąsias įmones apskaito taikydama nuosavybės metodą, atėmus vertės sumažėjimą, jei toks yra.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Bendrovė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė nei Bendrovėje nustatyta minimali įsigijimo vertė, kuri yra 2000 EUR.

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Vėliau atsižvelgiant į Bendrovės pasirinktą apskaitos politiką, jis gali būti apskaitomas įsigijimo savikaina arba perkainota verte.

Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimo suma ir perkainojimo rezervas. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė sumažėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimo suma ir pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo, jei anksčiau šio turto vertė perkainojant nebuvo padidinta. Jei anksčiau ilgalaikio turto vienetas buvo perkainotas ir yra likusi nepanaudota perkainojimo rezervo dalis, sumažėjus turto vertei, apskaitoje registruojama turto vertės sumažėjimo suma ir mažinamas perkainojimo rezervas. Jei to turto perkainojimo rezervo suma yra mažesnė už turto vertės sumažėjimo sumą, ta dalis, kuri viršija perkainojimo rezervo sumą, pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, tačiau anksčiau šio turto vertė buvo sumažėjusi ir dėl to buvo pripažintos sąnaudos, apskaitoje registruojama turto vertės padidėjimo suma ir sąnaudos sumažinamos tokia suma, kuri anksčiau buvo pripažinta sąnaudomis, o likusi dalis įtraukiama į perkainojimo rezervą. Apskaitos periodo pabaigoje turto perkainota vertė nudėvima, taip pat koreguojant ir perkainojimo rezervą.

Ilgalaikio turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu. Likvidacinė vertė nustatoma ir yra lygi 10% nuo turto įsigijimo vertės.

Nustatytos šios materialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Baldai, išskyrus naudojamus viešbučių veiklai	6 metai
Kompiuterinė technika (kompiuteriai, jų tinklai ir įranga)	3 metai
Ryšių priemonės (mobilieji telefonai ir jų priedai)	3 metai
Lengvieji automobiliai – ne senesni kaip 5 metų	6 metai
Kiti lengvieji automobiliai	10 metų
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	4 metai

Kiekvienų metų pabaigoje Bendrovė peržiūri ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpius, likutinę vertę ir nusidėvėjimo metodus ir įvertina pakeitimo įtaką, jei tokia yra, kuri pripažįstama perspektyviai.

Remonto ir rekonstravimo išlaidos, susijusios su jau atiduotu į eksploataciją ilgalaikiu materialiuoju turtu, pridedamos prie apskaitinės ilgalaikio materialiojo turto vertės, jei jos pailgina turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina jo naudingąsias savybes. Visos kitos patirtos remonto ar rekonstravimo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje tuo metu, kai jos yra patiriamos.

Nuomojamo ir/ar pagal panaudos sutartis naudojamo turto remonto, kuris pailgina nuomojamo turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina naudingąsias savybes, išlaidos yra priskiriamos turtui ir yra pripažįstamos sąnaudomis per likusį nuomos laikotarpį.

Turtas, įsigytas finansinės nuomos būdu, yra nudėvimas naudojant tuos pačius kaip ir nuosavo turto, naudingo tarnavimo laikotarpius.

Gautas pelnas ar patirti nuostoliai iš ilgalaikio materialiojo turto perleidimo yra pripažįstami tų metų pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Investicinis turtas

Investicinis turtas – ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, jo nusidėvėjimas neskačiuojamas. Investicinio turto tikroji vertė tikslinama kiekvieną kartą, sudarant finansines ataskaitas, jos pasikeitimą pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstant pelnu ar nuostoliu.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių į investicinio turto grupę, perkeliama turto balansinė vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Įvertinus investicinį turtą tikrąja verte perkėlimo dieną, įsigijimo savikainos ir tikrosios vertės skirtumas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Perkeliama perkainoto ilgalaikio turto nepanaudota perkainojimo rezervo (rezultatų) dalis mažinama didinant nepaskirstytąjį pelną (mažinant nuostolius).

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpiu, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

Investicinis turtas – ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas pradžioje įvertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant susijusias sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo pastatai yra apskaitomi įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių, kuriose jis buvo apskaitomas įsigijimo savikaina, į investicinio turto grupę, perkeliama turto įsigijimo savikaina ir sukauptas nusidėvėjimas laikomas investicinio turto įsigijimo savikaina ir sukauptu nusidėvėjimu.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu taip, kad turto įsigijimo vertė būtų tolygiai nurašoma per visą turto naudingą tarnavimo laikotarpį.

Turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes nėra nustatytas.

Turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo datą Bendrovė peržiūri likutinę turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Bendrovė įvertina šio turto atsiperkamąją vertę ir palygina ją su balansine verte tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma įvertinti turto atsiperkamosios vertės, Bendrovė apskaičiuoja pajamas generuojančios turto grupės, kuriai šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę. Kai gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas, Bendrovės turtas yra paskirstomas atskiriems pajamas generuojančio turto vienetams arba Bendrovės turtas yra paskirstomas mažesnėmis pajamas generuojančio turto vienetų grupėms, kurioms gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė iš šių verčių: tikroji turto vertė atėmus pardavimo išlaidas arba to turto naudojimo vertė. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini gryniesi būsimieji pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant diskonto normą, įvertintą pagal dabartinės rinkos sąlygas, dabartinę pinigų laiko vertę bei su turtu susijusią riziką, į kurią nebuvo atsižvelgta įvertinant grynusius būsimuosius pinigų srautus.

Jei turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) įvertinta atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto apskaitinė vertė, apskaitinė turto vertė sumažinama iki atsiperkamosios šio turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) vertės. Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo iš karto pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, nuostoliai dėl vertės sumažėjimo yra apskaitomi kaip perkainojimo rezervo sumažėjimas.

Jei po nuostolio dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai apskaitinė turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertė padidinama iki naujai apskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų apskaitinės šio turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertės, jei nuostoliai dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvę pripažinti. Turto vertės sumažėjimo atstatymas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, vertės sumažėjimo atstatymas yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo padidėjimas.

Atsargos

Atsargos yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo ir galimas pardavimo išlaidas.

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Bendrovė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

Atsargos kelyje yra pripažįstamos, kai rizika ir nauda, susijusi su atsargomis, pereina įmonei.

Finansinis turtas

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą.

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias grupes: finansinis turtas „laikomas parduoti“, finansinis turtas, „laikomas iki išpirkimo termino“ ir „suteiktos paskolos ir gautinos sumos“. Klasifikacija priklauso nuo finansinio turto pobūdžio ir paskirties ir nustatoma pirminio pripažinimo metu.

Finansinis turtas, laikomas parduoti

Parduoti laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kuris buvo įsigytas parduoti arba siekiant gauti pelno iš jo kainos svyravimų, ir kitas finansinis turtas, kuris nepriskiriamas prie iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto ar paskolų ir gautinų sumų.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, skirtas parduoti, yra įvertinamas įsigijimo savikaina, pridėdant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais finansinis turtas, skirtas parduoti, yra apskaitomas tikrąja verte. Finansinis turtas, kurio kaina aktyviojoje rinkoje neskelbiama ir kurio tikrosios vertės negalima patikimai nustatyti, finansinėse ataskaitose yra įvertintas įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą. Pelnas ir nuostoliai iš finansinio turto, skirto parduoti, tikrosios vertės pasikeitimo yra įtraukiami į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino

Iki išpirkimo termino laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto išpirkimo termino, gaunant fiksuotas arba galimas nustatyti sumas, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, paskolas ir gautinas sumas. Finansinis turtas priskiriamas iki išpirkimo termino laikomam finansiniam turtui tik tada, kai Bendrovė ketina ir sugeba jį išlaikyti iki išpirkimo termino ir nesinaudos galimybe jį parduoti.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino, yra įvertinamas savikaina, pridėdant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais šis finansinis turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Suteiktos paskolos ir gautinos sumos

Iš pirkėjų gautinos sumos, paskolos ir kitos su fiksuotais arba nustatyto būdu apskaičiuojamais mokėjimais gautinos sumos, kuriomis neprekiuojama aktyvioje rinkoje, yra priskiriamos „Suteiktoms paskoloms ir gautinoms sumoms“.

