

**UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA Z114
REAL ESTATE FUND“**

**2022 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PATEIKIAMOS KARTU SU METINIŲ PRANEŠIMU IR
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	.....	3-4
Pelno (nuostolių) ataskaita	.....	5
Balansas	.....	6-7
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	.....	8-9
Pinigų srautų ataskaita	.....	10
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	.....	11-26
Metinis pranešimas	.....	27-28



UAB „Ernst & Young Baltic“
Aukštaičių g. 7
LT-11341 Vilnius
Lietuva
Tel.: (8 5) 274 2200
Faks.: (8 5) 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442
PVM mokėtojo kodas LT108784411
Juridinių asmenų registras

Ernst & Young Baltic UAB
Aukštaičių St. 7
LT-11341 Vilnius
Lithuania
Tel.: +370 5 274 2200
Fax: +370 5 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Code of legal entity 110878442
VAT payer code LT108784411
Register of Legal Entities

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Capitalica Z114 Real Estate Fund“ akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Capitalica Z114 Real Estate Fund“ (toliau - Bendrovė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Bendrovės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Bendrovės pagal Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau - TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kiti dalykai

Bendrovės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d., nebuvo audituotos.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Bendrovės 2022 m. metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta žemiau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remiantis mūsų atliktu darbu, mes pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Bendrovės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- ▶ Bendrovės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka to paties finansinio laikotarpio finansinių ataskaitų duomenis; ir
- ▶ Bendrovės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

**EY****Building a better
working world**

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas - tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- ▶ Nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klaidojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC “
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Jonas Akelis
Auditoriaus pažymėjimo
Nr. 000003

2023 m. birželio 26 d.

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2022 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2023 m. birželio 26 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai (pertvarkyta, 17 pastaba)
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS		489.960	405.107
1.1.	Palūkanų pajamos		-	-
1.2.	Dividendai		-	-
1.3.	Nuomos pajamos	12	287.744	160.112
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3	200.000	244.995
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas		-	-
1.7.	Garantinės įmokos		-	-
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos		-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos		2.216	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		150.249	27.803
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo		-	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio		-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai		-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos		-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	13	150.249	27.803
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		339.711	377.304
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS		139.926	61.735
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		35.308	-
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		8.904	-
4.3.	Atlyginimas tarpininkams		-	-
4.4.	Audito sąnaudos		14.500	-
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	81.214	61.735
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)		-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI		-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS		-	-
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		199.785	315.569
8.	PELNO MOKESTIS	2.12	-	(9.539)
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		199.785	306.030

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštys
(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė
(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

BALANSAS

2022 m. gruodžio mėn. 31 d.

2023 m. birželio 26 d.

(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai (pertvarkyta, 17 pastaba)
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		3.456.246	3.200.000
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS		3.456.246	3.200.000
2.1.	Investicinis turtas	3	3.456.246	3.200.000
2.1.1	Žemė		-	-
2.1.2	Pastatai		-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas		-	-
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones		-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones		-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
3.7.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos		-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.8.5.	Kitos po vienerių metų gautinos sumos		-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas		-	-
4.2.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		938.694	181.186
1.	ATSARGOS		11.502	14.758
1.1.	Sumokėti avansai	4	11.502	14.758
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms		-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		35.020	30.585
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		-	-
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos	5	35.020	30.585
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Terminuotiieji indėliai		-	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės		-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai		-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai		-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai		-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės		-	-
4.	PINIGAI	6	892.172	135.843
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		-	-
	TURTO IŠ VISO		4.394.940	3.381.186

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai (pertvarkyta, 17 pastaba)
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	7	4.299.323	3.299.536
1.	KAPITALAS	8	3.325.652	2.702.500
1.1.	Pasirašytasis kapitalas		3.325.652	2.702.500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		176.850	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis		-	-
4.2.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		796.821	597.036
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		199.785	306.030
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		597.036	291.006
E.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		73.844	81.650
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	10	73.844	81.650
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	-
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3.	Gauti avansai		30.905	31.744
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos		-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos		9.679	-
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos		33.260	29.093
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis		-	-
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		-	-
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		-	20.813
G.	SUKAUPTOS SAŃAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	11	21.773	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		4.394.940	3.381.186

