

AB "Civinity"

**KONSOLIDUOTOSIOS NEAUDITUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL
TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE,
IR KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA**

Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.

TURINYS

Puslapiai

KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA	3
KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS	
KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	7
KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA	8
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	9
KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	10
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	11

KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA

Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.

1. Grupės finansinės padėties, veiklos rezultatų ir plėtros bendras apžvalginis vertinimas, rizikų ir neapibrėžtumų aprašymas

AB "Civinity" (toliau – „Bendrovė“) yra uždaroji akcinė bendrovė, įregistruota Lietuvos Respublikoje 2008 m. lapkričio 13 d. Registruotos buveinės adresas: Naugarduko g. 98, LT-03160, Vilnius, Lietuva. Nuo 2017 m. kovo 13 d. uždaroji akcinė bendrovė "Civinity" buvo reorganizuota į akcinę bendrovę. Po reorganizacijos Bendrovės pavadinimas – AB "Civinity".

Bendrovė yra valdančioji įmonė, jungianti tarptautinę įmonių grupę, teikiančią visapusiškas paslaugas integruoto nekilnojamojo turto objektų priežiūros, valdymo ir eksploatacijos srityse.

Pagrindinė Grupės veikla apima gyvenamųjų pastatų administravimą ir priežiūrą: užtikrinant tinkamą techninę būklę, remontą ir valdymą daugiabučių namų, savininkų bendrijų ir kitų gyvenamųjų objektų srityje. Paslaugos apima einamąją priežiūrą, skubų remontą, valymą, apsaugą ir komunalinių paslaugų optimizavimą siekiant pagerinti gyventojų gyvenimo sąlygas. Taip pat Grupė teikia administravimo ir priežiūros paslaugas komerciniams ir viešiesiems pastatams – biurams, prekybos centrams, pramonės objektams, gydymo įstaigoms ir savivaldybių infrastruktūrai, siūlydama individualiai pritaikytus pastatų ūkio valdymo sprendimus. Šios paslaugos apima techninę priežiūrą, energinio efektyvumo didinimą, atitikties reikalavimams užtikrinimą, specializuotą turto valdymą siekiant užtikrinti sklandų sudėtingų pastatų sistemų veikimą. Be to, Grupė specializuojasi inžinerinių sistemų projektavimo ir montavimo srityse: teikdama integruotus inžinerinius sprendimus šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo (ŠVOK), vandens tiekimo, priešgaisrinės saugos ir elektros sistemų srityse, tiek naujuose statybos projektuose, tiek modernizuojant esamus pastatus. Tokiu būdu didinamas pastatų energinis efektyvumas, tvarumas ir bendras pastatų veikimo efektyvumas. Įsigijus SIA „Mobilly“ akcijų 2024 m., Grupė pradėjo teikti mobiliųjų mokėjimų sprendimus už kasdienes paslaugas. Naudotojai gali patogiai apmokėti už automobilių stovėjimą, viešąjį transportą, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, mokesčius už patekimą į nustatytas zonas, papildyti mobiliojo ryšio sąskaitas, aukoti bei atlikti kitus skaitmeninius mokėjimus.

2026 m. gegužę Grupė išplėtė savo komercinį segmentą ir geografinę veiklą, įsigydama 100 % „Metus d.o.o.“ ir „Metus service d.o.o.“ akcijų. „Metus service d.o.o.“, „Metus d.o.o.“ ir jos patronuojamosios įmonės toliau vadinamos „Metus grupe“, kurią iš viso sudaro penkios įmonės ir du filialai, veikiantys Slovėnijoje, Kroatijoje, Bosnijoje ir Hercegovinoje, Austrijoje, Vokietijoje ir Beniliukso šalyse. Pagrindinės veiklos Slovėnijoje, Kroatijoje ir Bosnijoje ir Hercegovinoje yra liftų įrengimas, pasenusių liftų modernizavimas, liftų priežiūros ir remonto paslaugos, taip pat liftų gamyba ir surinkimas. Austrijoje, Vokietijoje ir Beniliukso šalyse „Metus grupė“ dirba rangovu liftų įrengimo srityje ir parduoda pagamintus lifthus. „Metus grupė“ prižiūri tris tūkstančius liftų, o kasmet jos priežiūros portfelį papildo du šimtai naujai įrengtų liftų.

Šiuo metu Grupės įmonės veikia Lietuvoje, Latvijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kroatijoje, Slovėnijoje, Bosnijoje ir Hercegovinoje, Vokietijoje, Austrijoje, Nyderlanduose, Belgijoje ir Liuksemburge.

2026 m. birželį AB "Civinity" išleido papildomą viešąją 13 540 tūkst. EUR obligacijų emisiją. Šios lėšos bus naudojamos Grupės įsigijimams 2026 m. finansuoti.

Grupė vertina bendrąsias rizikas, susijusias su ekonominiais, politiniais ir socialiniais veiksniais, tokiais kaip Rusijos karas prieš Ukrainą, lėtėjantis ekonomikos augimas, didėjančios bazinės palūkanų normos, todėl atsargiai renkasi investicijų ir plėtros rinkas. Tokie veiksniai kaip vartotojų kainų indekso augimas, didėjantis darbo užmokestis, demografiniai pokyčiai ir ekonomikos augimas laikomi svarbiausiais Grupės veiklai Baltijos šalių, Balkanų, Beniliukso ir Vokietijos rinkose.

Patronuojančioji įmonė AB "Civinity" valdo Grupės įmones ir teikia valdymo, investicijų planavimo bei finansines paslaugas Grupės įmonėms.

2. Finansinių ir nefinansinių rezultatų analizė, informacija apie aplinkosaugos ir personalo klausimus

2026 m. pirmąjį pusmetį Grupės konsoliduotos pajamos siekė 52 852 tūkst. EUR, tai yra 15 % daugiau, palyginti su 2025 m. pirmojo pusmečio 46 017 tūkst. EUR. Visi Grupės verslo segmentai augo 2026 m. pirmąjį pusmetį.

Ataskaitinio laikotarpio bendrasis pelnas padidėjo 20 % ir sudarė 12 422 tūkst. EUR. 2026 m. pirmojo pusmečio bendrojo pelno marža siekė 23,5 % (2025 m. pirmąjį pusmetį – 22,5 %). Bendrasis pelnas padidėjo dėl reikšmingo pardavimų augimo ir didesnio kasdienės veiklos efektyvumo.

2026 m. pirmąjį pusmetį Grupės EBITDA siekė 5 146 tūkst. EUR, tai yra 23 % daugiau nei 2025 m. pirmąjį pusmetį, kai ji sudarė 4 198 tūkst. EUR. Grupės paskutinių dvylikos mėnesių pro forma EBITDA siekė 9 738 tūkst. EUR (2025 m. – 8 281 tūkst. EUR, 2024 m. pirmąjį pusmetį – 7 624 tūkst. EUR). Geresnius rezultatus lėmė „Metus grupės“ įsigijimas ir nuolatinis produktyvumo augimas gyvenamojo būsto bei mokėjimų sprendimų segmentuose.

Grupės grynas pelnas augo 25% ir sudarė 2 095 tūkst. EUR (2025 m. pirmąjį pusmetį – 1 677 tūkst. EUR). Grynas pelnas padidėjo dėl išaugusių pajamų ir maržos gyvenamojo būsto, komercinio ir mokėjimų sprendimų verslo segmentuose.

2026 m. birželio 30 d. Grupėje dirbo 1 568 darbuotojai (2025 m. birželio 30 d.: 1 604 darbuotojai).

3. Grupės pagrindiniai vadovaujantys darbuotojai

2026 m. birželio 30 d. Grupės pagrindiniai vadovaujantys darbuotojai buvo šie asmenys:

Deividas Jacka, Valdybos pirmininkas (nuo 2021 m. sausio 22 dienos) bei plėtos vadovas (nuo 2023 m. gegužės 29 d. iki 2023 m. gruodžio 29 d.). Turi verslo administravimo magistro laipsnį ir Executive MBA diplomą. Kitos einamos pareigos: „DJ Capital SIA“ valdybos narys, „Civinity Majas SIA“ stebėtojų tarybos pirmininkas, „Civinity namai Kaunas UAB“ generalinis direktorius, „Civinity namai Klaipėda UAB“ generalinis direktorius.

Tomas Staškūnas, Grupės finansų direktorius (nuo 2024 m. birželio mėn.) ir laikinai einantis generalinio direktoriaus pareigas (nuo 2025 m. rugpjūčio 27 d.). Turi MBA ir finansų magistro laipsnius (Vytauto Didžiojo universitetas).

Tadas Matjošaitis, Grupės vykdytysis direktorius (nuo 2025 m. lapkričio), nuo 2026 m. sausio pakeitęs Dovilę Grigienę valdybos nario pareigose. Jis yra įgijęs vadovų MBA laipsnį (Vilniaus universitetas). Kitos einamos pareigos: „Civinity Majas SIA“ valdybos narys, „Civinity Majas Jurmala SIA“ valdybos narys, „Civinity LV SIA“ valdybos narys, „Techity UAB“ generalinis direktorius, „Locato UAB“ generalinis direktorius.

Diana Dominienė, nepriklausoma valdybos narė (nuo 2023 m. gruodžio 14 d.). Yra įgijusi finansų ir kredito magistro laipsnį (Vilniaus universitetas). Kitos užimamos pareigos: UAB „DOM Investicijos“ generalinė direktorė.

Giedrė Vilkė, nepriklausoma valdybos narė (nuo 2025 m. birželio mėn.). Turi verslo administravimo magistro laipsnį (BMI Executive Institute). Kitos užimamos pareigos: Lietuvos marketingo asociacijos (LiMA) valdybos narė, MB „GV Consult“ vadovė.

Šarūnas Stanislovėnas, nepriklausomas Valdybos narys (nuo 2024 m. vasario 8 d.). Yra įgijęs Executive MBA laipsnį verslo/ vadybinės ekonomikos/ rinkodaros/ vadybos apskaitos srityse (ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas). Kitos užimamos pareigos: UAB „Vytis tech“ generalinis direktorius, MB „Pinespin“ vadovas, UAB „Spotos Holding“ generalinis direktorius.

4. Įmonių valdymo atskleidimas

Pagal Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimus pateikiama ši informacija apie Grupės įmonių valdymą.

Grupė, kurios obligacijos yra viešai listinguojamos, laikosi gerosios bendrovių valdymo praktikos. Pagrindiniai taikomi principai yra suderinti su NASDAQ Vilnius Bendrovių, įtrauktų į biržos prekybos sąrašus, valdymo kodeksu. Išsamios Grupės bendrovių valdymo praktikos yra aprašytos šioje konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Grupė atitinka taikomas kodekso rekomendacijas ir jokių reikšmingų nukrypimų nenustatyta.

Nuo 2020 m. kovo 30 d. vienintelis Bendrovės akcininkas ir galutinė patronuojanti bendrovė yra SIA „DJ Capital“ (anksčiau – SIA „Nord fin assets“, registracijos numeris 44103136863, adresas: Dubultu prospekts 3, Jūrmala, Latvija). Galutinis kontroliuojantis asmuo yra Deividas Jacka.

Bendrovėje nėra akcininkų, kurie turėtų ypatingas kontrolės teises. Bendrovėje nėra jokių balsavimo teisių apribojimų. Visos akcijos suteikia lygias balsavimo teises Visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovei nežinoma apie jokiais akcininkų sutartis, kurios galėtų lemti vertybinių popierių perleidimo ar balsavimo teisių apribojimus.

Taisyklės, reglamentuojančios Bendrovės valdybos narių rinkimą ir keitimą, taip pat Bendrovės įstatų pakeitimą, yra nustatytos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose.

Bendrovės valdybos narių įgaliojimai yra apibrėžti Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme. Jų pagrindinė funkcija apima strateginę priežiūrą, metinių finansinių ataskaitų tvirtinimą ir generalinio direktoriaus skyrimą.

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, taip pat akcininkų teisės ir jų įgyvendinimo tvarka nustatoma Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose.

Sandoriai su susijusiomis šalimis yra atskleisti 28 pastaboje.

5. Bendrovės įsigytų ir turimų akcijų skaičius bei nominali vertė, kurias įsigijo ar laiko Bendrovė ar Grupės įmonės, ir įstatinio kapitalo dalis, kurią jos sudaro

2026 m. pirmąjį pusmetį nei Bendrovė, nei Grupės įmonės neįsigijo ir neperleido jokių Bendrovės akcijų, o 2026 m. birželio 30 d. Bendrovė ir Grupės įmonės neturėjo jokių Bendrovės akcijų. Bendrovė neturi jokių kitų akcijų klasių, išskyrus toliau nurodytas paprastąsias akcijas, taip pat Bendrovės įstatuose nėra nustatyta jokių akcininkų akcijų suteikiamų teisių apribojimų ar specialių kontrolės teisių. Nėra išleistų konvertuojamųjų vertybinių popierių, keičiamųjų vertybinių popierių ar vertybinių popierių su varantais; taip pat nėra neįvykdytų teisių įsigyti akcijų ar įsipareigojimų didinti įstatinį kapitalą.

6. Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi nei filialų, nei atstovybių. Bendrovės patronuojamosios įmonės turi du filialus Vokietijoje.

7. Reikšmingi įvykiai po ataskaitinių finansinių metų pabaigos

Dėl reikšmingų įvykių po ataskaitinių finansinių metų pabaigos žr. pastabą 29.

8. Grupės veiklos planai ir perspektyvos

2026 metais Grupė planuoja toliau plėtoti savo veiklą pagrindiniuose verslo segmentuose, naudodama organinio augimo ir įsigijimų strategijų derinį. Grupė ketina koncentruotis į augimą pastatų priežiūros paslaugų, gyvenamojo būsto, komercinio turto valdymo ir inžinerinės veiklos srityse. Papildydama pastatų priežiūros ir inžinerijos veiklas, Grupė viduje plėtoja naują kryptį „Išmanusis žaliasis miestas“ („Smart Green City“). Ši strateginė kryptis orientuoja Grupės dėmesį ir įsigijimų tikslų paiešką naujose verslo srityse, susijusiose su platesnėmis miesto gyvenimo paslaugomis. 2024 m. įsigijusi „Mobilly“, Grupė jau įžengė į mokėjimų segmentą už parkavimą ir viešąjį transportą ir toliau ieško naujų veiklos sričių papildymų. Pagrindinė Grupės veikla buvo teikti paslaugas miesto klientams, prižiūrint pastatus. Plėsdama paslaugų spektrą, Grupė siekia pasiūlyti aktualias paslaugas esamiems klientams ir išnaudoti galimas sinergijas tarp skirtingų veiklos sričių. Kiekviena paslauga turėtų būti reikšminga ir sukurti vertę miesto klientams. Taip pat skirtingos paslaugos turėtų sukurti galimybes Grupės viduje pasiekti didesnę veiklos efektyvumą.