Paskolos ir gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus bet kokius vertės sumažėjimo nuostolius. Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, išskyrus trumpalaikes gautinas sumas, kurių palūkanų pripažinimas būtų nereikšmingas.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kasoje, pinigai kelyje ir pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose bei kitos trumpalaikės iki trijų mėnesių nuo įsigijimo likvidžios investicijos, kurios gali būti lengvai iškeičiamos į žinomas pinigų sumas ir kurių vertės pasikeitimo rizika yra nereikšminga.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Paskutinę kiekvieno ataskaitinio laikotarpio dieną Bendrovė nustato, ar yra objektyvių prieštara, kad finansinio turto (ar turto grupės) vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokių prieštara yra, Bendrovė apskaičiuoja už tą turtą (ar turto grupę) tikėtiną atgauti sumą ir, sumažinusi balansinę vertę, pripažįsta nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei tikėtina, kad Bendrovė neatgaus gautinų sumų (pagrindinės sumos ir palūkanų) ar iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto, pripažįstamas nuostolis dėl vertės sumažėjimo. Finansinio turto, kuris į apskaitą įtrauktas amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas nustatomas taikant apskaičiuotų palūkanų normą. Nuostolio dėl vertės sumažėjimo suma įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkuriamą, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų

buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansiniai įsipareigojimai

Prie finansinių įsipareigojimų priskiriami sutartiniai įsipareigojimai sumokėti pinigų arba atsiskaityti kitu finansiniu turtu.

Vertindama finansinius įsipareigojimus Bendrovė juos skirsto į šias grupes: susijusius su rinkos kainomis bei nesusijusius su rinkos kainomis.

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis

Tai tokie finansiniai įsipareigojimai, kurių vertė priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi tikrąja verte.

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis

Finansinius įsipareigojimus, nesusijusius su rinkos kainomis, sudaro paskolos bei prekybos mokėtinos sumos.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai apskaitomas amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą. Trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi savikaina, jei apskaičiuotų palūkanų normos taikymo poveikis yra nereikšmingas.

Apskaičiuotų palūkanų metodas

Apskaičiuotų palūkanų metodas – amortizuotos finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo savikainos nustatymo pagal apskaičiuotų palūkanų normą ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per nustatytą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – palūkanų norma, kurią taikant pinigų srautai diskontuojami visą finansinio turto ar įsipareigojimo turėjimo laiką arba iki kito perkainojimo dienos.

Pajamų pripažinimas

Pajamos įvertinamos gauto ar gautino atlygio už prekes ar paslaugas tikrąja verte. Pajamos yra mažinamos pridėtinės vertės mokesčiu ir/ar nuolaidomis.

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

Prekių pardavimas

Pajamos už parduotas prekes pripažįstamos tuomet, kai yra tenkinamos visos šios sąlygos:

- Bendrovė perdavė pirkėjui su prekėmis susijusią riziką ir jų teikiamą naudą;
- Bendrovė parduotų prekių nevaldo ir nekontroliuoja;
- Tikėtina, kad Bendrovė gaus su prekių pardavimo sandoriu susijusią ekonominę naudą ir galima patikimai įvertinti jos dydį; ir
- Su sandoriu susijusios patirtos sąnaudos gali būti patikimai įvertinamos.

Paslaugų teikimas

Paslaugų sutarčių pajamos yra pripažįstamos atsižvelgiant į sutarties darbų įvykdymo lygį. Sutarties darbų įvykdymo lygis gali būti nustatytas įvairiais būdais:

- atliktų darbų apimčiai nustatyti apskaičiuojamas procentinis santykis, kokią įvertintų bendrųjų sutarties išlaidų dalį sudaro išlaidos, patirtos atliekant darbus iki konkrečios datos;
- apskaičiuojant atliktų darbų apimtį proporcingai dirbtoms žmogaus darbo arba įrengimų naudojimo objekte valandoms;
- nustatant faktiškai pagal projektą atliktų sutarties darbų kiekį.

Dividendų ir palūkanų pajamos

Dividendų pajamos iš investicijų yra pripažįstamos, kai patvirtinama akcininkų teisė juos gauti.

Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, kai tikėtina, kad Bendrovė gaus ekonominę naudą ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinta. Palūkanų pajamos yra kaupiamos per laikotarpį, atsižvelgiant į negrąžintą dalį ir taikomą palūkanų normą, kuri tiksliai diskontuoja numatomas būsimas pinigų įplaukas per numatomą to finansinio turto laikotarpį iki to turto grynosios pirminio pripažinimo balansinės vertės.

P pinigų srautų ataskaitoje gauti dividendai priskiriami pagrindinės veiklos pinigų srautams ir parodomi eilutėje Kitos įplaukos.

Grupės finansinė ir investicinė veikla pagal savo pobūdį ir reikšmę įmonės veiklos rezultatams yra laikoma pagrindine įmonės veikla, todėl su šia veikla susijusios pajamos pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos ir klasifikuojamos kaip pagrindinės veiklos pajamos. Pagrindinės veiklos pajamoms priskiriamos palūkanų pajamos, dividendų pajamos, pajamos iš finansinio turto tikrosios vertės pasikeitimo, pajamos iš investicijų ir investicinių bendrovių vystomų projektų ir finansinio turto perleidimo bei kitos su finansine ir investicine veikla susijusios pajamos.

Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų sumokėjimo laiką.

Kadangi įmonės finansinė ir investicinė veikla yra laikoma pagrindine įmonės veikla, su šia veikla susijusios sąnaudos pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos ir klasifikuojamos kaip pagrindinės veiklos sąnaudos. Pagrindinės veiklos sąnaudoms priskiriamos palūkanų sąnaudos, finansinio turto vertės sumažėjimo (nuvertėjimo) sąnaudos, nuostoliai iš investicijų ir investicinių bendrovių vystomų projektų ir finansinio turto perleidimo bei kitos su finansine ir investicine veikla susijusios sąnaudos.

Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje kaupimo principu, kai patiriamos.

Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudos atspindi mokėtino einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sumą.

Einamųjų metų pelno mokestis

Einamųjų metų pelno mokestis yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokestis apskaičiuojamas naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2025 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 16 proc.

Atidėtas pelno mokestis

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra bendrai pripažįstami visiems laikiniams skirtumams, o atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri tikėtinai ateityje sumažins turimą apmokestinamąjį pelną realizuojant laikinuosius skirtumus. Toks turtas ir įsipareigojimai yra nepripažįstami, jei laikini skirtumai yra susiję su prestižu, arba jei sandomio metu (kito nei verslo jungimas) pripažįstamas turtas ar įsipareigojimai neįtakoja nei apmokestinamojo, nei finansinio pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra peržiūrimas finansinių ataskaitų sudarymo datai ir yra sumažinamas, jei nėra tikėtina, kad Bendrovė ateityje turės pakankamai apmokestinamojo pelno šiam turtui realizuoti, iki sumos, kuri tikėtinai ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra įvertinami naudojant galiojančią mokesčio normą, kuri bus taikoma tais metais, kuriais numatoma šiuos laikinus skirtumus padengti arba apmokėti, remiantis mokesčio normomis (ir mokesčių įstatymais), kurios yra ar bus patvirtintos iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai atspindi mokesčines pasekmes, kurių Bendrovė tikisi ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, siekdama apmokėti ar padengti savo turtą ar įsipareigojimus.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai sudengiami, kai yra teisiškai leidžiama sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus ir kai jie yra susiję su pelno mokesčiais, nustatytais tų pačių institucijų, ir Bendrovė ketina sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus grynąja verte.