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“
apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2022 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2023 m. birželio 26 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
1. Likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje	2.702.500	-	-	-	-	-	(13.994)	2.688.506
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas (17 pastaba)	-	-	-	-	-	-	305.000	305.000
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusių finansinių metų pabaigoje (pertvarkyta, 17 pastaba)	2.702.500	-	-	-	-	-	291.006	2.993.506
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	306.030	306.030
8. Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Likutis praėjusių finansinių metų pabaigoje	2.702.500	-	-	-	-	-	597.036	3.299.536

(tęsinys kitame puslapyje)

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Rodikliai	Kapitalas	Akcijų priedai	Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto			
15. Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	199.785	199.785
18. Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus (7 pastaba)	623.152	176.850	-	-	-	-	-	800.002
22. Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Likutis ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	3.325.652	176.850	-	-	-	-	796.821	4.299.323

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Andrius Barštys

(vardas ir pavardė)

UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2022 m. gruodžio mėn. 31 d. pasibaigę metai

2023 m. birželio 26 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

				Eurais	
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai				
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos		342.318	282.474	
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai		-	-	
1.1.2.	Gautos palūkanos			-	
1.1.3.	Gauti dividendai			-	
1.1.4.	Gauti nuompinigiai	12	342.318	282.474	
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos				
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(385.992)	(242.285)	
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	3	(78.006)	(66.556)	
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis		(144.668)	(54.867)	
1.2.3.	Kitos išmokos	13	(163.318)	(120.862)	
	<u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>		(43.674)	40.189	
2.	Finansinės veiklos pinigų srautai				
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas	7	800.003	-	
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų gražinimas		-	-	
2.3.	Išmokos iš pelno		-	-	
2.4.	Gauta paskolų		-	-	
2.5.	Gražinta paskolų		-	-	
2.6.	Sumokėta palūkanų		-	-	
2.7.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		-	-	
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-	
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-	
	<u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u>		-	-	
3.	Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui		-	-	
4.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		756.329	40.189	
5.	Pinigai laikotarpio pradžioje		135.843	95.654	
6.	Pinigai laikotarpio pabaigoje		892.172	135.843	

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė

(galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Andrius Barštyš

(vardas ir pavardė)

Milda Kiaušinytė

(vardas ir pavardė)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos acinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausantį turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos nugriaunant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, iš kurių apie 8 000 kv. m. būtų nuomojamas biurų plotas, ir jį išnuomojant bei parduodant jį iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 5 metai nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams Bendrovės įstatuose nustatytais sąlygomis ir tvarka. Bendrovė bus likviduojama ir išregistruojama iki jos veiklos laikotarpio pabaigos.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2022 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %	2021 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, %
LTU Invest, UAB	81,26	100
Smulkieji akcininkai	18,74	-
Iš viso:	100,00	100,00

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą atitinkamai sudarė 3.325.652 eurai ir 2.702.500 eurai, padalinti į 3.325.652 vnt. ir 2.702.500 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Šiaulių bankas“, įmonės kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai. Taip pat AB „Šiaulių bankas“ fondui teikia depozitoriumo paslaugas.

Bendrovės vadovybė šias finansines ataskaitas patvirtino 2023 m. birželio 26 d. Bendrovės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, 39 – uoju Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartu bei kitais verslo apskaitos standartais, kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, Apskaitos, Turto Vertinimo ir Nemokumo Valdymo Tarnybos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

Šios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS), kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2022 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

Investicinės bendrovės pagrindinė veikla yra investicinė, todėl investicinės veiklos pinigų srautai pinigų srautų ataskaitoje priskiriami pagrindinės veiklos srautams.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais.