9. Grupės finansinės rizikos

Grupė susiduria su finansinėmis rizikomis, kylančiomis įprastinės veiklos metu, įskaitant kredito riziką, likvidumo riziką, pinigų srautų riziką ir rinkos kainų riziką (įskaitant palūkanų normų riziką ir užsienio valiutos riziką). Šių rizikų valdymą vykdo centralizuota Grupės finansų funkcija pagal vadovybės patvirtintas politikas, siekiant kuo labiau sumažinti galimą neigiamą finansų rinkų pokyčių poveikį Grupės finansiniams rezultatams.

Grupės finansinės rizikos atskleistos 4 pastaboje.

10. Bendrovės atsakingų asmenų patvirtinimas

AB "Civinity", įmonės kodas 302247881, buveinės adresas Naugarduko g. 98, Vilnius, yra akcinė bendrovė (toliau – Bendrovė), kurios visos akcijos priklauso kontroliuojančiai įmonei SIA „DJ Capital“. Bendrovės veikla – konsultacinė valdymo veikla. "Civinity" grupę sudaro Bendrovė ir jai priklausančios įmonės, kurių veikla apima daugiabučių namų ir komercinių pastatų priežiūros paslaugas, inžinierinių sistemų projektavimo, įrengimo ir priežiūros sprendimus, renovaciją, aplinkos valymo paslaugas, mokėjimų sprendimus (toliau – Grupė).

Už Bendrovės atskirų ir Grupės konsoliduotų tarpinių finansinių ataskaitų teisingumą ir išsamumą atsako Bendrovės generalinis direktorius Tomas Staškūnas. Aš patvirtinu, kad šios Bendrovės ir Grupės tarpinės finansinės ataskaitos už 2026 m. pirmąjį pusmetį yra sudarytos pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir teisingai parodo Bendrovės bei Grupės finansinius veiklos rezultatus, turtą, įsipareigojimus ir pinigų srautus. Taip pat patvirtinu, kad vadovybės ataskaitoje yra teisingai pateikta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius
2026-08-28

KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
ILGALAIKIS TURTAS			
Nematerialusis turtas	6	28 317	26 379
Materialusis turtas	7	2 573	1 408
Naudojimosi teise valdomas turtas	8	3 692	2 665
Ilgalaikės gautinos sumos	9	2 511	1 872
Investicinis turtas	10	2 315	1 694
Kitos investicijos	11	295	175
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	27	206	390
ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO		39 910	34 583
TRUMPALAIKIS TURTAS			
Atsargos	12	1 849	1 069
Prekybos gautinos sumos	13	24 638	21 102
Turtas pagal sutartis su klientais	14	1 904	1 992
Kitas trumpalaikis turtas	15	1 911	1 776
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16	21 378	9 850
TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO		51 679	35 789
TURTO IŠ VISO		91 589	70 372
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
NUOSAVAS KAPITALAS			
Įstatinis kapitalas	18	100	100
Privalomasis rezervas	18	310	310
Nepaskirstytas pelnas		10 772	9 080
NUOSAVAS KAPITALAS, PRISKIRTINAS ĮMONĖS SAVININKAMS		11 182	9 490
Nekontroliuojančioji dalis	19	4 386	3 983
NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO		15 567	13 473
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
Finansinės skolos	20	29 693	20 983
Atidėtasis pelno mokestis	27	443	323
Nuomos įsipareigojimai	8	2 264	1 732
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	21	120	120
Atidėjiniai		404	347
ILGALAIKIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		32 924	23 505
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
Finansinės skolos	20	7 920	1 608
Nuomos įsipareigojimai	8	1 200	855
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	22	7 087	5 449
Įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais	23	10 688	10 210
Prekybos mokėtinos sumos		13 036	13 864
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	21	3 064	1 369
Atidėjinių trumpalaikė dalis		103	39
TRUMPALAIKIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		43 098	33 394
ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		76 022	56 899
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		91 589	70 372

Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-41 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2026 m. rugpjūčio 28 d.

KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA**Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Pardavimo pajamos iš sutarčių su klientais	24	52 852	46 017
Pardavimo savikaina	25	(40 429)	(35 642)
BENDRASIS PELNAS		12 422	10 376
Pardavimo sąnaudos	26	(1 069)	(467)
Administracinės sąnaudos	26	(8 105)	(7 227)
Kitos veiklos rezultatai		23	51
VEIKLOS PELNAS		3 270	2 732
Palūkanų pajamos		90	90
Palūkanų sąnaudos		(1 160)	(1 067)
PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		2 201	1 755
Pelno mokestis	27	(107)	(78)
GRYNASIS PELNAS		2 095	1 677
Grynasis pelnas, priskirtinas:			
Įmonės savininkams		1 692	1 060
Nekontroliuojančiajai daliai		403	618
		2 095	1 677

*Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-41 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.**Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. rugpjūčio 28 d.*

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius

Vilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	Įstatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Nepaskirstyta s pelnas	Nepaskirstyt as pelnas, priskirtinas įmonės savininkams	Nekontroliuoj ančioji dalis	Iš viso
Likutis 2025 m. sausio 1 d.	18,19	100	310	8 018	8 428	4 562	12 990
Grynasis metų pelnas		-	-	1 597	1 597	523	2 120
Bendrųjų pajamų iš viso		-	-	1 597	1 597	523	2 120
Dividendai Bendrovės savininkams		-	-	(500)	(500)	-	(500)
Dividendai nekontroliuojančiai dukterinių įmonių daliai		-	-	-	-	(929)	(929)
Nekontroliuojančios dalies įsigijimas		-	-	(35)	(35)	(173)	(207)
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	18,19	100	310	9 080	9 490	3 983	13 473
Grynasis metų pelnas		-	-	1 692	1 692	403	2 095
Bendrųjų pajamų iš viso		-	-	1 692	1 692	403	2 095
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	18,19	100	310	10 772	11 182	4 386	15 567

*Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-41 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.**Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. rugpjūčio 28 d.*

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius

Vilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**Už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Pelnas prieš apmokestinimą		2 201	1 755
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	6,7,8,25,26	1 876	1 466
Palūkanų pajamos		(90)	(90)
Palūkanų sąnaudos		1 160	1 067
(Pelnas) nuostolis iš ilgalaikio turto perleidimo		(25)	2
Kiti (pelnas) nuostoliai		2	(3)
Atidėjinių nuostoliams atkaupimai	13	93	(144)
Atidėjinių atkaupimai		(199)	18
		2 817	2 316
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		0	(1 055)
Prekybos gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		(506)	(1 522)
Turto pagal sutartis su klientais (padidėjimas) sumažėjimas		576	132
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas) sumažėjimas		543	(520)
Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		108	932
(sumažėjimas)		413	452
Prekybinių mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		(2 403)	1 449
Kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		(1 418)	235
(Sumokėtas) pelno mokesčiai		(347)	(94)
		(3 034)	10
GRYNIJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
		1 984	4 081
INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Ilgalaikio nematerialiojo turto (įsigijimas)	6	(666)	(679)
Ilgalaikio materialiojo turto (įsigijimas)	7	(217)	(223)
Investicinio turto (įsigijimas)	10	(621)	(1 426)
Kitų investicijų įsigijimas	11	(120)	-
Patronuojamųjų įmonių įsigijimas, atėmus įsigytus pinigus	17	(142)	-
Suteiktos paskolos		(246)	(117)
GRYNIJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		(2 013)	(2 446)
FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Paskolų gavimas	20	14 541	1 950
Paskolų grąžinimas	20	(1 094)	(418)
Nuomos įsipareigojimų pagrindinės sumos mokėjimai	8	(921)	(456)
Sumokėtos palūkanos		(970)	(543)
Sandoriai su nekontroliuojančia dalimi	11	-	(194)
Sumokėti dividendai		-	(142)
GRYNIJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		11 556	198
GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)		11 528	1 833
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE			
		9 850	7 118
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE			
		21 378	8 951

Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-41 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. rugpjūčio 28 d.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Už metus, pasibaigusius 2026 m. birželio 30 d.

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

1. Bendroji informacija

AB "Civinity" (toliau – Bendrovė, juridinio asmens kodas 302247881) yra akcinė bendrovė, registruota Lietuvos Respublikoje. Bendrovė įsteigta 2008 m. lapkričio 13 d. Registruota buveinė ir pagrindinė būstinė yra adresu Naugarduko g. 98, LT-03160, Vilnius, Lietuva. Pagrindinė Bendrovės veiklos sritis – dukterinių įmonių valdymas ir konsultacinės paslaugos.

Bendrovė priklauso įmonių grupei ir yra kontroliuojančioji įmonė.

Nuo 2020 m. kovo 30 d. vienintelis Bendrovės akcininkas ir galutinė patronuojanti bendrovė yra SIA „DJ Capital“ (anksčiau – SIA „Nord fin assets“, registracijos numeris 44103136863, adresas: Dubultu prospekts 3, Jūrmala, Latvija). Galutinis kontroliuojantis asmuo yra Deividas Jacka.

Nuo obligacijų emisijos 2025 m. liepos 24 d. „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje Bendrovė tapo viešojo intereso įmone. 2025 m. liepos 24 d. išleistos Grupės obligacijos yra prekiaujamos „Nasdaq Vilnius“ vertybinių popierių biržoje.

Pagrindinė Grupės veikla apima gyvenamųjų pastatų administravimo ir priežiūros paslaugas, užtikrinant daugiabučių namų, namų savininkų bendrijų ir kitų gyvenamųjų objektų tinkamą eksploatavimą, priežiūrą, remontą ir valdymą. Šios paslaugos apima planinę priežiūrą, avarinių gedimų šalinimą, valymą, apsaugą bei komunalinių paslaugų optimizavimą, siekiant pagerinti gyventojų gyvenimo sąlygas. Taip pat Grupė teikia administravimo ir priežiūros paslaugas komerciniams ir viešosios paskirties pastatams – siūlydama individualiai pritaikytus pastatų ūkio valdymo sprendimus biurų pastatams, prekybos centrams, pramonės objektams, sveikatos priežiūros įstaigoms bei savivaldybių infrastruktūrai. Šios paslaugos apima techninę priežiūrą, energijos vartojimo efektyvumo didinimą, teisinių reikalavimų laikymąsi bei specializuotą turto valdymą, užtikrinant sklandų sudėtingų pastatų sistemų veikimą. Be pastatų priežiūros, Grupė specializuojasi inžinerinių sistemų projektavime ir įrengime, teikdama integruotus inžinerinius sprendimus šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo (ŠVOK), vandens tiekimo, priešgaisrinės saugos bei elektros sistemoms. Bendrovės inžinerinė kompetencija taikoma tiek naujuose statybos projektuose, tiek modernizuojant esamus pastatus – siekiama didesnio energinio efektyvumo, tvarumo bei bendro pastatų veikimo efektyvumo.

2024 m. Grupė, įsigijusi SIA "Mobilly" akcijų, pradėjo teikti mobiliųjų atsiskaitymų sprendimus už įvairias kasdienes paslaugas. Naudotojai gali patogiai apmokėti už automobilių stovėjimą, viešąjį transportą, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, patekimą į mokamas zonas, papildyti mobiliojo ryšio sąskaitas, aukoti bei atlikti kitus skaitmeninius mokėjimus.

2026 m. gegužę Grupė išplėtė savo komercinį segmentą ir geografinę veiklą, įsigydamą 100 % „Metus d.o.o.“ ir „Metus service d.o.o.“ akcijų. „Metus service d.o.o.“, „Metus d.o.o.“ ir jos patronuojamosios įmonės toliau kartu vadinamos „Metus grupe“, kurią iš viso sudaro penkios įmonės ir du filialai, veikiantys Slovėnijoje, Kroatijoje, Bosnijoje ir Hercegovinoje, Austrijoje, Vokietijoje ir Beniliukso šalyse. Pagrindinės veiklos Slovėnijoje, Kroatijoje ir Bosnijoje ir Hercegovinoje yra liftų įrengimas, pasenusių liftų modernizavimas, liftų priežiūros ir remonto paslaugos, liftų gamyba ir surinkimas. Austrijoje, Vokietijoje ir Beniliukso šalyse „Metus grupė“ veikia kaip liftų įrengimo rangovas ir parduoda pagamintus lifthus. „Metus grupė“ prižiūri tris tūkstančius liftų, o kasmet jos priežiūros portfelį papildo du šimtai naujai įrengtų liftų.

Bendrovė neturi nei filialų, nei atstovybių. Bendrovės patronuojamosios įmonės „Metus d.o.o.“ (Kroatija) ir „Metus d.o.o.“ (Bosnija ir Hercegovina) turi filialus Vokietijoje.

Bendrovė valdė šias patronuojamąsias įmones:

Patronuojamosios įmonės, nuosavybės rūšis	Šalis	Pateiktini segmentai	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
UAB Civinity namai Kaunas, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity namai Vilnius, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Civinity namai Vakarai [4], tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	85%	85%
UAB Civinity namai, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Pastatų meistrai, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Civinity meistrai, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Debreceno NT, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	95%	95%
UAB Civinity renovacija, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity namai Palanga, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%

UAB Smart technologies, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (IT paslaugos)	100%	100%
UAB Civinity MD, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (projektų valdymas)	100%	100%
UAB Civinity LT, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
UAB City Billing Solutions, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (apskaitos paslaugos)	100%	100%
UAB Servico, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Inservis, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Komercija	51%	51%
UAB Jurita, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Priemiestis, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
SIA Inservis, netiesioginė, UAB SPV31	Latvija	Komercija	51%	51%
UAB Valandinis, tiesioginė	Lietuva	Komercija	100%	100%
SIA Civinity Engineering, tiesioginė	Latvija	Inžinerija	100%	100%
SIA Civinity solutions, tiesioginė	Latvija	Komercija	100%	100%
SIA Civinity LV, tiesioginė	Latvija	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
AS Civinity majas, tiesioginė	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
Civinity Group Latvija PS, netiesioginė, SIA Civinity Solutions, SIA Civinity Engineering	Latvija	Komercija	100%	100%
UAB SPV 32, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
UAB SPV 31, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
UAB Civinity namai Klaipėda, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
SIA Civinity majas Jūrmala, netiesioginė, UAB Civinity namai Kaunas	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
SIA CS Renovacija, netiesioginė, SIA Civinity Majas Jūrmala	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity Solutions, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Komercija	51%	51%
UAB Civinity Engineering, netiesioginė, UAB SPV32	Lietuva	Inžinerija	51%	51%
LTD Civinity Engineering UK, netiesioginė, UAB Civinity Engineering	Jungtinė Karalystė	Inžinerija	51%	51%
SIA Ionica serviss, tiesioginė	Latvija	Inžinerija	80%	80%
Civinity future engineering UAB, netiesioginė, UAB SPV32	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
Civinity Engineering Investment KŪB, netiesioginė, UAB Civinity future engineering	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
SIA "Mobilly SPV, tiesioginė	Latvija	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	10%	10%
Mobilly SIA, netiesioginė, SIA Mobilly SPV	Latvija	Mokėjimo sprendimai	10%	10%
UAB Civinity rent, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
SIA Civinity rent, tiesioginė	Latvija	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
Metus d.o.o. [1], tiesioginė	Kroatija	Komercija	100%	0%
Metus service d.o.o. [1], tiesioginė	Kroatija	Komercija	100%	0%
Metus d.o.o., netiesioginė [1], Metus d.o.o. (Kroatija)	Slovėnija	Komercija	100%	0%
Metus d.o.o., netiesioginė [1], Metus d.o.o. (Kroatija)	Bosnija ir Hercegovina	Komercija	100%	0%
Metus d.o.o., netiesioginė [1], Metus d.o.o. (Kroatija)	Serbija	Komercija	100%	0%

[1] 2026 m. gegužę Grupė įsigijo „Metus“ grupę, kurią sudaro „Metus“ įmonės Kroatijoje, Slovėnijoje, Bosnijoje ir Hercegovinoje, Serbijoje, „Metus d.o.o.“ (Kroatija) filialas Vokietijoje ir „Metus d.o.o.“ (Bosnija ir Hercegovina) filialas Vokietijoje.