Einamųjų metų pelno ir atidėtasis pelno mokestis už laikotarpį

Einamųjų metų pelno ir atidėtasis pelno mokestis yra apskaitomi sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai jie susiję su straipsniais, pripažįstamais ne pelno (nuostolių) ataskaitoje (tiesiogiai nuosavybėje), tokiu atveju mokestis taip pat pripažįstamas ne pelno (nuostolių) ataskaitoje, arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

Finansinės rizikos valdymo politika

Kredito rizika

Kredito rizika yra susijusi su rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo sutartinių įsipareigojimų įtakodama Bendrovės finansinius nuostolius. Bendrovė laikosi politikos sudaryti sandorius tik su patikimais partneriais ir gauti pakankamą užstatą, kur reikia, kaip nuostolių, kylančių iš finansinių įsipareigojimų nevykdymo, rizikos valdymo priemonę. Bendrovė sandorius vykdo tik su patikimo ar geresnio finansinio lygio bendrovėmis. Ši informacija yra gaunama, jei įmanoma, iš nepriklausomų kredito reitingų agentūrų, o jei ji neprieinama, Bendrovė naudoja kitą viešai prieinamą finansinę informaciją ir savo prekybos duomenis kad įvertinti savo pagrindinius klientus. Bendrovės klientų ir rizikos koncentracija yra pastoviai stebima ir sandoriai yra sudaromi tik su patvirtintais klientais.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais gerus užsienio kredito reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Likvidumo rizika

Bendrovė valdo likvidumo riziką, išlaikydama pakankamus rezervus, bankininkystės paslaugas ir rezervines kredito priemones, nuolat stebėdama faktinius ir prognozuojamus pinigų srautus, ir derindama finansinio turto ir įsipareigojimų grąžinimo terminus.

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamo kiekio kredito linijų pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus.

Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami, jeigu jie atitinka visus tris bendruosius pripažinimo požymius: 1) Bendrovė turi teisinį įpareigojimą arba neatšaukiamą pasižadėjimą, kurį lėmė praeities įvykiai; 2) tikėtina, kad teisiniu įpareigojimui ar neatšaukiamam pasižadėjimui įvykdyti reikės naudoti turimą turtą; 3) įsipareigojimų suma gali būti patikimai įvertinama.

Atidėjinių suma parodo, kokio dydžio patikimai įvertintos išlaidos turėtų padengti teisinį įpareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną. Atidėjiniai vertinami geriausio įverčio būdu. Geriausio įverčio būdu vertinamų atidėjinių sumos dydis nustatomas remiantis panašios veiklos patirtimi, ekspertų išvadomis, poataskaitiniais įvykiais ir pan. Atsižvelgdama į surinktą informaciją, įvertinama, kiek kainuotų padengti esamus atidėjinių įsipareigojimus paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, ir nustatoma tikėtina dabartinė jų vertė. Vertinant atidėjinių sumą, vadovujamasi atsargumo principu ir atsižvelgiama į rizikos veiksnius bei netikrumus. Jei atidėjinių sumai reikšmingą įtaką daro pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

Susijusios šalys

Šalys vadinamos susijusiomis, jei viena iš šalių gali kontroliuoti kitą šalį arba daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai, priimant finansinius ir kitus sprendimus. Susijusiomis su Grupe šalimis pripažįstami Grupės bendrovių akcininkai, darbuotojai, tarybos ar valdybos nariai, jų artimi giminės ir įmonės, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai per tarpininką kontroliuoja Bendrovę arba yra kontroliuojamos atskirai ar kartu su kita šalimi, kuri taip pat pripažįstama susijusia šalimi.

Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį finansinių ataskaitų sudarymo datą (koreguojantys įvykiai), atspindimi finansinėse ataskaitose. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai jų įtaka reikšminga.

Svarbūs įvertinimai taikant apskaitos politiką

Žemiau yra pateikiami svarbūs įvertinimai, išskyrus tuos, kurie susiję su vertinimais, kuriuos vadovybė turi atlikti taikant Bendrovės apskaitos politiką ir kurie labiausiai įtakoja sumas, pripažintas finansinėse ataskaitose.

Ilgalaikių sutarčių pajamų ir išlaidų pripažinimas

Pajamos ir išlaidos yra pripažįstamos apskaitoje atsižvelgiant į sutarties užbaigtumą balanso sudarymo dienai. Sutarties užbaigtumas yra matuojamas procentais pagal patirtų iki finansinių ataskaitų datos ir visų prognozuojamų sutarties sąnaudų santykį. Jeigu prognozuojamos sutarties sąnaudos buvo didesnės (mažesnės) negu faktinės sutarties sąnaudos, sutarties pajamos, pripažintos einamajame laikotarpyje, yra atitinkamai mažesnės (didesnės).

Pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai

Žemiau yra pateikiamos pagrindinės su ateitimi susijusios prielaidos ir kiti pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, turintys reikšmingą turto ir įsipareigojimų balansinės vertės materialaus koregavimo riziką sekančiais finansiniais metais.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės sumažėjimas

Bendrovė, mažiausiai kartą per metus, įvertina, ar yra kokių nors požymių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė yra sumažėjusi. Jei tokių požymių yra, Bendrovė atlieka vertės sumažėjimo testą. Pajamas generuojančios turto grupės atsiperkamoji vertė yra nustatoma, remiantis naudojimo vertės apskaičiavimu. 2026 m. birželio 30 d. nebuvo jokių požymių, rodančių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė gali būti sumažėjusi.

Kitos prielaidos ir vertinimai

Prie kitų įvertinimų priskiriami nematerialiojo ir materialiojo turto naudingo tarnavimo laiko trukmė, vertės sumažėjimas atsargoms, abejotinoms gautinoms pirkėjų skoloms, atidėjiniai, sukauptas garantinis rezervas, ilgalaikių sutarčių užbaigtumo lygis. Vadovybės nuomone aukščiau paminėti įvertinimai neturėtų reikšmingai koreguoti finansinių ataskaitų.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

1 Pastaba. Materialusis turtas

Rodikliai	Kita įranga, prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas, Pastatai	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai	Iš viso
Įsigijimo savikaina				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	354 196	4 112 415	0	4 466 611
- turto įsigijimas			1 175 000	1 175 000
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(354 196)	(4 112 415)		(4 466 611)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas				
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	0	0	1 175 000	1 175 000
- turto įsigijimas			2 725 000	2 725 000
-dukterinių įmonių perleidimas*				
- perleistas ir nurašytas turtas (-)				
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas				
2026 m. birželio 30 d. likutis	0	0	3 900 000	3 900 000
Nusidėvėjimas				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	(60 471)			(60 471)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(42 272)			(42 271)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	102 743			102 742
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	0			0
- finansinių metų nusidėvėjimas				
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)				
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2026 m. birželio 30 d. likutis	0			0
2026 m. birželio 30 d. likutinė vertė	0		3 900 000	3 900 000
2025 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	0		1 175 000	1 175 000

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. datomis Grupėje nebuvo naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. datomis Grupėje nebuvo įkeisto materialaus turto, nes visi įsipareigojimai buvo grąžinti perleidžiant turtą į ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“ 2025 metais.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. datomis Grupėje nebuvo lizingu naudojamo turto.

2026 m. birželio 30 d. Grupėje nebuvo perleista pastatų kaip investicinio turto. Grupė 2025 m. gruodžio 31 d. perleido pastatų kaip investicinio turto už 4 112 415 EUR, atsiskaitydama už ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“ akcijas.

2 Pastaba. Finansinis turtas

Asocijuotų įmonių nuosavo kapitalo dalis, ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) už 2026 m. 6 mėnesių, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d.