2.3. Investavimo politika

Bendrovės investicinės veiklos tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje.

Bendrovės turtas gali būti investuojamas vykdant investicijas, kaip nurodyta aukščiau ir vykdant su tuo susijusias statybas, kapitalinį ir (ar) einamąjį remontą, kai tai būtina. Turtas taip pat gali būti investuojamas į kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esantiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti.

Laikotarpiu, iki kol iš investuotojų gauti pinigai bus investuoti į aukščiau nurodytus su nekilnojamuoju turtu susijusius objektus, kai Bendrovė turi laisvą lėšų, turtas gali būti investuojamas į indėlius ne ilgesniam kaip 12 mėnesių terminui, į įvairius, bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančių įmonių, investicinio reitingo vertybinius popierius bei į kitus kolektyvinio investavimo subjektus.

Detalesnė Bendrovės investavimo strategija nurodyta patvirtintame Bendrovės prospekte, su kuriuo galima susipažinti Bendrovės būstinėje.

2.4. Investicinis turtas

Kaip aprašyta 17 pastaboje, 2022 m. Bendrovė nusprendė pakeisti investicinio turto apskaitos po pirminio pripažinimo politiką, investicinį turtą vertinant tikrąja verte.

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo, investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, remiantis jo rinkos verte.

Bendrovės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina.

Investicinio turto priežiūros išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, pelno (nuostolio) ataskaitoje. Patiriamos išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Bendrovė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė valdoma siekiant sumažinti visas finansines rizikas ir atsižvelgiant į 2019 m. vasario 14 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-43 patvirtintą Dėl Pagal informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą veikiančių kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos valdymo politikai keliamų reikalavimų aprašo patvirtinimo nutarimą. 2019 m. liepos 26 d. buvo patvirtinta UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ valdomų kolektyvinio investavimo subjektų investavimo rizikos politika. Žemiau aprašytos rizikos gali daryti įtaką investicijų vertei ir lemti Bendrovės grynujų aktyvų vertės (toliau – GAV) ir atitinkamai Bendrovės akcijos vieneto vertės sumažėjimą.

Kredito rizika ir sandorio šalies rizika

Ši rizika apima tikimybę patirti nuostolius dėl sandorio šalies (įskaitant kolektyvinio investavimo subjekto kreditorių) negalėjimu vykdyti finansinius įsipareigojimus. Bendrovės valdomų subjektų vykdomų sandorių kredito ir sandorio šalies

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

rizika vertinama iš anksto atliekant išsamią sandorio šalies analizę ir vertinimą. Taip pat rizika mažinama taikant atsiskaitymo po pristatymo (angl. *delivery versus payment – DVP*) principus

Su Bendrovės lėšomis, esančiomis bankuose, susijusi rizika yra ribojama finansines operacijas atliekant su bankais, kurių atsiskaitymo rizika vertinama kaip priimtina. Taip pat sudarant nuomos sutartis yra numatomos užtikrinimo priemonės, tokios kaip: nuomos depozitas; nuomos garantija iš patrunuojančios įmonės, jei nuomininkas yra dukterinė įmonė.

Bendrovė nevykdo paskolų teikimo veiklos, todėl skolinimo sandorių rizikos nepatiria.

Rinkos rizika

Rinkos rizika – tikimybė, kad rinkos kintamieji – nekilnojamojo turto vertė, palūkanų norma, valiutos kursas, nuosavybės vertybiniai popieriai, biržos prekių kainos ir kt. - pasikeis taip, kad Bendrovė dėl sudaryto sandorio patirs nuostolių. Rinkos riziką sudaro:

- Palūkanų normos rizika – tikimybė, pasikeitus palūkanų normai, patirti nuostolius dėl palūkanų normos svyravimams jautraus turto, kurį turi Bendrovė. Ši rizika vertinama analizuojant modifikuotos finansinės trukmės dydį bei gali būti taikomos išvestinės apsidraudimo priemonės. Rizika dėl padidintos palūkanų normos ir prisiimtų paskolų aptarnavimo pabrangimo, dėl ko būtų patirta nuostolių, valdoma griežtai laikantis galimo prisiimti skolos lygio, o taip pat draudžiantis nuo palūkanų normos rizikos sudarant atitinkamus finansinių priemonių sandorius. Visoms Bendrovės turimoms paskoloms ir išplatintoms obligacijoms yra taikomos fiksuotos palūkanų normos.
- Užsienio valiutos kurso rizika – turto vertės kritimas dėl valiutos kurso svyravimų, atsižvelgiant į tai, kokia valiuta yra laikomas turtas ir turimi įsipareigojimai. Valiutos kurso rizika gali būti mažinama orientuojantis į investicijas euro valiuta arba sudarant apsidraudimo sandorius. Taip pat jei Bendrovės strategija yra investuoti į didesnio rizikingumo finansines priemones, atvira valiutos pozicija gali būti laikoma investavimo strategijos dalimi ir valiutos kurso rizika gali būti sąmoningai prisiimama.
- Nuosavybės vertybinių popierių (finansinių priemonių) kainos rizika – tikimybė patirti nuostolius dėl nuosavybės vertybinių popierių ir su jais susijusių išvestinių finansinių priemonių kainų svyravimo. Ši rizika mažinama tinkamai vertinant ir nuolatos analizuojant emitentų riziką bei diversifikuojant portfelį, investuojant laikantis Bendrovės dokumentuose nustatytų reikalavimų nuosavybės vertybinių popierių rizikai.

Nekilnojamojo turto vertės rizika

Rizika patirti nuostolių, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies ekonomikos būklės sumažės įsigyto nekilnojamojo turto nuomos ir kitos pajamos. Su nekilnojamoju turtu susijusi rizika yra vertinama iš anksto atliekant išsamią investicijų analizę prieš investuojant į konkretų objektą.

Operacinė rizika – pagrindiniai šios rizikos šaltiniai yra netinkami darbuotojų veiksmai, procesai, informacinių technologijų netinkamas palaikymas, saugumas, išorės veiksniai, tokie kaip plėšimas, klastojimas, politiniai sprendimai ir kita. Šiai rizikai mažinti yra nustatoma organizacinė struktūra, kurioje aiškiai apibrėžiamos funkcijos ir kompetencijos, apskaitos procedūrų vykdymas atliekant periodišką tikrinimą, patikimų technologinių sistemų naudojimas, darbuotojų galimybė pakeisti vieniems kitus taip užtikrinant veiklos tęstinumą.

Skolinių įsipareigojimų rizika

Rizika, kad bus patirta nuostolių dėl nesugebėjimo laiku ir tinkamai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus. Šios rizikos valdymas grindžiamas nustatytu maksimaliu galimu prisiimti skolos lygiu, kuris yra ne didesnis kaip 80 proc. viso Bendrovės turto. Bendrovė prieš prisiimdama bet kokius skolinius įsipareigojimus tikrina atitikimą nustatytam rodikliui.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Bendrovė nesugebės padengti savo einamųjų įsipareigojimų arba juos padengs nepalankiomis sąlygomis pritraukiant papildomas lėšas ar realizuojant Bendrovės turtą.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.5. Finansinės rizikos valdymo politika (tęsinys)

Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, dėl ko pasidarytų neįmanoma įsigyti ar parduoti investicijų portfelį sudarančio turto norimu laiku už norimą kainą. Bendrovės likvidumo rizika valdoma nuolat vertinant, stebint ir lyginant ateities įsipareigojimus su planuojamomis gauti lėšomis. Likvidumo rizika vertinama atliekant likvidumo šaltinių ir likvidumo poreikių įvertinimą. Rizika taip pat gali būti vertinama atsižvelgiant į testavimo nepalankiausiomis sąlygomis metu gautus rezultatus.