2026 m. birželio 30 d. Grupėje dirbo 1 568 darbuotojai (2025 m. birželio 30 d.: 1 604 darbuotojai).

2. Reikšminga apskaitos politika

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės 2026 m. konsoliduotąsias finansines ataskaitas, pateikiami toliau. Šie apskaitos principai buvo taikomi visiems konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateiktiems laikotarpiams, jei nenurodyta kitaip.

Finansiniai Bendrovės metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Bendrovės finansinės ataskaitos yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai, kuri yra Bendrovės funkcinė valiuta.

2.1. Finansinių ataskaitų rengimo pagrindas

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Tarptautiniais Finansinės Atskaitomybės Standartais (TFAS), patvirtintais taikyti Europos Sąjungoje.

Grupės finansinės ataskaitos parengtos istorinės savikainos principu.

Šios Grupės finansinės ataskaitos už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d., parengtos darant prielaidą, kad Grupė tęs veiklą kaip veikianti įmonė.

Grupės trumpalaikis turtas 2026 m. birželio 30 d. viršijo trumpalaikius įsipareigojimus. Grupės vadovybė įvertino Grupės galimybes tęsti veiklą ir atsižvelgė į visą susijusią informaciją, įskaitant Grupės finansinę padėtį, pinigų srautus, likvidumo poziciją, skolų išpirkimo terminų profilį ir būsimus finansavimo poreikius (4 pastaba, likvidumo rizika). Atlikdama šį vertinimą, Grupės vadovybė taip pat atsižvelgė į dabartinę ekonominę ir rinkos aplinką ir nenustatė jokių reikšmingų neapibrėžtumų ar įvykių, įskaitant teisės aktų, reguliavimo ar platesnės rinkos aplinkos pokyčius, kurie sukeltų didelių abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Remiantis šiuo vertinimu, Grupės vadovybė yra įsitikinusi, kad Grupė turi pakankamai išteklių tęsti veiklą bent dvylika mėnesių nuo šių finansinių

Sumos šiose Bendrovės finansinėse ataskaitose pateiktos eurai, suapvalintos iki artimiausio tūkstančio (tūkst. eurų), jeigu nenurodyta

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, vadovybei reikia atlikti tam tikrus sprendimus, prielaidas ir įvertinimus, susijusius su Grupės apskaitos principų taikymu. Įvertinimai ir sprendimai priklauso nuo vadovybės patirties bei kitų veiksnių, įskaitant esamomis aplinkybėmis numatomus ateities įvykius. Esminiai apskaitos vertinimai aprašyti apskaitos politikoje (3 pastaba).

Šios konsoliduotosios finansinės ataskaitos buvo patvirtintos išleisti 2026 m. rugpjūčio 24 d. ir pasirašytos generalinio direktoriaus. Bendrovės akcininkai turi įstatyminę teisę nepatvirtinti šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir pareikalauti, kad vadovybė parengtų naują konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinį.

2.3. Apskaitos politika

Nuo metinių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinio parengimo apskaitos politika nepasikeitė. Per ataskaitinį laikotarpį Grupė netaikė jokių naujų ar pakeistų standartų ir jų išaiškinimų. Grupės apskaitos politika yra nesudėtinga, todėl tarpinėse konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose atskleidžiamos tik bendrovei specifinės apskaitos politikos pastabos.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

2.4. Pajamų pripažinimas

Pajamos pagal sutartis su klientais pripažįstamos, kai paslaugų kontrolė perduodama klientams. Grupė veikia kaip pagrindinis vykdytojas savo pajamų sandoriuose (taip pat įskaitant subrangos paslaugas), nes ji paprastai kontroliuoja prekes arba paslaugas prieš jas perduodama klientui. Be to, Grupės pastatų valdymo įmonės taip pat atsako už suteiktų paslaugų kokybę ir turi teisę nustatyti kainas. Grupė grynąja verte pripažįsta administruojamų komunalinių paslaugų (dujų, elektros, vandens, šildymo) apyvartos įplaukas ir išmokas, susijusias su gyvenamosios paskirties pastatų administravimo veikla, kadangi Grupės įmonės veikia kaip agentas komunalinių paslaugų teikimo klientams atžvilgiu.

Rezervinės lėšos, sukauptos iš gyvenamosios paskirties sektoriaus klientų už būsimus remonto darbus, neištraukiamos į Grupės pajamas, tačiau pateikiamos kaip įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais.

Grupė pripažįsta pajamas pagal sutartis su klientais, kai pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės veiklai, kaip aprašyta toliau. Grupė savo vertinimus grindžia istoriniais rezultatais, atsižvelgdama į kliento tipą, sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

Nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugos:

Pajamos iš pastatų valdymo, priežiūros, valymo, atliekų išvežimo, komunalinių paslaugų, remonto ir kitų paslaugų, įskaitant komisinį mokestį, pripažįstamos ataskaitiniu laikotarpiu, per kurį buvo suteiktos paslaugos. Pardavimo pajamos už šias paslaugas išrašomos ir apskaitomos kas mėnesį ir yra susijusios su vienu sutartu vykdymo įsipareigojimu. Pajamos pagal sutartis su klientais pripažįstamos, kai šios paslaugos perduodamos klientui už sumą, kuri atspindi atlygį, į kurį Grupė tikisi turėti teisę mainais už šias paslaugas.

Grupės įmonės, teikiančios paslaugas tiek gyvenamojo, tiek komercinio sektoriaus klientams, perduoda daugiabučių namų administravimo ir komercinių objektų valdymo, priežiūros, valymo, atliekų išvežimo, komunalinių ir kitų paslaugų kontrolę per laiką, nes klientas tuo pat metu gauna ir vartoja Grupės veiklos teikiamą naudą. Pardavimo pajamos už šias paslaugas išrašomos ir apskaitomos kas mėnesį ir yra susijusios su abiejų šalių susitarimu. ymo ir komercinių objektų valdymo, priežiūros, valymo, atliekų išvežimo, komunalinių ir kitų paslaugų kontrolę laikui bėgant, nes klientas tuo pat metu gauna ir vartoja Grupės veiklos teikiamą naudą. Pardavimo pajamos už šias paslaugas išrašomos ir apskaitomos kas mėnesį ir yra susijusios su abiejų šalių susitarimu.

Statyba ir renovacija:

Pajamos iš statybos ir renovacijos yra pripažįstamos per tam tikrą laiką, t.y. paslaugų suteikimo laikotarpiu. Grupė sudaro fiksuotos kainos sutartis. Pažanga siekiant įvykdyti įsipareigojimą yra vertinama naudojant sąnaudų ir savikainos metodą (angl. cost-to-cost method). Grupė apskaičiuoja iki ataskaitų sudarymo datos faktiškai patirtų sutarties išlaidų procentinę dalį su bendromis numatomomis kiekvienos statybos ar renovacijos sutarties sąnaudomis. Pasikeitus aplinkybėms, visos įvertintos sąnaudos yra įvertinamos iš naujo, o bet koks pripažintų pajamų padidėjimas ar sumažėjimas yra apskaitomas tuo laikotarpiu, kai Grupė sužino apie aplinkybių pasikeitimus. Kai tikėtina, kad visos numatomos sutarties išlaidos viršys visas sutarties pajamas, tikėtini nuostoliai nedelsiant pripažįstami sąnaudomis. Sutarties išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai jos patiriamos.

Grupė padarė išvadą, kad šių paslaugų kontrolę ji perduoda per tam tikrą laiką, nes klientas tuo pačiu metu gauna ir vartoja Grupės veiklos teikiamą naudą, t.y. klientas gauna naudos iš nuolat atliekamo darbo jam progresuojant. Be to, Grupės veiklos rezultatai nesukuria kito Grupės naudojimo turto ir Grupė turi vykdytiną teisę į apmokėjimą už iki šiol atliktą veiklą. Statybos ir renovacijos projektai yra pritaikyti pagal specifinius užsakovo poreikius ir negali būti perduodami kitam klientui ar perduodami kitur be esminių pakeitimų. Į sutartis paprastai įtraukiamos sąlygos, suteikiančios Grupei teisę į apmokėjimą už iki bet kurio momento atliktus darbus, jeigu sutartis nutraukiama anksčiau laiko.

Kai Grupė gali pagrįstai įvertinti savo progresą siekiant visiško įsipareigojimų vykdymo, Grupė pripažįsta pajamas ir išlaidas, susijusias su kiekviena statybos ir renovacijos sutartimi laikui bėgant, atsižvelgdama į veiklos progresą.

Mokėjimo sprendimų pajamos:

Grupė teikia mokėjimo sprendimų paslaugas automobilių stovėjimo aikštelės savininkams, viešojo transporto įmonėms ir savivaldybėms, tai yra operacijų apdorojimas. Grupė apskaičiuoja pajamas, atsižvelgdama į sutartą sandorio apimtį ir vertę. Pajamos pripažįstamos laikui bėgant, kai įvykdomas veiklos įsipareigojimas, atspindintis nuolatinį paslaugų teikimą.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

3. Svarbūs apskaitiniai įverčiai

Rengdama finansines ataskaitas Grupės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir naudoja įverčius, kurie turi įtakos finansinėse ataskaitose pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Dėl šių prielaidų ir įverčių neapibrėžtumo kitais finansiniais metais gali prireikti reikšmingai koreguoti susijusio turto ar įsipareigojimų balansines vertes.

Įverčiai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Įverčiai ir prielaidos, dėl kurių ateinančiais finansiniais metais reikėtų atlikti reikšmingą turto ir įsipareigojimų balansinių verčių koregavimą, yra aptariami toliau.

3.1. Prestižo vertės sumažėjimas

Grupės prestižo vertė tikrinama dėl vertės sumažėjimo pasibaigus ataskaitiniams metams pagal 2.6 pastaboje nurodytas apskaitos politikos nuostatas. Tikrinant, Grupės vadovybė įvertina kiekvieno prestižo vertės objekto ateities pinigų srautus. Įvertinimas grindžiamas istoriniais duomenimis, rinkos sąlygomis, savivaldybių lygio nekilnojamojo turto valdymo mokesčio pokyčiais, darbo užmokesčio augimu, pajamų prognozėmis. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama, diskontuojant būsimus pinigų srautus į jų dabartinę vertę naudojant priešmokestinę diskonto normą, atspindinčią faktines rinkos prielaidas apie pinigų vertės laiką ir konkrečiam turtui būdingus rizikos veiksnius. Kai turto arba pinigų uždirbimo vieneto, susijusio su tokiu turtu, apskaitos vertė viršija jo atkuriamąją vertę, pripažįstami vertės sumažėjimo nuostoliai.

Prestižo balansinė vertė ir vertės sumažėjimo teste naudotos prielaidos yra atskleistos 6 pastaboje.

3.2. Nuostolių atidėjiniai dėl prekybos gautinų sumų

Nuostolių atidėjiniai dėl prekybos gautinų sumų apskaičiuojami pagal prielaidas apie nesumokėjimo riziką ir numatomas nuostolių normas. Grupė naudoja savo vertinimus priimdama šias prielaidas ir pasirinkdama įnašus į nuostolių atidėjinį skaičiavimą, remdamasi Grupės praeities duomenimis ir esamomis rinkos sąlygomis, taip pat ateities prognozėmis kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Pagrindinės prielaidos ir naudojami įnašai pateikiami 2.9 ir 13 pastabose.

3.3. Reikšmingas sprendimas: įmonių konsolidavimas, kur Grupė turi mažiau nei 50% nuosavybės

Vadovybė padarė išvadą, kad Grupė kontroliuoja SIA „SPV Mobilly“, nors jai priklauso mažiau nei pusė (9,99 %) šios patrunuojamosios įmonės akcijų. Taip yra todėl, kad Grupė įnešė visas lėšas (6 mln. EUR) į SPV, reikalingas 100 % SIA „Mobilly“ akcijų įsigijimui, be atitinkamų kitų akcininkų įnašų, ir Grupė turi neatšaukiamą ir besąlyginę pasirinkimo teisę įsigyti visas likusias akcijas (iki 100 %) už fiksuotą 2,5 tūkst. EUR sumą. Todėl vadovybė padarė išvadą, kad Grupė įgijo nekontroliuojančių akcininkų valdomų akcijų nuosavybės riziką ir naudą. Dėl pasirinktos sandorio struktūros Grupė įgijo neproporcingai didesnę ekonominę poziciją investicijų gavėjo atžvilgiu, palyginti su jos teisiškai valdomu akcijų paketo procentu, o tai gali būti laikoma „ypatingais santykiais“, kurie yra svarbūs vertinant kontrolę pagal TFAS 10.