Investicijos į netiesiogiai valdomas asocijuotas įmones (per UAB „Aventinas“, UAB „Eskvilinas“, UAB „Capitolijus“, UAB „Kvirinus“, UAB „Viminalus“, UAB „Victory SPV1“)
 UAB – Uždaroji akcinė bendrovė.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos.
 (EUR, jei nurodyta kitaip)

UTIISIB – Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė.

UISUTNTIF – Informuotiesiems investuotojams skirtas uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas.

ATSNTIKKB - Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė.

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Registruojamoji vieta	Investicija apskaityta Nuosavybės metodu		Pagrindinė veikla
		2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	Lietuva	113 400	114 068	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	Lietuva	-	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Lietuva	331 704	410 922	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Lietuva	717 417	852 345	Investicinė veikla
UAB „Vilnius Nord“	Lietuva	52 659	62 816	Statyba
UAB „Radijo parkas“	Lietuva	-	-	Statyba
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Lietuva	4 426 247	4 404 466	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Celijus“	Lietuva	-	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Lietuva	6 331 302	2 587 217	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	Lietuva	684 920	537 565	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Lietuva	12 446 224	9 597 851	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Lietuva	273 431	145 385	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Lietuva	3 742 761	1 021 663	Investicinė veikla
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	Lietuva	2 673 048	2 102 476	Patalpų nuoma
UTIISIB UAB „Demus Development VII“	Lietuva	262 035	-	Investicinė veikla
Viso:		32 055 148	21 836 774	

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Investicijų apskaitytų Nuosavybės metodu tenkanti pelno (nuostolių) / GAV pokyčių dalis per finansinius metus	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	(668)	(74 822)
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	-	(2 050 389)
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	(79 218)	(89 078)
UTIISIB UAB „Demus Development I“	(134 928)	532 485
UTIISIB UAB „Victory Development V“	154 560	2 347 280
UTIISIB UAB „Celijus“	-	(300 000)
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	3 744 085	2 587 217
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	147 355	37 565
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	2 848 373	(1 566 149)
UTIISIB UAB „Victory Development I“	128 046	57 113
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	2 721 098	(687 457)
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	124 713	451 962
UTIISIB UAB „Demus Development VII“	(18 243)	-
Viso:	9 635 173	1 245 727

2026 m. birželio 30 d. grupės įmonės dividendų iš asocijuotų įmonių sudarė 132 779 EUR gauti iš UTIISIB UAB „Victory Development V“.

2025 m. gruodžio 31 d. UAB Kvirinus dividendai iš asocijuotų įmonių sudarė 1 534 030 EUR gauti iš UTIISIB UAB „Celijus“.

3 Pastaba. Atsargos

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Atlikti darbai ir paslaugos skirtos perparduoti	1 786 635	1 809 163
Nebaigta gamyba – nekilnojamojo turto, daugiabučių statybų sukauptos išlaidos	-	103 159
Sumokėti avansai	41 012	57 560
Atimti: atsargų, sumokėtų avansų vertės sumažėjimas	-	(102 401)
Viso:	1 827 647	1 867 481

2026 m. birželio 30 d. atlikti darbai ir paslaugos skirtos perparduoti 1 786 635 EUR sudaro atlikti projektavimo ir kiti darbai susiję su pasiruošimu projektų vystymui iki statybos leidimo gavimo.

4 Pastaba. Per vienerius metus gautinos sumos

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Gautinos sumos iš įmonių grupės įmonių	14 453 983	15 190 225
Gautinos sumos iš asocijuotųjų įmonių	540 711	422 440
Atgautini mokesčiai	351 447	245 145
Gautinos sumos iš pirkėjų	37	79 131
Kitos gautinos sumos	725 017	748 752
Viso:	16 071 195	16 685 693

Gautinas sumos iš įmonių grupės įmonių 2026 m. birželio 30 d. sudarė suteiktos paskolos 13 738 400 EUR ir gautinos palūkanos 715 583 EUR. Visos paskolos suteiktos pagal bendrą tarpgrupinę paskolų sutartį, kuri jungia atskiras grupės įmones. Palūkanų norma 4,73% (atnaujinama kas ketvirtį pagal Lietuvos banko duomenis), grąžinimo terminas iki 2026.12.31, be atskiro susitarimo grąžinimo terminas pratęsiamas dar metams automatiškai, paskolos išduodamos be įkeitimų.

Kitas gautinas sumas 2026 m. birželio 30 d. sudarė kitos suteiktos paskolos – 597 050 EUR, kitų suteiktų paskolų gautinos palūkanos – 120 476 EUR, kitos gautinos skolos – 7 491 EUR.

5 Pastaba. Pinigų ekvivalentai

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	89 507	401 915
Viso:	89 507	401 915

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių pinigų disponavimo apribojimų.

6 Pastaba. Įstatinis kapitalas

2026 m. birželio 30 d.			2025 m. gruodžio 31 d.	
Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma	Akcijų skaičius	Suma
Paprastosios akcijos	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500
Iš viso:	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500

Visos Bendrovės akcijos, kurių nominali vertė 2026 m. birželio 30 d. yra 25,00 EUR (2025 m. gruodžio 31 d. – 25,00 EUR) yra paprastosios vardinės, bei 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė iki ataskaitinio laikotarpio nebuvo įsigijusi savų akcijų ir per 2026 m. bei 2025 m. savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

7 Pastaba. Mažumos dalis

Mažumos dalies judėjimas	Suma
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	42 299
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	

Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	1 145
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	43 444
Išstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	407
Likutis 2026 m. birželio 30 d.	43 851

8 Pastaba. Atidėjiniai

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Kiti atidėjiniai	92 995	92 995
Viso:	92 995	92 995

Kiti atidėjiniai 2026 m. birželio 30 d. 92 995 EUR (2025 m. gruodžio 31 d. – 92 995 EUR) susiję su garantinių darbų įsipareigojimais.

9 Pastaba. Grupės įsipareigojimų būklė

Rodikliai	Pagal pareikalavimą	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų	Iš viso
Įsipareigojimai susijusioms šalims		1 259 674	1 727		1 261 401
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai					
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		54 540			54 540
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5 252			5 252
Įsipareigojimai biudžetui		13 334			13 334
Išleistos obligacijos		142 466	8 184 318		8 326 784
Kiti įsipareigojimai		26 688			26 688
2025 m. gruodžio 31 d.		1 501 954	8 186 045		9 687 999
Įsipareigojimai susijusioms šalims		614 060			614 060
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		1 817 655	686 718		2 504 373
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		1 082			1 082
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5 866			5 866
Įsipareigojimai biudžetui					
Išleistos obligacijos		424 899	8 184 318		8 609 217
Kiti įsipareigojimai		27 000			27 000
2026 m. birželio 30 d.		2 890 562	8 871 036		11 761 598

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė nebuvo suteikusi laidavimų, garantijų.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi turimų fondų akcijas: UTIISIB UAB „Victory Development IV“, UTIISIB UAB „Victory Development V“, UTIISIB UAB „Victory Development Central“, UTIISIB UAB „Demus Nida Development“, UTIISIB UAB „Demus Development VI“ pagal išplatintų obligacijų emisiją (LT0000133886) Nasdaq Vilnius First North rinkoje. Obligacijos buvo išplatintos per skirtingus etapus: pirmoji 3,4 mln. EUR atkarpa su 10 % metinių palūkanų norma, antroji 3,8 mln. EUR atkarpa su 9,5 % metinių palūkanų norma, trečioji 0,8 mln. EUR atkarpa su 9 % metinių palūkanų norma.