2.6. Turto padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Piniginio mato principas – visas Bendrovės turtas, jo padidėjimas ir sumažėjimas finansinėse ataskaitose išreiškiami pinigais.

Kaupimo principas – Bendrovės turto padidėjimą ir sumažėjimą apskaitoje registruoja tada, kai jie atsiranda, ir pateikia jų laikotarpių finansinėse ataskaitose, neatsižvelgdama į pinigų gavimą ar jų išmokėjimą.

Turinio svarbos principas – atspindėdama turto padidėjimą ir sumažėjimą, Bendrovė daugiausia dėmesio skiria jų turiniui ir prasmei, o ne tik formaliems pateikimo reikalavimams. Bendrovė ūkines operacijas ir įvykius registruoja apskaitoje ir pateikia finansinėse ataskaitose pagal jų turinį ir ekonominę prasmę net ir tada, kai pateikimas skiriasi nuo teisinės formos.

Pinigų padidėjimas pripažįstamas fiksuojant pinigų padidėjimą banko sąskaitoje. Atitinkamai pripažįstamas šios sąskaitos sumažėjimas. Užsienio valiuta apskaitoma pagal sandorio dieną galiojantį Lietuvos banko skelbiamą oficialų valiutų kursą.

Vertybinių popierių padidėjimas pripažįstamas įsigyjant vertybinius popierius ir padidėjus vertybinių popierių vertei. Atitinkamai, vertybinių popierių sumažėjimas pripažįstamas juos pardavus ir sumažėjus vertybinių popierių vertei.

Vertybinių popierių pripažinimo momentas yra sandorio diena, kai yra perduodama vertybinių popierių nuosavybės teisė.

2.7. Atskaitymų Valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitų išlaidų apskaitos taisyklės

Gautinų sumų straipsnio padidėjimas fiksuojamas sumokant avansus ir/ar registruojant gautiną sumą. Sumažėjimas pripažįstamas gavus prekes, paslaugas, pinigus ar apskaitant turto vertės sumažėjimą.

Bendrovė gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susijusios su Bendrovės veikla ir kurios yra nustatytos Bendrovės įstatuose. Visas kitas įstatuose nenustatytas arba nustatytus dydžius viršijančias išlaidas dengia Valdymo įmonė.

Iš Bendrovės turto dengiamos šios išlaidos: depozitoriumo mokesčiai, atlyginimai auditoriams ir finansų tarpininkams, atlygis Valdymo įmonei, Bendrovės pasirengimo investicinės bendrovės veiklai ir veiklos leidimo gavimo išlaidos, mokesčiai už finansinių įstaigų paslaugas, atlyginimai turto ir verslo vertintojams, Komiteto nariams, apskaitos, valiutų keitimo bei draudimo išlaidos, bylinėjimosi išlaidos, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčiai, priverstinių užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo išlaidos, priverstinio išieškojimo išlaidos, valstybiniai ir savivaldos mokesčiai bei rinkliavos, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo išlaidos, įstatų ir prospekto keitimo, konsultacinės išlaidos, išlaidos notarams, registravimui bei teisinėms paslaugoms, už Bendrovės veiklą atsakingų asmenų profesinio draudimo išlaidos, Bendrovės reprezentacinės ir reklamos, susijusios su Bendrovės vykdoma nekilnojamojo turto veikla, išlaidos. Taip pat išlaidos, susijusios su Bendrovės akcijų siūlymu, įskaitant, be kita ko, kelionių išlaidas ir kitas pagrįstas papildomas išlaidas, o taip pat bet kokius Bendrovės akcijų ar turto perleidimo žyminius ar kitus mokesčius, ar rinkliavas, susijusias su Bendrovės akcijų išleidimu, pardavimu, platinimu ir pateikimu ar turto įsigijimu, perleidimu ar plėtojimu, su paskolomis Bendrovės vardu susijusios išlaidos, nuolatinės investicinių objektų išlaikymo ir pagerinimo išlaidos, su nekilnojamojo turto vystymu susijusios išlaidos, nekilnojamojo turto eksploatacinės išlaidos, su nekilnojamojo turto ir kitų investavimo objektų pardavimu, įsigijimu, valdymu ir nuomininkų paieška susijusios išlaidos, pastato pardavimo išlaidos bei kitos su Bendrovės veikla susijusios išlaidos.