Be to, SIA „SPV Mobilly“ akcininkų pasirašyta sutartis suteikia AB "Civinity" papildomų teisių ir balsavimo galių akcininkų susirinkimuose ir stebėtojų taryboje. Akcininkų sutartis numato, kad Civinity turi pritarti bet kokiems dividendams, ir nustato, kad SIA „SPV Mobilly“ ir jos patrunuojamosios įmonės SIA „Mobilly“ įstatai bus pakeisti, suteikiant akcininkams teisę gauti dividendus kitokia proporcija nei registruota procentinė akcijų paketo dalis. Į SIA „SPV Mobilly“ ir SIA „Mobilly“ valdybą arba stebėtojų tarybą (jei tokia įsteigta) renkamas vienas ar keli Grupės paskirti atstovai. SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų tarybą sudaro 3 nariai, iš kurių 2 paskyrė Grupė. Tokių stebėtojų tarybos narių skyrimas, atšaukimas ir pakeitimas gali būti atliekamas tik tuo atveju, jei Grupė balsavo „už“ SIA „SPV Mobilly“ akcininkų susirinkime. SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų tarybos kompetencijai priklauso sprendimų priėmimas paprasta balsų dauguma, tačiau tik tuo atveju, jei AB "Civinity" atstovai stebėtojų taryboje balsavo „už“ šiais klausimais, kurie laikomi svarbia veikla vertinant kontrolę: naujos veiklos pradžia, esamos veiklos nutraukimas ar užbaigimas, „Mobilly“ verslo plano ar metinio biudžeto tvirtinimas, valdybos narių ir auditoriaus skyrimas, atšaukimas ir pakeitimas, valdybos narių atlyginimų ir (arba) atlyginimų išlaidų nustatymas ir kitais klausimais.

SIA „Mobilly“, visiškai SIA „SPV Mobilly“ priklausanči patrunuojamoji įmonė, turi valdybą, kurią sudaro vienas asmuo, kuris yra didžiausias pagal teisinę nuosavybę SIA „SPV Mobilly“ akcininkas. SIA „Mobilly“ neturi stebėtojų tarybos. Visus svarbius SIA „Mobilly“ priimamus sprendimus turi patvirtinti vienintelio akcininko SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų taryba, o Grupė turi balsuoti „už“, kaip aprašyta aukščiau.

Remdamasi pirmiau pateiktais faktais, vadovybė padarė išvadą, kad ji turi (i) SIA SPV „Mobilly“ kontrolę per sprendimų priėmimo mechanizmus, (ii) galimybę arba teises gauti kintamą grąžą iš savo dalyvavimo ūkio subjekte, į kurį investuojama (vadovavimas veiklai, biudžeto tvirtinimas, atlyginimų nustatymas), ir (iii) galimybę naudoti savo valdymo įtaką investuojamajam subjektui, siekiant paveikti Grupės grąžos sumą (dividendų, vertės padidėjimo ir „Mobilly“ verslo plėtros Grupės pagrindinėje Lietuvos rinkoje forma). Grupė konsoliduoja SIA „SPV Mobilly“ nuo 2024 m. rugpjūčio (žr. 17 pastabą).

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

4. Finansinės rizikos valdymas

Vadovaujantis Tarptautiniais Finansinės Atskaitomybės Standartais, finansinės rizikos valdymas yra svarbi finansinių ataskaitų sudarymo dalis. Grupė analizuoja šias pagrindines rizikos sritis: kredito riziką, likvidumo riziką, palūkanų normos riziką, valiutos kurso riziką. Grupė reguliariai vertina taikomos finansinės rizikos valdymo politikos ir procedūrų efektyvumą.

Grupės vadovybė yra atsakinga už Grupės rizikos valdymo sistemos plėtrą ir stebėseną. Rizikos valdymo politikos Grupėje tikslas – įtraukti rizikos valdymo funkciją į įprastas Grupės verslo operacijas ir valdymą. Rizikos valdymas yra procesas, apimantis verslo rizikų, galinčių užkirsti kelią arba sutrukdyti pasiekti Grupės verslo tikslus, nustatymą, vertinimą ir kontrolę.

Grupės rizikos valdymo politika orientuota į finansinę, operacinę ir teisinę riziką. Strateginius rizikos valdymo sprendimus priima valdyba Grupės lygmeniu. Operacinės rizikos valdymą vykdo kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindiniai finansinės rizikos valdymo funkcijos tikslai yra nustatyti rizikos ribas ir užtikrinti, kad rizika neviršytų šių ribų. Operacinės ir teisinės rizikos valdymo funkcijos skirtos užtikrinti tinkamą vidaus politikos ir procedūrų veikimą, siekiant sumažinti operacinę ir teisinę riziką.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardytos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl to, kad kita sandorio šalis nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų, o tai turi įtakos Grupės finansiniams rezultatams. Įmonės prekybos partnerių koncentracija nėra didelė, o pirkėjai už Įmonės teikiamas paslaugas daugiausia atsiskaito iš anksto. Įmonės gautinas sumas daugiausia sudaro gautinos sumos iš susijusių šalių. Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, yra kontroliuojamos naudojant kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras.

Prekybos gautinų sumų senėjimo analizė pagal pradelsimo laikotarpius pateikiama 13 pastaboje. Tikėtini kredito nuostoliai ilgalaikėms gautinoms sumoms – 9 pastaboje, turtas pagal sutartis – 14 pastaboje, kitos trumpalaikės gautinos sumos – 15 pastaboje.

Kredito rizikos atskleidimai

Grupė yra veikiamą kredito rizikos pirmiausia dėl gautinų sumų iš klientų. Grupės politika yra reguliariai stebėti klientų kreditingumą. Kredito limitai nustatomi pagal kiekvieno kliento finansinę padėtį ir mokėjimo istoriją. Gautinos sumos, kurios yra vėluojančios ir nesumokėtos, peržiūrimos kas ketvirtį, o neapmokėtos skolos atidėjimas yra apskaičiuojamas pagal tikėtiną išieškojimo galimybę.

Grupės maksimali kredito rizika, kylanti iš pinigų ir pinigų ekvivalentų, yra lygi pinigų ir pinigų ekvivalentų, klasifikuojamų finansinės būklės ataskaitoje, tikrajai vertei. Grupės vadovybė mano, kad kredito rizika, kylanti iš pinigų banke, yra nereikšminga, nes Grupė laiko savo pinigus Lietuvos, Latvijos ir JK komerciniuose bankuose, turinčiuose aukštus kredito reitingus. Pagrindinių bankų, kuriuose Grupė laiko savo pinigus, kredito reitingai, remiantis „Moody's“, yra tokie:

Moody reitingas:	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Aa3	18 920	6 645
Baa1	1 962	1 919
Baa2	292	165
Įvertinimas nenustatytas	92	75
Pinigai kelyje	112	147
	21 378	8 950

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grupės turto maksimali kredito rizika pateikta žemiau:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės gautinos sumos	2 511	1 872
Prekybos gautinos sumos	24 638	21 102
Turtas pagal sutartis	1 904	1 992
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	21 378	9 850
Didžiausia galima kredito rizika	50 431	34 815

Grupės ilgalaikių gautinų sumų kredito kokybės analizė – 9 pastaba, prekybos gautinos sumos – pateikta 13 pastaboje, turtas pagal sutartis – 14 pastaboje.

Rinkos rizika

Grupė yra veikiamą rizikos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių, pirmiausia dėl įsipareigojimų, kuriems taikomos kintamos palūkanų normos.

1. Rinkos rizikos valdymo tikslai ir apžvalga

Grupės tikslas valdant rinkos riziką yra minimalizuoti nepalankių rinkos pokyčių poveikį pajamoms, pinigų srautams ir finansinių turtų bei įsipareigojimų vertei. Grupė siekia pasiekti šį tikslą identifikuojuodama, matuodama, stebėdama ir kontroliuodama rinkos rizikos priežastis, laikydamasi priimtinių parametų ir optimizuodama grąžą. Grupė neužsiima spekuliatyviais finansinių instrumentų sandoriais. Rinkos rizika valdoma centralizuotai per Grupės išdo funkciją, kuri veikia pagal Valdybos patvirtintas politikos gaires.

2. Rinkos rizikos valdymo politikos ir procesai:

Palūkanų normos rizika:

Norint valdyti poveikį, kurį gali sukelti palūkanų normų svyravimai, galintys turėti įtakos Grupės skolinimosi sąnaudoms ir investicijų pajamoms.

Politika ir procesas: Grupė palaiko fiksuoto ir kintamo palūkanų normų skolos derinį, kad sumažintų poveikį palūkanų normų svyravimams; finansinių instrumentų, tokių kaip palūkanų normų apsisiekitimo sandoriai, gali būti naudojama siekiant apsidrausti nuo kintamų palūkanų normų paskolų; išdas reguliariai stebi palūkanų normų pokyčius ir apie rizikas praneša vadovybei.

Jautrumo analizė: jei palūkanų normos padidėtų arba sumažėtų 100 bazinių punktų, laikant visus kitus kintamuosius pastovius, 2026 m. birželio 30 d. tai sukeltų 96 tūkst. EUR padidėjimą/sumažėjimą prieš mokesčius pelne (2025 m. gruodžio 31 d. – 87 tūkst. EUR).

Užsienio valiutos rizika

Grupė turi nereikšmingą sandorių kiekį, atliktą GBP valiuta, todėl Grupės vadovybė netaiko jokios politikos ir procesų šiai rizikai valdyti.

Kita kainų rizika

Grupė neturi finansinių turto, kuriuos galėtų paveikti kainų rizika.

3. Rizikos stebėjimas ir ataskaitų teikimas

Grupė naudoja scenarijų analizę ir testavimą nepalankiausiomis sąlygomis, kad įvertintų galimą rinkos riziką nepalankiomis sąlygomis.

Rinkos rizikos reguliariai peržiūrimos Grupės valdybos ir pateikiamos ataskaitos valdybai.

Vidinės kontrolės užtikrina atitiktį rizikos valdymo politikoms.

Palūkanų normos rizika

Grupė yra veikiamą palūkanų normos rizikos dėl savo paskolų su kintamomis palūkanų normomis. Grupės politika yra riboti palūkanų normos svyravimų poveikį, išlaikant balansą tarp fiksuotų ir kintamų palūkanų normų paskolų. Palūkanų normos apsisiekitimo sandoriai (angl. interest rate swaps) naudojami kintamų palūkanų normų skoloms paversti fiksuotų palūkanų normų skolomis. Grupė kas ketvirtį peržiūri savo pažeidžiamumą palūkanų normos pokyčiams, atliekama jautrumo analizė, siekiant įvertinti palūkanų normų pokyčių poveikį pelningumui.

AB "Civinity"
Įmonės kodas: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Finansiniai įsipareigojimai ir paskolos, suteiktos pagal atidėtų mokėjimų grafiką, dėl kurių Grupė patiria palūkanų normos riziką, buvo šios: Finansinės priemonės, kurioms taikoma kintama ir fiksuota palūkanų norma:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Suteiktos paskolos (kintama palūkanų norma)	2 329	1 872
Gautos paskolos (kintama palūkanų norma)	8 492	7 944
Nuomos įsipareigojimai (kintama palūkanų norma)	3 464	2 587
Iš viso finansinės priemonės su kintamomis palūkanų normomis	14 286	12 403
Gautos paskolos (fiksuota palūkanų norma)	29 121	14 647
Iš viso finansinės priemonės su fiksuotomis palūkanų normomis	29 121	14 647
Iš viso finansinės priemonės	43 407	27 051

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. nebuvo gautų paskolų be palūkanų.

Žemiau pateikta lentelė rodo Grupės pelno prieš apmokestinimą jautrumo analizę, atsižvelgiant į galimus kintančių palūkanų normų (EURIBOR) pokyčius, laikant visas kitas kintamąsias pastovias (vertinama pagal paskolas su kintama palūkanų norma):

	Padidėjimas baziniais punktais	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
EUR*	1%	96	87
EUR*	-1%	(96)	(87)

Grupės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus poveikį dabartinio metų pelnui. Finansinių priemonių tikroji vertė:

	2026 m. birželio 30 d.		2025 m. gruodžio 31 d.	
	Apskaitinė vertė	Tikroji vertė	Apskaitinė vertė	Tikroji vertė
Viešojo obligacijų emisija „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje	24 193	24 193	10 754	10 992
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	4 928	5 027	3 893	4 010
Iš viso paskolų su fiksuota palūkanų norma	29 121	29 220	14 647	15 002

Paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis tikrosios vertės yra pagrįstos diskontuotais pinigų srautais, naudojant 10% skolinimosi normą 2026 m. birželio 30 d. (10% - 2025 m. gruodžio 31 d.). Grupės prekybos ir kitos gautinos sumos bei prekybos ir kitos mokėtinos sumos, lizingo įsipareigojimai, paskolos su kintamomis palūkanų normomis apytiksliai atitinka jų tikrąją vertę.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba turėti prieigą prie pakankamo įsipareigotų kreditų lengvatų kiekio, kad galėtų įvykdyti savo įsipareigojimus tam tikru laikotarpiu pagal strateginius planus.

Grupės likvidumo rizika, susijusi su veikla Lietuvoje ir Latvijoje, yra valdoma grupės lygiu. Grupės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas apima tiek trumpalaikio, tiek ilgalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra užtikrinti kasdienes lėšų poreikius. Grupės ir įmonės trumpalaikė likvidumo padėtis yra valdoma atliekant mėnesinius likvidumo būklės ir lėšų poreikio likvidumo rizika yra valdoma analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Galimybės pritraukti reikalingas lėšas yra vertinamos prieš patvirtinant Grupės naują investicijų projektą.

Taip pat, laikantis TFAS reikalavimų, Grupė visas iš gyventojų gautas avansines įmokas (vadinamąsias „kaupiamąsias lėšas“) klasifikuoja kaip trumpalaikius įsipareigojimus, nes Grupė neturi esminės teisės atidėti atsiskaitymo bent dvylikai mėnesių iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Remiantis istorine patirtimi ir praktika, Grupė pastebi, kad sukauptos lėšos iš gyventojų, skirtos būsimam statybos, remonto ir einamajam priežiūros darbui, per 12 mėnesių gali sumažėti tik iki 30% (tai yra Grupės valdymo vertinimas, pagrįstas istoriniais duomenimis). Likusieji 70% įmonės įsipareigojimų už sukauptas lėšas, sumokėtas gyventojų, tikimasi bus perkelti ir atsiskaityti teikiant paslaugas po daugiau nei vienerių metų. Norint apskaičiuoti koreguotą likvidumo koeficientą, Grupė 70% kaupiamųjų lėšų (pažymėta 23 pastaboje) klasifikuoja kaip ilgalaikes (4 077 tūkst. EUR).