10 Pastaba. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2026 m. birželio 30 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos sąnaudos neparduotiems turto vienetams	49 020	60 359
Sukauptos projekto vykdymo sąnaudos	-	45 463
Viso:	49 020	105 822

11 Pastaba. Pardavimo pajamos

Rodikliai	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
Asocijuotosioms įmonėms suteiktų paskolų palūkanų pajamos	390 363	312 815
Parduotų butų pajamos	247 934	-
Kitų suteiktų paskolų palūkanų pajamos	9 918	11 487
Nekilnojamojo turto pardavimai, nuoma	-	96 226
Kitos pajamos	995	7 615
Viso:	649 210	428 143

12 Pastaba. Pardavimo savikaina

Rodikliai	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
Išleistų obligacijų sąnaudos	(418 670)	(178 055)
Parduotų butų savikaina	(131 966)	(10 750)
Kitų įmonių palūkanų sąnaudos	(30 741)	(51 987)
Nuostolio dalis iš asocijuotų įmonių	(10 158)	(53 850)
Asocijuotų įmonių palūkanų sąnaudos	(2 087)	(41 748)
Investicijų perleidimo nuostoliai	-	(541 623)
Kredito įstaigų palūkanų sąnaudos	-	(35 804)
Įsigytų prekių ir paslaugų savikaina	-	(7 616)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(13 294)	-
Viso:	(606 916)	(921 433)

13 Pastaba. Pardavimo ir bendrosios ir administracinės (sąnaudos)

Rodikliai	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
Apskaitos paslaugos	(42 387)	(20 294)
Abejotinų skolų sąnaudos	(27 000)	-
Teisinės paslaugos	(15 095)	(15 664)
Pardavimo sąnaudos	(13 887)	-
Darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	(4 360)	(6 983)
Veiklos mokesčių sąnaudos	(885)	(2 020)
Nusidėvėjimo, amortizacijos sąnaudos	-	(28 420)
Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertės sumažėjimo sąnaudos	-	(591 263)
Kitos sąnaudos	(38 897)	(1 765)
Viso:	(142 511)	(666 409)

14 Pastaba. Kitos veiklos rezultatai

Rodikliai	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
Kitos veiklos pajamos	379 549	92 763
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas	375 365	-
Kitos netipinės veiklos pajamos	4 184	92 763
Kitos veiklos (sąnaudos)	(5 890)	(2 037)
Ilgalaikio turto perleidimo nuostolis	-	(37)
Kitos netipinės veiklos sąnaudos	(5 890)	(2 000)
Kitos veiklos rezultatai	373 659	90 726

2026 m. birželio 30 d. Ilgalaikio turto perleidimo pelnas 375 365 EUR sudarė dėl UAB „Palatinas“ parduoto sklypo bei atliktų darbų ir paslaugų perpardavimo fondui UTIISIB UAB „Demus Development VII“.

15 Pastaba. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatai

Rodikliai	2026.01.01 - 2026.06.30	2025.01.01 - 2025.06.30
Nuosavybės metodo taikymo rezultatas	9 635 173	(1 476 519)
Finansinės ir investicinės veiklos (sąnaudos)		
Baudos, delspinigiai		
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos		
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	9 635 173	(1 476 519)

16 Pastaba. Pelno mokestis

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų per pirmą pusmetį pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. birželio 30 d., apskaičiavimas remiantis pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą:

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. birželio 30 d.
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	(1 769)	(21 185)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimas	47 549	(2 828)
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	45 780	(24 013)

Rodikliai	2026 m. birželio 30 d.	Proc.	2025 m. birželio 30 d.	Proc.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	9 908 615		(2 545 492)	
Pelno mokestis, apskaičiuotas pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą 17 proc.	1 684 465	17	(407 279)	16
Sąnaudų/pajamų, nemažinančių/nedidinančių apmokestinamojo pelno, mokestinis efektas	(1 730 245)	(17)	431 292	(16)
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas				
Pelno mokesčio sąnaudos iš viso:	(45 780)		24 013	-

17 Pastaba. Susijusių šalių sandoriai

Sandoriai su susijusiomis šalimis sudaro prekių ir paslaugų pardavimus ir pirkimus, ilgalaikio turto pardavimus ir pirkimus, taip pat įprastinės veiklos finansavimo sandorius, kurie atlikti siekiant atitikti rinkos sąlygas.

Grupės susijusios šalys 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. yra nurodytos žemiau:

Akcinininkai: UAB Vanagas Group, Mindaugas Vanagas

Susijusios šalys: kitos Vanagas Group įmonės, kurios nėra UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patronuojamosios bendrovės

2026 m. birželio 30 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2026.06.30	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcinininkai	-	315 858	-	14 453 983	-	103 996
Susijusios Šalys	795 171	74 505	1 500 000	540 711	-	510 064
Iš viso:	795 171	390 363	1 500 000	14 994 694	-	614 060

2026 m. birželio 30 d. Pirkimus sudarė pirkti statybos darbai 750 394 EUR, administracinės paslaugos 42 690 EUR, paskolų palūkanų sąnaudos 2 087 EUR

2026 m. birželio 30 d. Pardavimus sudarė Paskolų palūkanų pajamos 390 363 EUR

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2026 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos.
 (EUR, jei nenurodyta kitaip)

2026 m. birželio 30 d. Ilgalaikės paskolas asocijuotosioms Bendrovėms sudaro 1 500 000 EUR suteikta paskola asocijuotajai Bendrovei UAB „Arinela“, kuri turi būti grąžinta ne vėliau kaip iki 2030 m. gruodžio 31

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2025.12.31	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	-	387 533	-	15 190 225	-	103 996
Susijusios Šalys	649 362	405 116	1 500 000	474 058	1 727	1 155 678
Iš viso:	649 362	792 649	1 500 000	15 664 283	1 727	1 259 674

2025 m. gruodžio 31 d. Pirkimus sudarė pirkti statybos darbai 560 221 EUR, administracinės paslaugos 71 133 EUR, paskolų palūkanų sąnaudos 18 008 EUR

2025 m. gruodžio 31 d. Pardavimus sudarė Paskolų palūkanų pajamos 705 313 EUR, kitos veiklos pajamos 87 336 EUR.

2025 m. gruodžio 31 d. Ilgalaikės paskolas asocijuotosioms Bendrovėms sudaro 1 500 000 EUR suteikta paskola asocijuotajai Bendrovei UAB „Arinela“, kuri turi būti grąžinta ne vėliau kaip iki 2030 m. gruodžio 31

18 Pastaba. Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

2026 m. birželio 30 d. Grupė nedalyvavo jokiuose teisminiuose ginčuose, kurie, vadovybės nuomone, būtų reikšmingi ir kuriuos reikėtų atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, bei Grupė neturėjo kitų neapskaiytų neapibrėžtųjų įsipareigojimų ir turto.

Grupė įvertino besikeičiančią Lietuvos geopolitinę situaciją dėl Ukrainos ir Rusijos konflikto, tačiau neigiamos įtakos Grupės vykdomai veiklai ir veiklos tęstinumui nenustatyta, kadangi Grupė neturi jokių verslo santykių su Ukraina, Rusija ir Baltarusija.

19 Pastaba. Poataskaitiniai įvykiai

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 2 089 500 EUR paskolų patronuojančiajai įmonei UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2026 m. birželio 30 d. buvo 14 453 983 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. iš UAB „Eskvilinas“ buvo išpirktos fondo UTIISIB UAB „Demus Development I“ akcijos už 685 920 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ susigrąžino 1 000 000 EUR paskolų iš asocijuotosios įmonės UAB „Arinela“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2026 m. birželio 30 d. buvo 1 500 000 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ buvo išmokėti dividendai 175 000 EUR iš kontroliuojamos įmonės UAB „Victory SPV 1“

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

Direktorius

Mindaugas Vanagas

2026 m. rugsėjo 30 d

Finansų vadovas

Raimundas Lukoševičius

2026 m. rugsėjo 30 d

Tarpinis vadovybės pranešimas už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.