Iš Bendrovės turto Valdymo įmonei mokamas metinis valdymo mokesčiai. Metinis valdymo mokesčiai yra 2 proc. nuo vidutinės metinės Bendrovės GAV. Valdymo mokesčiai mokamas kas mėnesį ir sumokamas iki einamojo kalendorinio mėnesio 15 dienos. Toks kiekvieną mėnesį Valdymo įmonei mokėtinas valdymo mokesčiai skaičiuojamas kaupimo principu už kiekvieną kalendorinę mėnesio dieną, proporcingai taikant 2 proc. dydį ir atsižvelgiant į prieš taiėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenimis nustatytą Bendrovės GAV (grynųjų aktyvų vertę). Pasibaigus kalendoriniams metams ir nustačius bei paskelbus Bendrovės GAV gruodžio mėnesio paskutinės dienos duomenimis, Valdymo įmonė

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Atskaitymų Valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitų išlaidų apskaitos taisyklės (tęsinys)

perskaičiuos už praėjusius kalendorinius metus mokėtiną mokesį taikant vidutinę metinę GAV. Perskaičiavimo metu nustačius valdymo mokesčio permoką ar nepriemoką, atitinkama suma bus sumažintas arba padidintas valdymo mokesčiai, mokėtinas už praėjusių kalendorinių metų gruodžio mėnesį.

Sėkmės mokesčiai Valdymo įmonei priklauso tik jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija minimalų Bendrovės metinės investicijų grąžos barjerą, t. y. 10 proc. atskaičius visas Bendrovės įstatuose nurodytas išlaidas. Tokiu atveju, 20 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras, skiriama Valdymo įmonei. Bendrovės metinė investicijų grąža už laikotarpį nuo veiklos leidimo investicinės bendrovės veiklai išdavimo Bendrovei dienos iki skaičiavimo momento nustatoma tokiu būdu:

- naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami (akcininkų įnašai į Bendrovę (kurie įtraukiami į formulę XIRR tada, kai yra įregistruojami Bendrovės įstatų pakeitimai dėl įstatinio kapitalo padidinimo)) ir teigiami (Bendrovės išmokos akcininkams, o paskutinis teigiamas srautas reiškia investicijų vertę skaičiavimo metu) Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis, suskaičiuojama faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža. Skaičiavimo tikslais, laikoma, kad Lietuvos banko pritarimo Bendrovės įstatams dieną (2022 m. liepos 21 d.) Bendrovėje įvyksta pirmas neigiamas pinigų srautas, kurio dydis lygus Bendrovės GAV, nustatyta Lietuvos banko pritarimo dienos duomenimis, kuri bus nustatoma laikant, kad viso tą dieną esamo Bendrovės nekilnojamojo turto vertė bus tokia, kokia bus nustatyta nepriklausomo vertinimo būdu, tačiau bet kuriuo atveju, bei nepriklausomai nuo to kokia vertė bus nustatyta nepriklausomo vertinimo būdu, ne mažesnė nei 3 200 000 Eur;
- jei suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža yra didesnė nei minimalus Bendrovės metinis investicijų grąžos barjeras, paskutinis teigiamas srautas bandymų būdu mažinamas tol, kol pagal Microsoft Excel formulę XIRR suskaičiuota faktinė Bendrovės metinė investicijų grąža pasieks 10 procentų;
- suma, kuria bus sumažintas paskutinis teigiamas srautas ir bus dydis, kuriuo viršijamas minimalus Bendrovės investicijų grąžos barjeras.