Grupės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus 2026 m. birželio 30 d. Grupės likvidumo koeficientas (bendras trumpalaikis turtas / bendri trumpalaikiai įsipareigojimai) 2026 m. birželio 30 d. buvo apytiksliai 1,2 (2025 m. gruodžio 31 d.: 1,07). Grupės pakoreguotas (atidedant atsiskaitymą už iš gyventojų gautus išankstinius mokėjimus) likvidumo rodiklis buvo apytiksliai 1,32 2026 m. birželio 30 d. (2025 m. gruodžio 31 d.: 1,31). Grupės likvidumo rodiklis yra didesnis, palyginti su 2025 m. gruodžio 31 d., daugiausia dėl papildomos obligacijų emisijos išleidimo.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus mokėjimus pagal sutartis:

	Mažiau nei 3 mėnesiai	3-12 mėnesiai	1-5 metai	Daugiau nei 5 metai	Bendros sutartinės pinigų srautų sumos	Balansinė vertė
2026 m. birželio 30 d.						
Finansinės skolos	1 743	8 098	34 460	-	44 301	37 614
Nuomos įsipareigojimai	392	1 040	2 385	-	3 817	3 464
Kiti įsipareigojimai	191	587	56	293	1 128	888
Prekybos mokėtinos sumos	11 733	1 304	-	-	13 036	13 036
Finansiniai įsipareigojimai	14 059	11 029	36 901	293	62 282	55 002
2025 m. gruodžio 31 d.						
Finansinės skolos	888	1 615	26 045	-	28 547	22 591
Nuomos įsipareigojimai	301	868	1 903	-	3 072	2 587
Kiti įsipareigojimai	189	585	56	300	1 129	882
Prekybos mokėtinos sumos	12 478	1 386	-	-	13 864	13 864
Finansiniai įsipareigojimai	13 856	4 453	28 004	300	46 613	39 925

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Kapitalo valdymas

Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra užtikrinti, kad Grupė laikytųsi išorinių kapitalo reikalavimų, išlaikytų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdama sustiprinti savo verslą ir maksimalizuoti akcininkų grąžą, išvengtų pasitikėjimo praradimo tarp investuotojų, kreditorių ir rinkos, taip pat užtikrintų verslo plėtrą ateityje.

Įmonė privalo užtikrinti, kad jos akcininkų nuosavo kapitalo santykis būtų ne mažesnis nei 50 % įstatinio kapitalo, kaip nustatyta Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme. 2026 m. birželio 30 d. šis santykis buvo pažeistas atskirų bendrovių lygmeniu: Smart Technologies UAB, Civinity renovacija UAB, Civinity namai Vilnius UAB, Civinity Engineering SIA, Civinity Solutions SIA, Civinity renovacija SIA. Nuosavo kapitalo santykio pažeidimas gali būti pagrindas bendrovių kreditoriams inicijuoti nemokumo procedūras. Šios įmonės neturi reikšmingų neapmokėtų skolų trečiosioms šalims.

Grupės ir įmonių, kurios laikinai nevykdo reikalavimų, vadovybė parengė ir įgyvendina nuosavo kapitalo atkūrimo planą. Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir atlieka jos koregavimus atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir veiklos rizikos charakteristikas. Siekdama išlaikyti arba koreguoti kapitalo struktūrą, Grupė gali koreguoti dividendų mokėjimo ar kitos kapitalo grąžinimo akcininkams formos politiką arba išleisti naują kapitalą.

Kapitalo valdymas

Grupės tikslas valdant kapitalą yra užtikrinti, kad ji galėtų tęsti veiklą kaip tęstinė įmonė ir maksimalizuoti akcininkų vertę. Grupė siekia išlaikyti kapitalo struktūrą, kuri palaiko jos veiklą, sumažina kapitalo kaštus ir užtikrina pakankamą likvidumą, kad būtų galima įvykdyti įsipareigojimus. Grupė valdo savo kapitalą reguliariai vertindama savo finansinę padėtį, peržiūrėdama skolų ir nuosavo kapitalo santykius bei palaikydama prieigą prie įvairių paskolų.

Finansiniai ir su verslu susiję rodikliai

Finansinė skola su rodikliais

Viešojo obligacijų emisija „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje

Privačiojo obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)

„Luminor“ banko paskola (SPV31)

„Luminor“ banko paskola (Civinity meistras)

„Signet“ banko paskola (Mobilly)

Iš viso finansinė skola su rodikliais

Finansinė skola be rodiklių

Iš viso finansinė skola

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
	24 193	10 754
	4 928	3 893
	1 513	1 773
	1 028	1 028
	3 633	3 833
	35 295	21 281
	2 318	1 310
	37 614	22 591

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Obligacijų emisija „Nasdaq Vilnius“ reguliuojamoje rinkoje

2025 m. liepos 24 d. Bendrovė išleido viešųjų obligacijų emisiją 10 350 tūkst. EUR vertės. Kiekvienos obligacijos nominali vertė yra 1 tūkst. EUR, obligacijos turi būti išpirtos per ketverius metus su pusmetinio palūkanų mokėjimo grafiku ir fiksuota norma, apskaičiuota kaip 10 % marža. Grupė įsipareigojo investuotojams laikytis finansinių rodiklių: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis turi būti 4 arba mažesnis, o kapitalo santykis – 15 % arba didesnis.

2026 m. birželio 17 d. AB "Civinity" išleido papildomą viešųjų obligacijų emisiją, kurios vertė – 13 000 tūkst. EUR (su sukauptomis palūkanomis – 13 540 tūkst. EUR). Obligacijų sąlygos išliko tokios pačios: išpirkimo data – 2029 m. liepos 23 d., pusmetinis palūkanų mokėjimo grafikas, fiksuota 10 % palūkanų norma, finansiniai rodikliai: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis turi būti 4 arba mažesnis, o kapitalo santykis – 15 % arba didesnis.

2026 m. birželio 30 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

„Luminor“ banko paskola (SPV31)

2022 m. gegužę AB "Civinity" priklausanti įmonių grupė SPV-31 UAB pasirašė paskolos sutartį su „Luminor“ banku dėl 4 900 tūkst. EUR paskolos „Inservis Group“ įsigijimui finansuoti. Visiškas paskolos grąžinimas numatytas iki 2027 m. gegužės 10 d. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 3 mėnesių EURIBOR plus 3,65 % marža. Paskola užtikrinta SPV-31 UAB ir jos dukterinių įmonių akcijų, turto (išskyrus įsigytos „Inservis“ grupės įmonių turtą) įkeitimu ir AB "Civinity" bei „Sail Invest“ UAB išduotomis garantijomis. Akcininkų garantijos galioja, kol SPV-31 UAB visiškai įvykdys visus įsipareigojimus. Finansiniai rodikliai yra šie: SPV-31 kontroliuojamų subjektų konsoliduotas skolos ir EBITDA rodiklis neturi viršyti 3,5, kapitalo ir turto santykis neturi būti mažesnis nei 0,3, DSCR rodiklis ne mažesnis nei 1,2 ir pakoreguotas einamasis likvidumas turi būti didesnis nei 1,1. Finansiniai rodikliai vertinami kas ketvirtį. Kita vertinimo data yra 2026 m. rugsėjo 30 d., ataskaita bankui teikiama 2026 m. lapkritį. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad Grupė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2025 m. kovo 4 d. AB "Civinity" dukterinė įmonė SPV-31 susitarė dėl naujų sąlygų su „Luminor“ banku. Pirmą, AB "Civinity" ir „Sail Invest“ UAB išduotos garantijos buvo panaikintos. Antra, kintama palūkanų norma sumažėjo iki 3 mėnesių EURIBOR plus 2,95 % maržos. Finansiniai rodikliai liko nepakitę. Mėnesinės paskolos įmokos sumažėjo nuo 82 tūkst. EUR iki 43 tūkst. EUR su baigiamuoju mokėjimu 1 081 tūkst. EUR paskolos laikotarpio pabaigoje.

2026 m. birželio 30 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)

2024 m. liepą AB "Civinity" išleido 5 mln. EUR 1 metų trukmės privačių obligacijų SIA „Mobilly“ įsigijimui finansuoti. Obligacijas visiškai apmokėjo „Mundus“ (Bridge Finance organizacija), priklausanti INVL grupei. Palūkanų norma yra 14 % su baigiamojo mokėjimo sąlyga. Finansiniai rodikliai yra šie: konsoliduotas kapitalo rodiklis didesnis nei 15 %, konsoliduota grynoji skola / EBITDA mažesnė nei 3,5, SIA „Mobilly“ LTM (paskutinių dvylikos mėnesių) pajamos didesnės nei 2 000 tūkst. EUR, SIA „Mobilly“ LTM EBITDA didesnė nei 0 tūkst. EUR ir SIA „Civinity Majas Jurmala“ LTM EBITDA didesnė nei 600 tūkst. EUR. Finansiniai rodikliai teikiami kas ketvirtį.

2025 m. birželio 12 d. AB "Civinity" išleido 6 642 tūkst. EUR 2 metų trukmės privačių obligacijų ankstesnėms privačioms obligacijoms refinansuoti ir papildomą 1 mln. EUR apyvartiniam kapitalui padidinti. Naujai išleistos obligacijos turi šiuos finansinius rodiklius: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis yra 4 arba mažesnis, kapitalo santykis yra 15 % arba didesnis, SIA „Civinity Majas Jurmala“ EBITDA yra didesnė nei 300 tūkst. EUR per paskutinius 12 mėnesių, SIA „Mobilly“ pajamos yra didesnės nei 3,5 mln. EUR per paskutinius 12 mėnesių ir SIA „Mobilly“ EBITDA yra didesnė nei 700 tūkst. EUR per paskutinius 12 mėnesių.

2025 m. rugpjūčio 25 d. Grupė iš dalies grąžino INVL privačias obligacijas (3 000 tūkst. EUR) naudodama iš „Signet“ banko pasiskolintas lėšas. Po grąžinimo finansiniai rodikliai taikomi tik Grupei: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis yra 4 arba mažesnis ir kapitalo santykis yra 15 % arba didesnis.

Pro forma EBITDA reiškia pakoreguotą EBITDA: jei Grupė įsigijo bet kokią subjektą ar verslą per paskutinius 12 (dvyliką) mėnesių iki atitinkamo laikotarpio paskutinės dienos, pro forma EBITDA skaičiavimo tikslais laikoma, kad atitinkamas subjektas ar verslas buvo įsigytas prieš atitinkamą laikotarpį.

Kita vertinimo data yra 2026 m. rugsėjo 30 d., ataskaita teikiama 2026 m. spalį. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad Grupė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2026 m. birželio 30 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

AB "Civinity"
Īmonēs kods: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)

2025 m. vasario 27 d. AB "Civinity" dukterinė įmonė UAB „Civinity meistrai“ pasirašė paskolos sutartį su „SME Finance“ banku dėl 950 tūkst. EUR paskolos investicinio turto, kuris bus naudojamas nuomos ir administraciniais tikslais, įsigijimui finansuoti. Paskola išduota 5 metams su mėnesiniais palūkanų mokėjimais, 4 tūkst. EUR mėnesinio paskolos grąžinimo grafiku ir baigiamuoju mokėjimu 722 tūkst. EUR sutarties pabaigoje. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 12 mėnesių EURIBOR plius 7,5 % marža. Pagal paskolos sutartį UAB „Civinity meistrai“ yra įpareigota palaikyti kapitalo rodiklį 30 % arba didesnį, DSCR rodiklį 1,3 arba didesnį ir užtikrinti, kad pinigų apyvarta „SME Finance“ banko sąskaitoje sudarytų 30 % arba daugiau.

2025 m. spalio 9 d. AB „Civinity“ dukterinė įmonė UAB „Civinity meistrai“ refinansavo paskolą iš „SME“ banko nauja „Luminor“ banko paskola. Bendra pasiskolinta suma yra 1 154 tūkst. EUR, o išpirkimo terminas – 2030 m. vasario 25 d. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 6 mėnesių EURIBOR plius 3,4 % marža, su mėnesinėmis pagrindinės sumos įmokomis po 23 tūkst. EUR ir mėnesinėmis palūkanomis. Dukterinė įmonė turi šiuos finansinius rodiklius, jei dividendai yra išmokami ir po jų išmokėjimo: finansinės skolos ir EBITDA santykis yra 3 arba mažesnis, DSCR yra 1,3 arba didesnis, likvidumo rodiklis 1,2 arba didesnis, kapitalo rodiklis yra 30 % arba didesnis.

Kita vertinimo data yra 2026 m. rugsėjo 30 d., ataskaita bankui teikiama 2026 m. spalį. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad dukterinė įmonė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2026 m. birželio 30 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

„Signet“ banko paskola (Mobilly)

2025 m. rugpjūčio 7 d. „Mobilly SPV“ pasirašė sutartį su „Signet“ banku dėl 4 000 tūkst. EUR paskolos, skirtos iš dalies refinansuoti INVL obligacijas (3 000 tūkst. EUR) ir finansuoti atidėtą mokėjimą už „Mobilly“ akcijas (1 000 tūkst. EUR), su išpirkimo terminu 2030 m. rugpjūčio 1 d. Paskola išduota su kintama 6 mėnesių EURIBOR palūkanų norma plius 2,75% marža ir turi mėnesinę pagrindinės sumos įmoką 33 tūkst. EUR bei mėnesines palūkanas su 2 000 tūkst. EUR baigiamuoju mokėjimu paskolos sutarties pabaigoje. Dukterinės įmonės SIA „Mobilly“ ir SIA „Civinity Majas Jurmala“ yra įkeistos bankui ir abi bendrovės kartu turi laikytis šių finansinių rodiklių: skolos ir EBITDA santykis yra 4,5 arba mažesnis, DSCR yra 1,15 arba didesnis ir kapitalo rodiklis 20% arba didesnis.