1. Objektivi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais Grupė susiduria, apibūdinimas

Grupės veiklos apžvalga

UAB „Vanagas Asset Management“ (Grupė) yra platesnės UAB „Vanagas Group“ grupės dalis. Vanagas Group įmonių grupė suformuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis. Vaizdinė grupės įmonių schema su įmonių veiklos detalizacija yra pateikiama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje.

UAB „Vanagas Asset Management“ (Grupė) veikia kaip investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktus, apibrėžtus ir žemesnės rizikos projektus: fondai ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą Lietuvoje. Šiuo metu investicijos yra į objektus, vystomus Vilniuje, Kaune, Druskininkuose bei Nidoje. Papildomai, Grupė yra investavusi į atvirojo tipo butų fondą, kuriame NT objektai naudojami ilgalaikės nuomos principu.

Grupė savo sukaupą kapitalą per dukterines įmones investuoja į fondus, kurie vykdo nekilnojamojo turto (NT) objektų vystymą. Vykdydami sėkmingą veiklą, fondai generuoja grąžą akcininkams, įskaitant ir Grupę, o gautas lėšas Grupė vėliau reinvestuoja atlikdama investicijas į kitus NT fondus ar objektus. Grupės valdomos fondų akcijų dalys yra atskleistos šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje. Grupė taip pat yra investavusi į atvirojo tipo butų fondą (ATSNTIKKB Demus Atviro Butų Fondo Investicijos), kurį dabartinėje stadijoje sudaro skirtinguose projektuose ir miesto dalyse esantys gyvenamieji objektai, nuomojami ilgalaikės nuomos principu.

Grupė, vystydama NT projektus, pasitelkia susijusiose įmonėse sukaupą ilgametę patirtį, pirkdama vystomo nekilnojamojo turto valdymo paslaugas (statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo ir kt.) iš susijusių įmonių UAB „Citus“, UAB „Citus Construction“ ar kt.

Fondai, į kuriuos investuoja Grupė, yra valdomi kitos susijusios įmonės – investicinių fondų valdymo įmonės UAB „Demus Asset Management“, kuri veikia nuo 2018 m. pagal Lietuvos banko išduotą licenciją.

Esminiai 2026 pirmojo pusmečio faktai bei tolimesni planai.

Per 2026 metų pirmąjį pusmetį NT projektuose, į kuriuos investavo Grupė, vertinant pagal preliminarinių butų pardavimo sutarčių rodiklį, Grupė yra TOP 3 visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje. Grupės pardavimų apyvartumo rodiklis išliko stabilus. 2026 metais Grupė numato ir toliau vykdyti plėtrą, tiek Vilniuje, tiek kituose Lietuvos miestuose.

Siekdama ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas, 2026 metais Grupė toliau plėtė savo nekilnojamojo turto portfelį. UAB „Vanagas Asset Management“ per dukterines įmones UAB „Aventinas“, UAB „Kvirinus“ bei jų tiesiogiai valdomas įmones UAB „Citus Vilnius“, UAB „Galimėja“ įsigijo naujų sklypų projektų vystymui.

UAB „Citus Vilnius“ įsigijo sklypą Vilniuje, Viršuliškių mikrorajone, kuriame planuojama išvystyti 1 etapo 120 butų ir 5 komercinių patalpų projektą. Statybų pradžia numatoma 2028 m. 3 ketv., o visą projektą planuojama pabaigti 2030 m. 1 ketv.

UAB „Galimėja“ įsigijo sklypą Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone, kuriame planuojamas net 6 etapų projektas su 900 butų ir 20 komercinių patalpų. Tai bus didžiausias Grupės vystomas projektas per visą istoriją. Statybų pradžia numatoma 2028 m. 3 ketv., o visą projektą planuojama užbaigti 2036 m. 1 ketv.

2026 metais buvo gautas statybos leidimas projektui „Citus Arti“, į kurį Grupė investavo per fondą UTIISIB „Demus Development VII“. Projektas vystomas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame per 2 statybų etapus bus išvystytas

291 butas ir 4 komercinės patalpos. Nors projektas pradėtas tik 2026 m. 2 ketv., tačiau iki 2026 m. birželio 30 d. jau buvo parduoti 11 butų.

2026 metais taip pat buvo gautas statybos leidimas projektui „Citrus Kadrai“, į kurį Grupė investavo per fondą UTIISIB „Demus Development VI“. Projektas bus išvystytas per 3 etapus, kurių metu bus pastatyta 411 butų, bei 30 komercinių patalpų. Projekto pabaiga numatoma 2030 m. 2 ketv. Per pirmuosius pardavimų mėnesius iki 2026 m. birželio 30 d. šiame projekte pavyko parduoti 13 butų.

Per UAB „Aventinas“ Grupė yra investavusi į fondą UTIISIB UAB „Demus Nida Development“, kuriame 2026 metais yra toliau tęsiami pasiruošimo darbai projekto „Nidos bangos“ 2 ir 3 etapų vystymui. Įgyvendinant tolesnius etapus bus pastatyti papildomai 26 apartamentai, o 1 etapo, vystomo susijusioje įmonėje, užbaigimas numatomas 2026 metų pabaigoje.

Grupė per fondą „Demus Development IX“ 2026 metais tęsė vystymą projekto „Miesto akordai“, Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone. Projekte per vieną etapą bus išvystyti 55 butai ir 6 komercinės patalpos. Projektas bus užbaigtas 2027 m. 1 ketv. Projekte iki 2026 m. birželio 30 d. buvo parduoti 44 butai ir 6 komercinės patalpos.

2026 metais tęsiamas projekto „Citrus Tyzenhauz“ vystymas, į kurį Grupė investavo per fondą UTIISIB „Victory Development Central“. Projektas vystomas Vilniuje, Naujininkų mikrorajone ir atitiks prestižinės klasės reikalavimus. Projektas bus išvystytas per 1 etapą, kurio metu numatoma pastatyti 153 butus ir 4 komercines patalpas. Projektas bus užbaigtas 2027 m. 3 ketv. Projekte iki 2026 m. birželio 30 d. buvo parduoti 32 butai ir 2 komercinės patalpos.

Projektas „CITUS Sáva“, Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone, į kurį Grupė investavo per fondą „Demus Development VIII“, 2026 metais toliau pratęsė vystymo darbus. Projektas yra vystomas 2 etapais, pirmajame etape numatoma išvystyti 73 butus ir 3 komercines patalpas. Pirmąjį etapą numatoma užbaigti 2026 m. 4 ketv., o antrojo etapo vystymo pradžia planuojama pradėti 2026 m. 3 ketv, kuriame bus pastatyti papildomai 140 butų. Projekte iki 2026 m. birželio 30 d. buvo parduoti 45 butai ir 2 komercinės patalpos.

2026 metais toliau sėkmingai tęsiamas vystymas didžiausio iš vystomų projektų „Mūnai“ vystymas, Vilniuje, Kareivių g. Per 1 ir 2 etapus buvo parduoti iš viso 189 butai, toliau tęsiami 3 etapo pardavimai, kuriame iki 2026 m. birželio 30 d. iš 147 butų buvo parduotas 81 butas. 2026 m. planuojama pradėti ir likusio 4 etapo pardavimus. Visas projektas bus užbaigtas 2028 m. 2 ketv.

Per 2026 metus Grupė tęsė projekto „Kaip Niujorke“ plėtrą, į kurį investavo fondas UTIISIB UAB „Victory Development V“. Projektas yra pasiekęs baigiamąją stadiją, iki 2026 m. birželio 30 d. projekto neparduotų vienetų likutį sudarė tik 2 butai ir 1 komercinė patalpa. Projekto galutinis užbaigimas numatomas 2027 m. 1 ketv.

Druskininkų mieste 2026 metais tęsiasi projekto „Nemunas“ vystymas. Įmonė sėkmingai tęsia buvusios sanatorijos konversiją į privačių apartamentų, poilsio, pramogų ir verslo erdvių kompleksą. Per 2026 m. 3 ketv. planuojama užbaigti visus statybos darbus. Projekte iki 2026 m. birželio 30 d. iš 372 butų, neparduoti liko 73. Pardavimus planuojama užbaigti iki 2026 metų pabaigos.