Valdymo įmonei priklausanti sėkmės mokesčio suma apskaičiuojama kiekvieną kartą skaičiuojant GAV. Jei GAV skaičiavimo metu yra nustatomas Valdymo įmonei mokėtinas sėkmės mokesčiai, tai ši suma yra įtraukiama į Bendrovės apskaitą kaip Bendrovės ilgalaikis įsipareigojimas Valdymo įmonei. Sėkmės mokesčiai yra sumokamas pasibaigus Bendrovės gyvavimo laikotarpiui arba 50 proc. sukaupto sėkmės mokesčio sumos gali būti išmokama Valdymo įmonei kaip sėkmės mokesčio avansas. Jei paskesniais metais skaičiuojant Valdymo įmonei priklausantį sėkmės mokesį yra nustatoma, kad Valdymo įmonei priklauso mažesnis sėkmės mokesčiai nei buvo apskaičiuotas ankstesniais metais arba, kad jis Valdymo įmonei visai nepriklauso, tokiu atveju atitinkamai mažinamas Bendrovės įsipareigojimas Valdymo įmonei, ir atitinkamai Valdymo įmonė grąžina Bendrovei tiek avansu gauto sėkmės mokesčio, kad visa avansu sumokėta suma nebūtų didesnė nei 50 proc. priskaičiuoto sėkmės mokesčio įsipareigojimo.

Bendrovės turtas ir įsipareigojimai vertinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, LFAS, Lietuvos Banko patvirtintos Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai

Turtas ar jo dalis yra nurašomas tik tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą ar jo dalį, kai baigiasi teisių galiojimo laikas arba kai šios teisės perduodamos.

Finansinis turtas apima pinigus, pinigų ekvivalentus bei gautinas sumas. Gautinos sumos pirminio pripažinimo metu yra įvertinamos įsigijimo savikaina.

Gautinų sumų vertės sumažėjimas yra apskaitomas, kai yra požymių, kad gautinų sumų vertė gali būti sumažėjusi, tada balansinė gautinų sumų vertė yra mažinama naudojant vertės sumažėjimų straipsnį. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

Įsipareigojimai ar jų dalis yra nurašomi tik tada, kai jie išnyksta, t. y., kai sutartyje nurodyti įsipareigojimai įvykdomi, anuliuojami ar nustoja galioti.

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas, paskolas ir obligacijas.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai (tęsinys)

Turto ir įsipareigojimų skaičiavimas yra grindžiamas jų tikrąja verte, kuri turi atspindėti GAV, už kurią labiausiai tikėtina šiuos aktyvus parduoti.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal vertinimo dieną viešai paskelbtas vidutinės rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusiais tikrosios vertės nustatymo būdais.

Skolos vertybiniai popieriai, pinigų rinkos priemonės ir paskolos, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami amortizuota savikaina taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Nekilnojamasis turtas yra vertinamas ne mažiau kaip du kartus per metus: kiekvienų einamųjų metų viduryje ir pabaigoje.

Kitas turtas vertinamas pagal labiausiai tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį, kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

Terminuoti indėliai bankuose vertinami pagal amortizuotos savikainos vertę. Grynieji pinigai ir lėšos kredito įstaigose vertinami pagal nominalią vertę.

Bendrovės GAV skaičiuojama iš Bendrovės turto atimant Bendrovės įsipareigojimus, įskaitant valdymo ir sėkmės mokesčių įsipareigojimus. Skaičiuojant GAV, atskirai apskaičiuojami Bendrovės turto vertė ir įsipareigojimų vertė. Bendrovės GAV skaičiuojama vadovaujantis Bendrovės įstatuose nurodytomis GAV nustatymo taisyklėmis.

Bendrovė nevykdo investavimo į paskolas veiklos. Bendrovei draudžiama garantuoti ar laiduoti savo turtu už kitų asmenų įsipareigojimus.