2026 m. birželio 30 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

Visi Grupėje esantys rodikliai 2026 m. birželio 30 d.:

	2026 m. birželio 30 d.	Viešųjų obligacijų reikalavimai	Privačiųjų obligacijų reikalavimai	Bankų paskolų reikalavimai
Civinity Grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	17,0%	>15%	>15%	
Grynosios skolos ir Pro Forma EBITDA santykis	2,62	<4	<4	
SPV31 grupės rodikliai				„Luminor“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	46%			>30%
Skolos ir EBITDA santykis	1			<3.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	2			>1.2
Pritaikytas likvidumo santykis	1,4			>1.1
Mobilly ir Civinity Majas Jurmala rodikliai				„Signet“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	72%			>20%
Skolos ir EBITDA santykis	1,3			<4.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	11,9			>1.15
Civinity meistrai rodikliai				„Luminor“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	38%			>30%
Skolos ir EBITDA santykis	1,7			<3
Skolos padengimo santykis (DSCR)	3,7			>1.3
Likvidumo santykis	1,2			>1.2

AB "Civinity"
Įmonės kodas: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Visi Grupėje esantys rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d.:

	2025 m. gruodžio 31 d.	Viešųjų obligacijų reikalavimai	Privačiųjų obligacijų reikalavimai	Bankų paskolų reikalavimai
Civinity Grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	19,1%	>15%	>15%	
Grynosios skolos ir Pro Forma EBITDA santykis	2,52	<4	<4	
SPV31 grupės rodikliai				„Luminor“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	43%			>30%
Skolos ir EBITDA santykis	1			<3.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	2			>1.2
Pritaikytas likvidumo santykis	1,3			>1.1
Mobilly ir Civinity Majas Jurmala rodikliai				„Signet“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	78%			>20%
Skolos ir EBITDA santykis	1,5			<4.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	10,8			>1.15
Civinity meistrai rodikliai				„Luminor“ bankas
Nuosavo kapitalo santykis	53%			>30%
Skolos ir EBITDA santykis	1			<3
Skolos padengimo santykis (DSCR)	7,7			>1.3
Likvidumo santykis	1,3			>1.2

EBITDA = Veiklos pelnas + Nusidėvėjimas ir amortizacija

Pro Forma EBITDA - Pro forma EBITDA reiškia EBITDA, pakoreguotą taip: jei Grupė įsigijo bet kokią subjektą ar verslą per paskutinius 12 (dvylika) mėnesių iki atitinkamo laikotarpio paskutinės dienos, pro forma EBITDA skaičiavimo tikslais laikoma, kad atitinkamas subjektas ar verslas buvo įsigytas prieš atitinkamą laikotarpį.

	2026 m. I pusmetis	2025 m.	2025 m. I pusmetis
Veiklos pelnas	3 270	5 018	2 732
Nusidėvėjimas ir amortizacija	1 876	3 264	1 466
EBITDA	5 146	8 281	4 198
LTM EBITDA	9 230	8 281	7 624
Įsigytų subjektų EBITDA iki atitinkamo laikotarpio			
„Metus“ grupė (iki įsigijimo 2026 m. gegužę)	508		
Pro Forma EBITDA	9 738	8 281	7 624

2026 m. birželio 30 d. pro forma pajamos sudaro 121 311 tūkst. EUR, o 2025 m. birželio 30 d. – 92 311 tūkst. EUR.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo rodiklis = nuosavas kapitalas / turtas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	15 567	13 473
Turtas	91 589	70 372
Nuosavo kapitalo rodiklis	17,00%	19,14%

Grynasis įsiskolinimas:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	21 378	9 850
Privalomi sukaupti sumokėti fondai* (Pastaba 23)	(5 811)	(5 561)
Skolos (įskaitant obligacijas, bankų ir susijusių šalių paskolas)	(37 613)	(22 591)
Nuomos įsipareigojimai	(3 464)	(2 587)
Grynasis įsiskolinimas	(25 511)	(20 890)

Grynosios skolos ir EBITDA santykis **2,76** **2,52****Grynosios skolos ir Pro Forma EBITDA santykis** **2,62** **2,52**

*Privalomi sukaupti mokėjimai reiškia grynaisiais pinigais laikomas lėšas banke, kurios teisės aktų arba sutarties pagrindu yra atidėtos konkrečioms tikslams ir nėra prieinamos bendram operaciniam naudojimui. Šios lėšos apima privalomus klientų įnašus, surinktus būsimai priežiūrai, remontams, kapitaliniams patobulinimams ar kitiems numatytiems darbams, kurios laikomos atskiroje sąskaitoje, kol bus panaudotos pagal paskirtį. Taip pat gali apimti saugumo indėlius, rezervines sąskaitas didelėms išlaidoms, depozitinės sąskaitas, skirtas reguliavimo arba sutartiniam atitikties užtikrinimui, taip pat lėšas, kurios yra ribojamos pagal paskolų arba garantijų susitarimus, vyriausybės dotacijas arba teises atsargas.

Visi finansiniai ir su verslu susiję rodikliai yra įvykdyti. Grupės vadovybė neturi jokių požymių, kad ateityje jie nebus įvykdyti.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grynosios skolos suderinimas remiantis 7-uju TAS:

	Finansinės veiklos įsipareigojimai				Kiti įsipareigojimai	Turtas	Grynoji skola
	Obligacijos	Banko paskolos	Paskolos iš susijusių šalių	Nuomos įsipareigojimai	Privalomi sumokėti sukaupti fondai	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	
Grynoji skolos suma 2025 metų sausio 1 d.	(13 500)	(2 442)	(1 235)	(2 196)	(4 665)	7 119	(16 919)
Paskolų gavimas	(11 350)	(5 960)	-	-	-	-	(17 310)
Paskolų grąžinimas	11 000	1 768	-	-	-	-	12 768
Pagrindinės dalies mokėjimas už nuomos įsipareigojimus	-	-	-	1 096	-	-	1 096
Nauji nuomos susitarimai	-	-	-	(1 554)	-	-	(1 554)
Kapitalizuotos išlaidos	67	-	-	-	-	-	67
Sukauptos palūkanos	(1 701)	(266)	(75)	(198)	-	-	(2 240)
Sumokėtos palūkanos	836	266	-	198	-	-	1 300
Pakeitimai tikroje vertėje	-	-	-	-	(896)	-	(896)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas							
Grynasis įsiskolinimas 2025 m. gruodžio 31 d.	(14 647)	(6 634)	(1 310)	(2 654)	(5 561)	9 850	(20 957)
Paskolų gavimas	(14 341)	(200)	-	-	-	-	(14 541)
Paskolų grąžinimas	-	1 094	-	-	-	-	1 094
Pagrindinės dalies mokėjimas už nuomos įsipareigojimus	-	-	-	921	-	-	921
Nauji nuomos susitarimai	-	-	-	(928)	-	-	(928)
Kapitalizuotos išlaidos	163	-	-	-	-	-	163
Sukauptos palūkanos	(817)	(179)	(36)	(96)	-	-	(1 128)
Sumokėtos palūkanos	521	179	143	96	-	-	938
Įsigijimai verslo jungimų metu (16 pastaba)	-	(1 549)	-	(803)	-	363	-
Tikrosios vertės pokyčiai	-	-	-	-	(250)	-	(250)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas	-	-	-	-	-	11 165	11 165
Grynasis įsiskolinimas 2026 m. birželio 30 d.	(29 121)	(7 289)	(1 203)	(3 465)	(5 811)	21 378	(25 512)

5. Verslo segmentai

Grupės valdyba vertina grupės veiklą pagal produktų ir paslaugų perspektyvą ir nustatė keturias atskaitines veiklos sritis: patalpų valdymas, atskirai tiek gyvenamiesiems, tiek komerciniams pastatams; inžinerinių sistemų projektavimas ir įrengimas; ir mokėjimo paslaugų teikimas. Šios sritys skiriasi pagal klientų tipus ir teikiamas paslaugas, kaip nurodyta žemiau:

1. Gyvenamųjų pastatų patalpų valdymas (Gyvenamasis). Gyvenamųjų pastatų patalpų valdymas apima platų paslaugų spektrą, įskaitant patalpų valdymą, administravimą, priežiūrą ir remontą, dalyvavimą renovacijos projektuose, vidaus ir lauko teritorijų priežiūrą ir valymą, taip pat buities administravimo paslaugų teikimą.
2. Komercinių pastatų patalpų valdymas (Komercija). Komercinių pastatų patalpų valdymas apima patalpų valdymą, administravimą, priežiūrą ir remontą, vidaus ir lauko teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas.
3. Inžinerinės sistemos (Inžinerija). Inžinerinių sistemų projektavimas ir įrengimas apima integruotus inžinerines sprendimus, specializuojantis gyvenamiesiems, komerciniams, visuomeniniams ir pramoniniams pastatams, bei siūlo šildymo, vėdinimo, kondicionavimo, vandens tiekimo ir nuotekų, priešgaisrinės saugos sistemas, taip pat pastatų informacijos modeliavimą (BIM) ir pastatų valdymo sistemas (BMS).
4. Mokėjimų sprendimai. Tai naujas verslo segmentas po „Mobilly“ įsigijimo 2024 metais. Mokėjimų sprendimai leidžia mobiliųjų telefonų vartotojams atlikti ir gauti mokėjimus naudodamiesi savo telefonais. Su „Mobilly“ mobiliąja programėle klientai gali sumokėti už automobilių stovėjimo aikšteles, įėjimo mokesčius Jurmaloje, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, pirkti traukinių ir autobusų bilietus, taip pat Rygos viešojo transporto bilietus, aukoti ir sumokėti už kitas prekes bei paslaugas. Iki 2024 metų pabaigos šios paslaugos buvo teikiamos tik Latvijos rinkoje.

Valdyba naudoja pajamų, bendrojo pelno ir EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją) rodiklius vertindama veiklos segmentų rezultatus. EBITDA nėra pagal TFAS nustatytas rodiklis, ir Grupė jį apskaičiuoja kaip veiklos pelną plius nusidėvėjimą ir amortizaciją (Pastabos 25 ir 26).

2025 m. birželio 30 d. Grupė yra padalinta į keturias atskaitines veiklos sritis: Gyvenamasis, Komercija, Inžinerija ir Mokėjimo sprendimai.

	Gyvenamasis	Komercija	Inžinerija	Mokėjimo sprendimai	Neklasifikuota (Holdingas)	Iš viso
Bendra segmentų pajamų suma	22 573	14 583	13 475	3 466	1 225	55 321
Tarpgrupinės segmentų pajamos	(566)	(668)	(10)	-	(1 225)	(2 469)
Pajamos iš sutarčių su išoriniais klientais	22 007	13 915	13 465	3 466	-	52 852
Pardavimo savikaina	(15 651)	(11 902)	(12 771)	(106)	0	(40 430)
BENDRASIS PELNAS	6 356	2 012	694	3 360	0	12 422
Pardavimų sąnaudos	(415)	(298)	(3)	(262)	(91)	(1 070)
Administracinės sąnaudos	(2 080)	(1 655)	(786)	(2 085)	(1 499)	(8 105)
Kitas (pelnas) nuostoliai	38	19	30	(7)	(57)	23
VEIKLOS PELNAS	3 898	78	(65)	1 005	(1 647)	3 270
Nusidėvėjimas ir amortizacija	536	593	109	342	295	1 876
EBITDA	4 435	671	44	1 348	(1 351)	5 146

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis Grupė yra suskirstyta į keturis atskaitomybėje pateikiamus segmentus: Gyvenamasis, Komercija, Inžinerija ir Mokėjimo sprendimai.

	Gyvenamasis	Komercija	Inžinerija	Mokėjimo sprendimai	Neklasifikuota (Holdingas)	Iš viso
Bendra segmentų pajamų suma	20 860	8 681	15 134	2 581	1 016	48 272
Tarpgrupinės segmentų pajamos	(592)	(636)	(10)	-	(1 016)	(2 255)
Pajamos iš sutarčių su išoriniais klientais	20 268	8 045	15 123	2 581	-	46 017
Pardavimo savikaina	(14 726)	(6 812)	(13 719)	(385)	0	(35 642)
BENDRASIS PELNAS	5 542	1 233	1 404	2 196	0	10 375
Pardavimų sąnaudos	(132)	(52)	(6)	(200)	(76)	(467)
Administracinės sąnaudos	(2 213)	(1 264)	(931)	(1 430)	(1 390)	(7 227)
Kitas (pelnas) nuostoliai	27	3	14	(3)	10	51
VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3 224	(80)	482	563	(1 456)	2 732
Nusidėvėjimas ir amortizacija	542	267	128	274	255	1 466
EBITDA	3 766	187	609	837	(1 201)	4 198

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

6. Nematerialusis turtas

	Pretižas	Klientų bazė	Prekės ženklas	Programinė įranga, licencijos	Iš viso
Įsigijimo vertė					
2025 m. sausio 1 d.	14 030	12 053	692	5 429	32 204
- įsigytas turtas	-	-	-	1 532	1 532
- perklasifikavimai	-	-	-	-	-
- nekontroliuojančios dalies įsigijimas*	522	-	-	-	522
2025 m. gruodžio 31 d.	14 552	12 053	692	6 961	34 258
- įsigytas turtas	-	-	-	666	666
- perklasifikavimai	-	-	-	-	-
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (17 pastaba)	1 288	685	-	393	2 366
2026 m. birželio 30 d.	15 839	12 738	692	8 020	37 290
Sukaupta amortizacija					
2025 m. sausio 1 d.	-	(4 131)	(144)	(1 663)	(5 938)
- amortizacija per metus	-	(929)	(69)	(942)	(1 941)
2025 m. gruodžio 31 d.	-	(5 061)	(213)	(2 605)	(7 879)
- amortizacija per metus	-	(465)	(35)	(437)	(937)
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (17 pastaba)	-	-	-	(157)	(157)
2026 m. birželio 30 d.	-	(5 526)	(248)	(3 199)	(8 972)
Likutinė vertė					
2025 m. gruodžio 31 d.	14 552	6 992	479	4 356	26 379
2026 m. birželio 30 d.	15 839	7 212	444	4 821	28 317

*Grupė 2023 m. įsigijo 51% UAB „Valandinis“ akcijų už 543 tūkst. EUR. 2025 m. Grupė pripažino nekontroliuojančiąją dalį ir prestižą 522 tūkst. EUR suma. 2025 m. Grupė įsigijo likusias 49% UAB „Valandinis“ akcijų už 720 tūkst. EUR.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo neatlygintinai gauto nematerialaus turto, kuris buvo naudojami jos veikloje.

2026 m. birželio 30 d. naudojimui rengiamą nematerialųjį turtą sudaro pastatų priežiūros valdymo sistemos atnaujinimas.