Projekte „Senamiesčio Link“, esančiame Vilniuje, Naujininkų mikrorajone, į kurį investavo fondas „Demus Development I“ per 2026 m. 1 pusmetį buvo užbaigti visi statybos darbai bei pardavimai. Projektą galutinai užbaigti ir išmokėti fondo akcininkams grąžą numatyta 2026 m. 3 ketv.

Fonde UTIISIB UAB „Victory Development I“, į kurį yra investavęs UAB „Viminalus“, 2026 m. buvo pratęstas vystymas „Radio City“ projekto, esančio Kaune, Žaliakalnio mikrorajone. Per antrąją projekto statybų fazę planuojama išvystyti 265 loftus ir 2 komercines patalpas. Visą projektą numatoma užbaigti 2028 m. 3 ketv. Projekte iki 2026 m. birželio 30 d. iš pardavime esančių 184 loftų, parduoti 82 vienetai.

2026 metų pirmojo pusmečio pabaigai Grupės investicijos taip pat įtraukė atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinį fondą „Open Resi by DEMUS“ (ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“), skirtą informuotiesiems investuotojams, į kurį Grupė investavo 2025 metais. Fondo tikslas – sudaryti investuotojams galimybę dalyvauti institucinio lygio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, iki šiol buvusioje sunkiai prieinamoje privatiems investuotojams, ir gauti pajamų iš ilgalaikės buto nuomos bei turto vertės prieaugio. Fondo tikslas iki 2030 metų pasiekti 100 mln. EUR investicijų bei valdyti 500 butų.

Grupės ilgalaikė strategija išlieka ir toliau plėsti valdomą nekilnojamojo turto portfelį ir didinti užimamą rinkos dalį rinkoje, investuojant į naujus objektus. Grupės plėtros planuose didžiąja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat yra nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose.

Grupė ir toliau nuolat peržiūri vidinius procesus, siekdama dar didesnio efektyvumo bei klientų, įsigyjančių butus iš fondų, patirties gerinimo.

Rizikos ir neapibrėžtumai:

Rinkos rizika:

Ekonominiai pokyčiai, tokie kaip palūkanų normų svyravimai ar infliacija, gali turėti įtakos būsto paklausai ir parduodamo turto vertei. Grupė šią riziką valdo diversifikuodama nekilnojamojo turto investicijas ir vykdydama nuolatinę rinkos analizę, taikydama papildomas rezervas.

Finansinė rizika:

Grupei įtaką gali padaryti palūkanų normų ir finansavimo sąlygų pokyčiai. Rizika valdoma užtikrinant bendradarbiavimą su daugiau nei 5 finansavimo partneriais, vykdant ilgalaikius finansavimo susitarimus ir naudojant fiksuotų palūkanų normų finansavimą. Grupė taip pat valdo finansinę riziką nuolat stebėdama savo likvidumo poziciją ir palaikydama pakankamas grynųjų pinigų atsargas, kad galėtų laiku vykdyti finansinius įsipareigojimus. Šios priemonės padeda užtikrinti finansinį stabilumą, net esant nepalankioms rinkos sąlygoms.

Projekto įgyvendinimo rizika:

Nepakankamas pirkėjų skaičius, vėlavimai ar sąnaudų viršijimas gali neigiamai paveikti rezultatus. Grupė valdo šią riziką dirbdama tik su ilgametę patirtį turinčiais partneriais ir papildomai taiko įvairius rezervas.

Reguliavimo ir politinė rizika:

Reguliaciniai ir politiniai pokyčiai gali turėti įtakos NT plėtrai. Grupė seka teisinius pokyčius, į pagalbą pasitelkia išorinių teisininkų pagalbą ir atitinkamai koreguoja savo ilgalaikius planus.

Konkurencinė rizika:

NT rinkoje Grupė susiduria su nuolatine konkurencija. Siekdama išlaikyti konkurencinį pranašumą, Grupė nuolat pristato naujoves rinkoje ir atliepia klientų poreikius.

Su neapibrėžtumais Grupė per 2026 metų pirmąjį pusmetį nesusidūrė. 2026 m. pirmąjį pusmetį Lietuvos nekilnojamojo turto rinka išliko aktyvi, o skolinimosi sąlygos tiek įmonėms, tiek klientams, siekiantiems įsigyti nekilnojamąjį turtą, išliko palankios. Per 2026 m. pirmąjį pusmetį butų įsigyta beveik 3 proc. daugiau nei per tą patį 2025 m. laikotarpį, o butų kainos penkiuose didžiausiuose šalies miestuose per 12 mėnesių iki 2026 m. birželio išaugo 12,5 proc.

2. Finansinių ir nefinansinių rezultatų analizė, su aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, **taikant nuosavybės metodą**.

Atitinkamai, tai reiškia, kad atliekant Grupės finansinių ataskaitų rodiklių analizę, aktualu suprasti jos sudarymo struktūrą:

- Grupės konsoliduotoje finansinėje ataskaitoje neatvaizduoja pajamų, kurias sugeneravo pardavimai NT objektuose, į kuriuos investavo Grupė.
- Investicijos į šiuos nekilnojamojo turto fondus ir projektines įmones yra konsoliduojamos ties Grupės nuosavu kapitalu. Tokiu būdu **parodome investicijų rezultatą** (teigiamą arba neigiamą) į kitas įmones **tik Grupei nuosavybės teise priklausančia dalimi**.
- Šių nekilnojamojo turto objektų turtas ir įsipareigojimai taip pat nėra konsoliduojami.

Finansiniai rodikliai

Grupės 2026 m. pirmąjį pusmetį grynasis pelnas (po mažumos dalies) konsoliduotu lygiu sudarė 9 954 tūkst. EUR (2025 m. pirmąjį pusmetį – grynasis nuostolis 2 570 tūkst. EUR).

Balanso sudarymo dieną Grupė turėjo 90 tūkst. EUR pinigų ir pinigų ekvivalentų (2025 m. pabaigoje – 402 tūkst. EUR).

Grupės finansinės skolos (neįskaitant lizingo įsipareigojimų) sudarė 11.214 tūkst. EUR (2025 m. pabaigoje buvo 8.427 tūkst. EUR), o nuosavas kapitalas 43.540 tūkst. EUR (2025 m. pabaigoje 33.585 tūkst. EUR).

Atitinkamai, nuosavybės koeficientas (nuosavybė / turtas iš viso) 2026 m. birželio 30 d. išliko aukštame lygyje 78,5%, lyginant su 77,3% 2025 m. gruodžio 31 d.

Pakoreguotas nuosavo kapitalo rodiklis (pakoreguoto nuosavo kapitalo ir pakoreguoto turto santykis, konsoliduotu lygmeniu) sudarė 71% (2025 m. pabaigoje – 65%). Skačiuojant šį rodiklį, nuosavas kapitalas ir turtas mažinami akcininkui ir akcininko patronuojamosioms bendrovėms suteiktomis paskolomis.

Grupės grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai buvo neigiami ir sudarė (228) tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu (17) tūkst. EUR per 2025 m. pirmąjį pusmetį.

Grupės grynieji investicinės veiklos pinigų srautai buvo neigiami (2.161) tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu (2.337) tūkst. EUR per 2025 m. pirmąjį pusmetį.

Grupės pinigų srautai iš finansinės veiklos buvo teigiami ir sudarė 2.077 tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 1.392 tūkst. EUR per 2025 m. pirmąjį pusmetį.