2026 m. ir 2025 m. pirmąjį pusmetį Grupės nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos buvo įtrauktos į pardavimo savikainą (25 pastaba) ir veiklos sąnaudas (26 pastaba) bendrųjų pajamų ataskaitoje, o dalis amortizacijos sąnaudų buvo sudengta su dotacijomis, susijusiomis su turtu.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Prestižas buvo sukurtas įsigijus įmones, atspindintis didėjančią rinkos dalį ir sumažėjusią administracinę naštą, kaip procentą nuo bendrų pajamų. Prestižas ir klientų bazė suskirstyti pagal segmentus ir pateikti likutine balansinė verte:

	Prestižas		Klientų bazė	
	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Gyvenamasis segmentas	8 765	8 765	4 443	4 684
Komercinis segmentas	4 586	3 299	917	347
Inžinerijos segmentas	647	647	111	134
Mokėjimų sprendimų segmentas	1 841	1 841	1 741	1 826
	15 839	14 552	7 212	6 992

Klientų bazė kaip nematerialus ilgalaikis turtas susideda iš šių turto vienetų, kuriuos atspindi jų balansinė vertė:

	Segmentas	Įsigijimo data	Įsigijimo vertė	Balansinė vertė	Likęs amortizacijos laikotarpis
Civinity Mājas Jūrmala SIA	Gyvenamasis	2014-12-19	1 151	505	5
Civinity Mājas AS	Gyvenamasis	2016-07-28	3 617	1 746	7
UAB Servico	Gyvenamasis	2022-02-28	1 552	1 132	12
Inservis grupė	Gyvenamasis	2022-05-18	1 423	1 060	12
Inservis grupė	Komercija	2022-05-18	944	173	2
UAB Valandinis	Komercija	2023-01-01	196	59	2
SIA Ionica Serviss	Inžinerija	2023-12-01	229	111	3
SIA Mobilly	Mokėjimų sprendimai	2024-08-01	2 055	1 741	10
Metus grupė	Komercija	2026-05-05	685	685	5
			11 852	7 212	

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

7. Materialusis turtas

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, priedaisai ir įrankiai	Iš viso
Išsigijimo vertė						
2025 m. sausio 1 d.	8	158	243	878	2 118	3 404
- išsigijimai	-	-	46	25	184	254
- pardavimai ir nurašymai	-	-	(35)	(112)	-	(147)
2025 m. gruodžio 31 d.	8	158	253	790	2 302	3 511
- išsigijimai	-	-	-	25	193	217
- pardavimai ir nurašymai	-	-	-	-	-	-
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (17 pastaba)	14	1 015	561	-	757	2 347
2026 m. birželio 30 d.	22	1 173	814	815	3 251	6 076
Sukauptas nusidėvėjimas						
2025 m. sausio 1 d.	-	(38)	(205)	(410)	(1 245)	(1 899)
- nusidėvėjimas	-	(7)	(47)	(96)	(197)	(346)
- pardavimai ir nurašymai	-	-	31	112	-	143
2025 m. gruodžio 31 d.	-	(45)	(221)	(394)	(1 442)	(2 102)
- nusidėvėjimas	-	(10)	(98)	(48)	(110)	(266)
- pardavimai ir nurašymai	-	-	-	-	-	-
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (17 pastaba)	-	(108)	(351)	-	(675)	(1 134)
2026 m. birželio 30 d.	-	(163)	(670)	(442)	(2 227)	(3 503)
Likutinė vertė	-	-	-	-	-	-
2025 m. gruodžio 31 d.	8	113	32	396	860	1 408
2026 m. birželio 30 d.	22	1 010	144	373	1 024	2 573

2026 m. ir 2025 m. pirmąjį pusmetį Grupės ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos buvo įtrauktos į pardavimo savikainą (25 pastaba) ir veiklos sąnaudas (26 pastaba) bendrųjų pajamų ataskaitoje, o dalis nusidėvėjimo sąnaudų buvo sudengta su dotacijomis, susijusiomis su turtu.

Turto, įrangos ir įrenginių nusidėvėjimo rezultatas buvo pripažintas veiklos sąnaudose išplėstinės pelno (nuostolių) ataskaitoje.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

8. Naudojimosi teise valdomas turtas

	Patalpos	Transporto priemonės	Iš viso
Įsigijimo vertė			
2025 m. sausio 1 d.	2 392	1 319	3 711
- įsigijimai	794	761	1 554
- pasibaigusios nuomos sutartys	(487)	(392)	(879)
2025 m. gruodžio 31 d.	2 699	1 688	4 386
- įsigijimai	221	707	928
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (16 pastaba)	274	1 553	1 827
- pasibaigusios nuomos sutartys	(327)	(141)	(468)
2026 m. birželio 30 d.	2 867	3 807	6 674
Sukauptas nusidėvėjimas			
2025 m. sausio 1 d.	(1 077)	(492)	(1 569)
- nusidėvėjimas	(568)	(409)	(977)
- pasibaigusios nuomos sutartys	432	392	824
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 213)	(509)	(1 722)
- nusidėvėjimas	(302)	(371)	(673)
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (16 pastaba)	(158)	(897)	(1 055)
- pasibaigusios nuomos sutartys	327	141	468
2026 m. birželio 30 d.	(1 346)	(1 636)	(2 982)
Likutinė vertė			
2024 m. gruodžio 31 d.	1 486	1 179	2 665
2025 m. gruodžio 31 d.	1 521	2 171	3 692

Grupės naudojimosi teise valdomą turtą sudaro ilgalaikė patalpų nuoma, ilgalaikė transporto priemonių ir kitos įrangos nuoma, automobilių lizingai. Įmonė nesubnuomoja turto. Įmonė neturi nuomos kontraktų su kintamais mokėjimais. Šių finansinių ataskaitų išleidimo dieną Įmonė nebuvo įtraukusi į skaičiavimus nuomos pratęsimų, nes nuomos sutarties įvertinimo metu Įmonė nebuvo pagrįstai įsitikinusi, kad sutartys bus pratęstos.

Naujos 2026 m. sudarytos nuomos sutartys diskontuojamos taikant 7 % normą (2025 m. – 7 %). Nuomos įsipareigojimus sudaro:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	2 264	1 732
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	1 200	855
	3 464	2 587

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Pastatų ir transporto priemonių nuomos sutartys yra sudaromos 5 metų laikotarpiui.

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Iki vienerių metų	1 200	855
Nuo vienerių iki penkerių metų	2 264	1 732
Visi nuomos įsipareigojimai	3 464	2 587

2026 m. pirmąjį pusmetį pagrindiniai pinigų sratai už nuomą sudarė 921 tūkst. EUR (2025 m. pirmąjį pusmetį – 369 tūkst. EUR), o sumokėtos palūkanos – 96 tūkst. EUR (2025 m. pirmąjį pusmetį – 87 tūkst. EUR).

2026 m. pirmąjį pusmetį 96 tūkst. EUR palūkanų sąnaudų už nuomojamą turtą buvo parodyta bendrųjų pajamų ataskaitos finansinės veiklos sąnaudose (2025 m. pirmąjį pusmetį – 87 tūkst. EUR).

Trumpalaikės nuomos sąnaudos 2026 m. pirmąjį pusmetį sudarė 152 tūkst. EUR, o 2025 m. pirmąjį pusmetį – 129 tūkst. EUR.

9. Ilgalaikės gautinos sumos

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Asocijuotosioms įmonėms suteiktų paskolų vertė	2 289	1 832
Suteiktų paskolų vertė	40	40
Prekybos gautinos sumos	182	-
Iš viso	2 329	1 872

Didžiausią 2026 m. birželio 30 d. suteiktų paskolų sumos dalį (įskaitant sukauptas palūkanas) sudaro paskolos dviem susijusioms šalims: 750 tūkst. EUR (2025 m. gruodžio 31 d. – 685 tūkst. EUR) – patronuojančiajai bendrovei „DJ Capital SIA“ ir 1 898 tūkst. EUR (2025 m. gruodžio 31 d. – 1 148 tūkst. EUR) – galutinio akcininko bendrovei „Pentraframe Capital UAB“. Patronuojančiajai bendrovei suteikta paskola ateityje bet kuriuo metu bus padengta dividendais. Suteiktoms paskoloms tikėtinų kredito nuostolių nepripažįstama, nes tikėtinų kredito nuostolių norma yra 0,5 %, o tikėtinų kredito nuostolių suma yra nereikšminga.

Visoms paskoloms taikomos vienodos sąlygos. Grąžinimo terminas – 2027 m. gruodžio 31 d., palūkanų norma – 5 % + 3 mėn. EURIBOR.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

10. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
Savikaina	
- įsigijimai	1 252
- kapitalizuotos išlaidos	443
2025 m. gruodžio 31 d.	1 694
- kapitalizuotos išlaidos	621
2026 m. birželio 30 d.	2 315

Investicinis turtas

2025 m. Grupė įsigijo aukštos klasės gyvenamąją vilą Neringos regione, Lietuvoje, skirtą nuomai ir kapitalo vertės padidėjimui. Įsigijimo kaina – 1 252 tūkst. EUR – buvo finansuota banko paskola. Iki 2026 m. birželio 30 d. Grupė kapitalizavo 1 064 tūkst. EUR įrengimo darbų sąnaudų. Tikimasi, kad įrengimo darbai bus užbaigti 2026 m. Įsigytas turtas buvo iš dalies baigtas, o vidaus įrengimo užbaigimas pateikiamas kaip kapitalizuotos sąnaudos. Vadovybė įvertino, kad 2026 m. birželio 30 d. turto tikroji vertė yra artima jo savikainai, nes turtas buvo įsigytas 2025 m., o kapitalizuotos sąnaudos padidino jo vertę. Vadovybė tikisi, kad statybos darbai bus baigti 2026 m. pabaigoje, o pajamos iš nuomos bus pradėtos gauti 2027 m. Sutartinių įsipareigojimų nėra.

11. Kitos investicijos

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Investicijos į kitas įmones	75	75
Investicijos į fondus	100	100
Išankstiniai mokėjimai už nevaldomų įmonių akcijas	120	-
Iš viso	295	175

12. Atsargos

	Žaliavos, medžiagos	Produkcija	Iš viso
Savikaina			
2025 m. gruodžio 31 d.	1 033	37	1 069
Vertės sumažėjimas (-)	-	-	-
Grynoji galimo realizavimo vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	1 033	37	1 069
Savikaina			
2026 m. birželio 30 d.	1 420	429	1 849
Vertės sumažėjimas (-)	(323)	-	(323)
Grynoji galimo realizavimo vertė 2026 m. birželio 30 d.	1 097	429	1 525

2026 m. birželio 30 d. Grupės turimas atsargas tikimasi realizuoti per ateinančius 12 mėnesių. Grupė suformavo vertės sumažėjimo atidėjinį toms atsargoms, kurios nebus realizuotos per 12 mėnesių.

AB "Civinity"
Įmonės kodas: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

13. Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Gyvenamojo sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	12 431	11 031
Gyvenamojo sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte, kai grupė veikia kaip agentas.	1 575	1 466
Komerčio sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	5 163	4 003
Bendrai vertinamos gautinos prekybos sumos	19 169	16 500
Inžinerinio sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	7 251	6 252
Mobilų pirkėjų skolos nominaliaja verte	1 111	1 230
Individualiai vertinamos gautinos prekybos sumos	8 362	7 483
Abejotinų pirkėjų skolų vertės sumažėjimas, pripažintas pagal 9-ąją TFAS (-)	(2 893)	(2 881)
Pirkėjų skolos po vertės sumažėjimo	24 638	21 102
Paskolos	-	-
Kitos gautinos sumos	-	-
Abejotinų pirkėjų skolų vertės sumažėjimas, pripažintas pagal 9-ąją TFAS (-)	-	-
Kitos gautinos sumos po vertės sumažėjimo	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos po vertės sumažėjimo	24 638	18 082

Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama informacija apie prekybos gautinų sumų TKN sumą, kuri buvo įvertinta taikant supaprastintą metodą pagal 9 TFAS:

	Bendras vertinimas	Individualus vertinimas	Iš viso
2025 m. sausio 1 d.	(2 946)	(79)	(3 025)
Atstatytas (sudarytas) tikėtinų kredito nuostolių	103	(73)	30
Nurašymai	113	-	113
2025 m. gruodžio 31 d.	(2 729)	(152)	(2 881)
Atstatytas (sudarytas) tikėtinų kredito nuostolių	(93)	-	(93)
Nurašymai	3	79	82
2026 m. birželio 30 d.	(2 820)	(73)	(2 893)

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

14. Turtas pagal sutartis

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Turtas pagal fiksuotų kainų sutartis inžineriniams projektams	1 904	1 992
Iš viso	1 904	1 992

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. tikėtini kredito nuostoliai dėl sutartinio turto buvo apskaičiuoti taikant individualų metodą, nes sutartinį turtą turi tik inžinerijos sektorius. Remiantis vadovybės vertinimu, nesurenkama mažiau nei 0,1 % inžinerijos sektoriaus gautinų sumų, todėl tikėtini kredito nuostoliai nėra reikšmingi.

15. Kitas trumpalaikis turtas

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Išankstiniai mokėjimai subrangovams ir tiekėjams	1 033	989
Išankstiniai mokesčių apmokėjimai	37	131
Busimųjų laikotarpių sąnaudos	841	656
Iš viso	1 911	1 776

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. tikėtinas kredito nuostolis dėl išankstinių mokėjimų buvo apskaičiuotas pagal individualų metodą.

16. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	21 266	9 772
Pinigai kelyje	112	78
Total	21 378	9 850

Dėl nereikšmingo poveikio, 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiams nebuvo pripažinti jokie ECL. Pinigai kelyje – tai pinigai, surinkti iš klientų mokėjimo sistemų iki 2026 m. birželio 30 d. ir į banko sąskaitas įskaityti iki 2026 m. liepos 2 d.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

17. Verslo jungimai**2026 verslo jungimas - Metus**

2026 m. gegužės 5 d. AB "Civinity" pasirašė „Metus d.o.o.“ ir „Metus service d.o.o.“ (kartu su patrunuojamosiomis įmonėmis – „Metus grupė“) akcijų pirkimo-pardavimo sutartį su Švedijos technologijų grupės „Sdiptech AB“ patrunuojamąja įmone „Serendipity Crescent d.o.o.“. Galutinė „Metus d.o.o.“ ir „Metus service d.o.o.“ akcijų pirkimo kaina yra 2 441 tūkst. EUR. „Metus d.o.o.“ turi šias patrunuojamąsias įmones: „Metus d.o.o.“ (Slovėnija), „Metus d.o.o.“ (Bosnija ir Hercegovina), „Metus d.o.o.“ (Serbija). Taip pat „Metus d.o.o.“ (Kroatija) ir „Metus d.o.o.“ (Bosnija ir Hercegovina) kiekviena turi filialą Vokietijoje.

„Metus“ grupė teikia 3 tūkst. liftų priežiūros paslaugas Slovėnijoje, Kroatijoje ir Bosnijoje ir Hercegovinoje, taip pat vykdo naujų liftų įrengimą ir pasenusių liftų modernizavimą šiose šalyse. „Metus“ grupė turi liftų gamyklą Bosnijoje ir Hercegovinoje, kuri pagamina 200 liftų per metus. Be to, „Metus“ grupė veikia kaip rangovas, vykdydama liftų įrengimą naujuose pastatuose Beniliukso šalyse, Vokietijoje ir Austrijoje, vadinamąją užsienio įrengimo veiklą.

Pagal TFAS 3, atlygis už „Mobilly“ sudaro 2 441 tūkst. EUR:

- 505 tūkst. EUR sumokėta grynaisiais gegužės 5 d.

- 1 936 tūkst. EUR sumokėta grynaisiais liepos 27 d.

Įsigijimo metu įgyto turto ir perimtų įsipareigojimų tikrąją vertę, įgytą prestižą, klientų bazę ir amortizacijos laikotarpius įvertino vidaus ekspertas:

	2026 m. gegužės 5 d.
Nematerialusis turtas: patentai, koncesijos ir programinė įranga	236
Nematerialusis turtas: klientų bazė	685
Ilgalaikis materialusis turtas	1 214
Naudojimosi teise valdomas turtas	772
Ilgalaikės gautinos sumos	23
Atsargos	779
Prekybos gautinos sumos	3 030
Sutartinis turtas	488
Kitas trumpalaikis turtas	772
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	363
Ilgalaikiai įsipareigojimai pagal paskolas	(393)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	(433)
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	(417)
Ilgalaikiniai atidėjiniai	(78)
Trumpalaikiai įsipareigojimai pagal paskolas	(1 156)
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	(387)
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	(1 529)
Sutartiniai įsipareigojimai	(65)
Prekybos mokėtinos sumos	(1 576)
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	(1 177)
Grynasis įgytas identifikuojamasis turtas	1 153
Pridėjus: prestižas	1 288
Grynasis įgytas turtas	2 441

AB "Civinity"
Įmonės kodas: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grynujų pinigų išlaidos patronuojamajai įmonei įsigyti, atėmus įsigytus grynuosius pinigus

	2025 m. gruodžio 31 d.
Pirkimo kaina	2 441
Atidėti mokėjimai	(1 936)
Mokėjimai už patronuojamosios įmonės įsigijimą	505
Įsigyti pinigai	(363)
Patronuojamosios įmonės įsigijimas, atėmus įsigytus pinigus	142

Įgytos atsargos ir prekybos gautinos sumos apskaitomos tikrąja verte. Atsargų bendroji sutartinė suma yra 1 103 tūkst. EUR, o tikėtini kredito nuostoliai sudaro 332 tūkst. EUR, prekybos gautinos sumos sudaro 3 030 tūkst. EUR, o tikėtinų kredito nuostolių suma yra nereikšminga.

Prestižas priskirtinas įsigytos bendrovės kompetencijoms ir didelei rinkos daliai. Mokesčių tikslais jis nebus atskaitomas.

Pajamų ir pelno įnašas

Įsigytas verslas laikotarpiu nuo 2026 m. gegužės 1 d. iki 2026 m. birželio 30 d. į Grupę įnešė 4 360 tūkst. EUR pajamų ir 83 tūkst. EUR grynojo pelno. Jei įsigijimas būtų įvykęs 2025 m. liepos 1 d., konsoliduotos pro forma pajamos ir nuostolis už laikotarpį, pasibaigusį 2026 m. birželio 30 d., būtų atitinkamai 18 470 tūkst. EUR ir 324 tūkst. EUR.

18. Kapitalas ir rezervai

a) Įstatinis kapitalas

Vienintelis akcininkas 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. buvo SIA „DJ Capital“ (anksčiau – SIA „Nord fin assets“, registracijos numeris 44103136863, adresas: Dubultu prospekts 3, Jūrmala, Latvija).

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Akcijų skaičius	100	100
Vienos akcijos nominalioji vertė	1	1
Įstatinio kapitalo iš viso	100	100

Bendrovės įstatinis kapitalas yra pilnai apmokėtas. Bendrovė neturi išleistų ir dar neapmokėtų akcijų.

b) Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas sudaro privalomąsias atsargas, priklausančias patronuojamosioms įmonėms, už 310 tūkst. EUR 2025 m. gruodžio 31 d. (2024 m. gruodžio 31 d. – 310 tūkst. EUR). Privalomasis rezervas yra nustatytas pagal Lietuvos įstatymus. Kasmetiniai pervedimai, sudarantys ne mažiau kaip 5% grynojo pelno, apskaičiuoto pagal Lietuvos teisės aktus, yra privalomi, kol atsargos pasieks 10% įstatinio kapitalo. Privalomasis rezervas gali būti naudojamas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

19. Nekontroliuojančioji dalis

Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas nekontroliuojančiajai daliai

	Nekontroliuoja- nčioji dalis	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
SPV31 grupė	49%	2 248	1 987
SPV32 grupė	49%	1 945	1 881
Ionica Serviss, SIA	20%	21	21
Civinity namai Vakarai	15%	105	93
		4 319	3 983

20. Finansinės skolos

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Obligacijų emisijos	29 121	14 647
Paskolos iš bankų	7 290	6 634
Paskolos iš susijusių šalių	1 203	1 310
Iš viso	37 613	22 591
Ilgalaikės finansinės skolos	29 693	20 983
Trumpalaikės finansinės skolos	7 920	1 608

Daugiau informacijos apie Grupės paskolas 2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. pateikiama toliau:

Finansinės skola:	2026 m. birželio 30 d.	Paskolos suteikimo data	Grąžinimo terminas	Palūkanų norma
Obligacijų emisija Nasdaq First North rinkoje	24 193	2025-07-17	2029-07-17	10%
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	4 928	2025-06-12	2027-06-12	12%
„Luminor“ banko paskola (SPV31)	1 513	2022-05-10	2027-05-10	2,95%+ EURIBOR
„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)	1 028	2025-10-09	2030-02-25	3,4%+ EURIBOR
„Signet“ banko paskola (Mobilly SPV)	3 633	2025-08-07	2030-08-07	2,75%+ EURIBOR
Metus bankų paskolos	1 115	2026-05-05	2027-12-31	6%+EURIBOR
Susijusios šalies UAB „Sail Invest“ paskola	1 203	2022-05-18	2027-05-18	5%+EURIBOR

Finansinės skola:	2025 m. gruodžio 31 d.	Paskolos suteikimo data	Grąžinimo terminas	Palūkanų norma
Obligacijų emisija Nasdaq First North rinkoje	10 754	2025-07-17	2029-07-17	10%
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	3 893	2025-06-12	2027-06-12	12%
„Luminor“ banko paskola (SPV31)	1 773	2022-05-10	2027-05-10	2,95%+ EURIBOR
„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)	1 028	2025-10-09	2030-02-25	3,4%+ EURIBOR
„Signet“ banko paskola (Mobilly SPV)	3 833	2025-08-07	2030-08-07	2,75%+ EURIBOR
Susijusios šalies UAB „Sail Invest“ paskola	1 310	2022-05-18	2027-05-18	5%+ EURIBOR

2026 m. pirmąjį pusmetį apskaičiuotos palūkanos sudarė 2 041 tūkst. EUR, ir jos buvo įtrauktos į bendrųjų pajamų ataskaitos finansinės veiklos sąnaudas (2025 m. pirmąjį pusmetį – 927 tūkst. EUR).

Finansinių skolų judėjimas per metus:

	Obligacijų emisijos	Bankų paskolos	Paskolos iš susijusių šalių	Iš viso
Grynoji skola 2025 m. sausio 1 d.	13 500	2 442	1 235	17 177
Gautos paskolos	11 350	5 960	-	17 310
Paskolų grąžinimai	(11 000)	(1 768)	-	(12 768)
Kapitalizuoti kaštai	(67)	-	-	(67)
Priskaičiuotos palūkanos	1 701	266	75	2 041
Sumokėtos palūkanos	(836)	(266)	-	(1 102)
Grynoji skola 2025 m. gruodžio 31 d.	14 647	6 634	1 310	22 591
Gautos paskolos	14 341	200	-	14 541
Paskolų grąžinimai	-	(1 094)	-	(1 094)
Įgyta verslo jungimo metu	-	1 549	-	1 549
Kapitalizuoti kaštai	(163)	-	-	(163)
Priskaičiuotos palūkanos	817	179	36	1 032
Sumokėtos palūkanos	(521)	(179)	(143)	(843)
Grynoji skola 2026 m. birželio 30 d.	29 121	7 289	1 203	37 614

21. Kiti ilgalaikiai ir trumpalaikiai įsipareigojimai

Ilgalaikiai:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinos sumos	120	120
	120	120

Trumpalaikiai:

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos sąnaudos	383	377
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	360	607
Mokėtini dividendai	385	385
Mokėtinos sumos už Metus akcijas*	1 936	-
Iš viso	3 064	1 369

Bendrovė liepos mėn. sumokėjo 1 936 tūkst. EUR už „Metus“ akcijas. Informacija apie „Metus“ įsigijimą atskleista 17 pastaboje.

22. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinas darbo užmokestis	2 437	1 498
Atostoginių rezervas	2 170	2 171
Metinės premijos	91	157
Mokėtinas VSD įmokos	1 502	1 069
Mokėtinas gyventojų pajamų mokestis	876	547
Kitos su darbo santykiais susijusios mokėtinos sumos	10	8
Iš viso	7 087	5 449

23. Įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Apmokėtos privalomosios kaupiamosios lėšos	5 811	5 561
Apmokėtos tikslinės kaupiamosios lėšos	2 351	1 757
Neišmokėtos sukauptos lėšos	1 482	1 452
Iš viso kaupiamosios lėšos	9 645	8 770
Įsipareigojimai komerciniams klientams pagal sutartis	111	141
Įsipareigojimai pagal inžinerinių projektų fiksuotos kainos sutartis	777	1 146
Įsipareigojimai pagal fiksuotos kainos sutartis iš Mobilly	156	154
Iš viso	10 688	10 210

24. Pardavimo pajamos iš sutarčių su klientais

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Pastatų administravimo ir priežiūros paslaugos	35 739	27 779
Statyba ir renovacija	13 647	15 655
Mokėjimų sprendimai	3 466	2 583
Iš viso	52 852	46 017

	Mokėjimų sprendimai	Pastatų administravim o ir priežiūros paslaugos	Statyba ir renovacija	Iš viso
Pajamos pagal segmentus 2026 m. I pusmetis				
Gyvenamasis	-	22 007	-	22 007
Komercija	-	13 094	820	13 915
Inžinerija	-	638	12 827	13 465
Mokėjimų sprendimai	3 466	-	-	3 466
	3 466	35 739	13 647	52 852

AB "Civinity"
Įmonės kodas: 302247881
(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

	Mokėjimų sprendimai	Pastatų administravim o ir priežiūros paslaugos	Statyba ir renovacija	Iš viso
Pajamos pagal segmentus 2025 m. I pusmetis				
Gyvenamasis	-	20 275	1 248	21 523
Komercija	-	7 504	-	7 504
Inžinerija	-	-	14 407	14 407
Mokėjimų sprendimai	2 583	-	-	2 583
	2 583	27 779	15 655	46 017

Pajamos pagal geografinį regioną:

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Lietuva	38 109	32 625
Latvija	11 746	12 772
Jungtinė Karalystė	2 997	620
Kroatija, Slovėnija, Bosnija ir Hercegovina su filialais Vokietijoje	4 360	-
	52 852	46 017

25. Pardavimo savikaina

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Darbo užmokestis ir susijusios įmokos	13 986	11 951
Nustatytų įmokų planų išlaidos	1 244	928
Žaliavos ir medžiagos	8 386	7 885
Subrangovų sąnaudos	14 944	13 354
Nusidėvėjimas	212	120
Klientų bazės amortizacija	465	465
Kitos sąnaudos	1 192	940
Iš viso	40 429	35 642

26. Pardavimo ir administracinės sąnaudos

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Rinkodaros ir pardavimo sąnaudos	1 069	467
Iš viso	1 069	467

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Biuro priežiūros sąnaudos	194	256
Darbo užmokestis ir su juo susijusios sąnaudos	3 940	3 610
Nustatytų įmokų planų išlaidos	459	374
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	1 199	881
Atidėjinių sąnaudos (atkaupimai)	93	(144)
Transporto priemonių priežiūros ir remonto išlaidos	154	249
Kompiuterinės technikos priežiūros ir palaikymo išlaidos	449	499
Teisinės ir konsultacinės paslaugos	1 208	985
Su įmonių įsigijimu susijusios išlaidos	133	223
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	276	293
Iš viso	8 105	7 227

27. Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudas (pajamas) sudarė:

	2026 m. I pusmetis	2025 m. I pusmetis
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	(236)	(111)
Atidėtas pelno mokestis	129	33
	(107)	(78)

28. Susijusių šalių sandoriai

Šalys laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą šalį arba daryti jai reikšmingą įtaką priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Grupės susijusios šalys yra: patronuojančioji bendrovė – „SIA DJ Capital“, galutinio akcininko bendrovės „Pentaframe Capital, UAB“ ir „Devi LT, UAB“, SPV31 ir SPV32 nekontroliuojantis akcininkas – „Sail Invest, UAB“ ir „Sail Invest, UAB“ galutinis akcininkas. Pagrindovų vadovybė taip pat yra susijusi šalis, sandoriai su šiomis šalimis atskleisti toliau.

Grupės sandoriai ir likučiai su susijusiomis šalimis 2026 m. ir 2025 m. buvo tokie:

	Metai	Pirkimai	Pardavimai
DJ Capital, SIA	2026 m. I pusmetis	-	22
	2025 m. I pusmetis	150	30
Pentaframe Capital, UAB	2026 m. I pusmetis	-	49
	2025 m. I pusmetis	-	28
Sail Invest, UAB	2026 m. I pusmetis	60	-
	2025 m. I pusmetis	93	-
Devi, UAB	2026 m. I pusmetis	156	-
	2025 m. I pusmetis	-	-
Visi sandoriai su susijusiomis šalimis:	2026 m. I pusmetis	216	71
	2025 m. I pusmetis	243	58
	Metai	Gautinos sumos*	Mokėtinos sumos*
DJ Capital, SIA	2026 m. I pusmetis	706	-
	2025 m	685	-
Pentaframe Capital, UAB	2026 m. I pusmetis	1 583	-
	2025 m	1 148	-
Sail Invest, UAB	2026 m. I pusmetis	-	1 232
	2025 m	-	1 360
Devi, UAB	2026 m. I pusmetis	-	24
	2025 m	-	42
Susijusių šalių sandorių iš viso	2026 m. I pusmetis	2 289	1 256
	2025 m	1 832	1 402

*Įskaitant gautinas ir mokėtinas paskolas.
Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusioms šalims mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusioms šalims mokėtinomis ir gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

29. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Po ataskaitinio laikotarpio įvykių nebuvo.