Nefinansiniai rodikliai

Vertinant NT objektų pardavimus, į kuriuos investuoja Grupės įmonės, Grupė bendrai yra tarp TOP 3 nekilnojamojo turto vystytojų Lietuvoje ir užima reikšmingą rinkos dalį ne tik Vilniuje, bet ir visoje šalyje. Nors pagrindinė veikla koncentruojasi sostinėje, sėkmingai vykdomi projektai ir kituose miestuose, tokiuose kaip Kaunas, Druskininkai, Nida.

Žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, Grupės tikslai yra ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas rinkoje bei skatinti tolimesnį augimą Lietuvos regione, vystant vis didesnę skirtingų projektų skaičių, orientuojantis į Vilniaus miestą, bet tuo pačiu vertinant galimybes ir kituose šalies regionuose.

Siekdami stiprinti savo pozicijas rinkoje, nuolat tobuliname pardavimų ir rinkodaros strategijas. Vykdomi išsamūs rinkos tyrimai, kurie padeda geriau suprasti klientų poreikius ir rinkos tendencijas. Nuosekliai geriname klientų aptarnavimą, siekdami užtikrinti aukščiausią paslaugų kokybę ir stiprinti ilgalaikius santykius su klientais. Be to, įgyvendiname veiklos procesų optimizavimo programas, kurios leidžia efektyviau valdyti resursus ir greičiau reaguoti į rinkos pokyčius.

Aplinkosauga

Grupė nuo seno skiria didelį dėmesį energiniam efektyvumui, o turimos žinios ir fokusas į šią sritį dar labiau išaugo prieš daugiau nei 5 metus, kai Grupė vystė „Aero Namai“ projektą, vieną pirmųjų pasyvių namų projektų Lietuvoje. Keliamė sau tikslą, ten kur yra racionalu ir įmanoma, viršyti būtinuosius energinio efektyvumo reikalavimus, o į tvarumą žiūrima ne tik per reglamentų, bet ir vertės klientams prizmę. Todėl Grupė investuoja į tuos modernius sprendimus, kurie ne tik mažina energijos suvartojimą ir poveikį aplinkai, bet ir didina klientų kasdienį komfortą. Pavyzdžiui, visuose savo naujai statomuose būstuose diegiamos grindų šildymo sistemos, kurios užtikrina vienodą šilumos pasiskirstymą ir didesnę energinį efektyvumą. Taip pat naudojame kitus pažangius sprendimus, tokius kaip aukštos kokybės izoliacija ir efektyvios vėdinimo sistemos. Tokiu būdu siekiame ne tik prisidėti prie aplinkos apsaugos, bet ir kurti ilgalaikę vertę mūsų klientams, suteikdami jiems ekonomiškus ir patogius gyvenimo sprendimus.

Personalas

Grupėje dirba aukščiausio lygio profesionalai, turintys ilgametę patirtį ir kompetencijas savo srityse. Mūsų fondus valdo kvalifikuoti fondų valdytojai, užtikrinantys efektyvų investicijų valdymą ir augimą. Siekdami teikti aukščiausios kokybės paslaugas, mes pasitelkiame susijusių įmonių teikiamas paslaugas, tokius kaip UAB „Citius“, UAB „Citius Construction“ ir UAB „Vanagas Hub“. Vystydami nekilnojamojo turto projektus, naudojames susijusių įmonių sukaupia ilgamete patirtimi, pirkdami statybų, projektavimo valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos ir kitas valdymo paslaugas. Ši partnerystė leidžia mums užtikrinti aukštą paslaugų kokybę ir efektyvumą, taip pat sukurti didesnę vertę mūsų klientams.

Kova su korupcija ir kyšininkavimu atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius

Grupė netoleruoja korupcijos bet kokiomis jos formomis. Grupėje korupcijos apraiškų nėra pasitaikę, bet jei pasireikštų, būtų nedelsiant imtasi veiksmų, siekiant užkirsti kelią tokioms situacijoms ir užtikrinti skaidrumą bei sąžiningumą mūsų veikloje.

3. Visų Grupės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės nėra įsigijusios ir neturi Bendrovės akcijų.

4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės per 2026 pirmąjį pusmetį neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įsigyjamose ar perleidžiamose už užmokestį
Netaikoma.

6. Grupės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys
Netaikoma.

7. Informacija apie Grupės įmonių turimus filialus ir atstovybes
Bendrovė ir Grupės įmonės neturi filialų ar atstovybių.

8. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą
Bendrovė ir Grupės įmonės tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė 2026 m. pirmąjį pusmetį.

9. Grupės finansinės rizikos valdymo tikslai, naudojamos numatomų sandorių ir pagrindinių grupių apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastas

Grupė skolinasi lėšas iš obligacijų už fiksuotą palūkanų normą. 2025 m. gegužės mėnesį buvo išplatinta 3,4 mln. EUR pirmoji obligacijų atkarpa su 10% metinių palūkanų norma. 2025 m. rugpjūčio mėnesį buvo išplatinta 3,8 mln. EUR antroji obligacijų atkarpa su 9,5% metinių palūkanų norma. 2025 m. lapkričio mėnesį buvo išplatinta 0,8 mln. EUR trečioji obligacijų atkarpa su 9% metinių palūkanų norma. Tokiu būdu yra eliminuojama kintamosios palūkanų normos rizika.

10. Svarbūs įvykiai, buvę po pusmetinių ataskaitų pabaigos.

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 2 089 500 EUR paskolų patronuojančiajai įmonei UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2026 m. birželio 30 d. buvo 14 453 983 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. iš UAB „Eskvilinas“ buvo išpirtos fondo UTIISIB UAB „Demus Development I“ akcijos už 685 920 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ susigrąžino 1 000 000 EUR paskolų iš asocijuotosios įmonės UAB „Arinela“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2026 m. birželio 30 d. buvo 1 500 000 EUR.

Po 2026 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ buvo išmokėti dividendai 175 000 EUR iš kontroliuojamos įmonės UAB „Victory SPV 1“

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

11. Grupės veiklos planai ir prognozės

„Vanagas Asset Management“, veikdama per dukterines įmones ir jų valdomus fondus, kelia sau tikslą tęsti Grupės veiklos plėtrą artimiausiais metais. Nauji fondai steigiami siekiant pradėti atskirų nekilnojamojo turto vystymo projektų įgyvendinimą. Iki 2026 m. birželio 30 d. Grupė įsigijo du naujus sklypus, kuriuose artimiausiu metu planuojama pradėti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto projektų vystymą. Grupė siekia išplėsti siūlomo būsto asortimentą, pristatydama įvairių tipų ekonominės klasės būstus, taip atliepdama augantį rinkos poreikį.

Grupės ilgalaikė strategija taip pat orientuota į plėtrą ir užimamos rinkos dalies auginimą, investuojant į naujus objektus. Grupės plėtros planuose didžiaja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose.

Grupė taip pat plečia savo veiklos spektrą toliau vystydama pirmąjį Baltijos šalyse atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinį fondą „Open Resi by DEMUS“ (ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“), skirtą informuotiesiems investuotojams. Šis fondas sukurs galimybes išplėsti investuotojų spektrą, kurie turės galimybę rinktis skirtingo tipo fondus. Fondo tikslas iki 2030 metų pasiekti 100 mln. EUR investicijų bei valdyti 500 butų ir taip reikšmingai prisidėti prie viso Grupės rezultato. Atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinis fondas leidžia Grupei diversifikuoti veiklą, orientuojantis ne tik į nekilnojamojo turto vystymo fondus.

Direktorius Mindaugas Vanagas

2026 m. rugsėjo 30 d., Vilnius

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2026 m. rugsėjo 30 d., Vilnius

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis konsoliduotos finansinės ataskaitos už šešių mėnesių laikotarpį pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d., sudarytos pagal taikomus finansinius apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai parodo Grupės (UAB „Vanagas Asset Management“) turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, Grupės būklę kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymu, ir kad vadovybės ataskaitoje yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

UAB „Vanagas Asset Management“

Direktorius

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

Raimundas Lukoševičius