Bendrovė turi teisę skolintis gavusi Visuotinio susirinkimo pritarimą. Skolinimosi dydis neviršys 80 proc. Bendrovės turto. Jeigu kuriuo nors Bendrovės veiklos metu skola viršija 80 proc. Bendrovės turto, tai toks perviršis turi būti sumažintas iki 80 proc. per 6 mėnesius nuo jo atsiradimo dienos. Maksimalus skolinimosi terminas nenumatomas, tačiau skolinimosi sutartyje turi būti numatyta galimybė grąžinti skolintas lėšas Bendrovės veiklos termino pabaigoje, net jeigu skolos terminas ilgesnis.

2.9. Akcijų vertės nustatymo taisyklės

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų išleistų Bendrovės akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijos vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo taisyklės. Bendra visų išleistų Bendrovės akcijų vertė visada lygi Bendrovės GAV.

Bendrovės GAV ir Bendrovės akcijų vertė nustatoma kiekvieną mėnesį pagal praėjusio mėnesio paskutinės dienos duomenis. Bendrovės GAV apskaičiuojama ir pagal dienos, kurią buvo priimtas Lietuvos banko sprendimas išduoti Bendrovei veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, faktinius duomenis. Bendrovės GAV taip pat yra nustatoma Bendrovei padidinus ar sumažinus įstatinį kapitalą (pakeistų įstatų įregistravimo dienos duomenimis), gavus papildomų įnašų iš Bendrovės akcininkų (įnašų įskaitymo į Bendrovės sąskaitą dienos duomenimis), Bendrovei išmokėjus lėšas akcininkams kaip dividendus (visos numatytos dividendų sumos pervedimo iš Bendrovės sąskaitos dienos duomenimis).

Bendrovės akcijų siūlymai ir akcijų pasirašymo sutartys sudaromos ir akcijos išleidžiamos už vienos akcijos emisijos kainą, nustatytą pagal paskutinę skaičiuotą Bendrovės grynujų aktyvų vertę, tenkančią vienai Bendrovės akcijai.

2.10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų pradinis terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Bendrovė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieno balanso sudarymo dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausią dabartinį įvertinimą. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

2.12. Pelno mokestis

2022 m. ir 2021 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno.

Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamųjų pajamų.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokesstinę įtaką.

Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą. Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Nuo 2022 m. liepos 21 d., vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais, pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas.

2.13. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Bendrovė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pajamos, už perparduodamas komunalines paslaugas, yra apskaitomos kaip pardavimo pajamos.

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai jos patiriamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialių valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo balanso dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.15. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Bendrovė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolio) ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitukusiais įvykiais. Toks

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Turto vertės sumažėjimas (tęsinys)

atstatymas apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tačiau padidėjusi vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.16. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.17. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.18. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

2.19. Veiklos tęstinumas

Finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu, 2023 m. IV ketvirtį Bendrovė planuoja griauti turimą investicinį turtą ir pradėti vystyti naują verslo centrą adresu Žalgirio g. 114, Vilnius. Vystymui bus panaudotos akcininkų nuosavos lėšos, taip pat bus pasirašoma paskolos sutartis su banku bei išplatinta obligacijų emisija.

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicinis turtas

	Pastatai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
2021 m. sausio 1 d. likutis	2.900.000	-	2.900.000
Įsigijimai	55.005	-	55.005
Tikrosios vertės pasikeitimas	244.995	-	244.995
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	3.200.000	-	3.200.000
Įsigijimai	-	56.246	56.246
Tikrosios vertės pasikeitimas	200.000	-	200.000
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	3.400.000	56.246	3.456.246

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nustatyta investicinio turto (administracinio pastato ir 0,3426 ha žemės sklypo nuomos teisės, esančių Žalgirio g. 114, Vilnius) rinkos vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 3.400 tūkst. eurų. Turto vertė 2022 m. gruodžio 31 d. nustatyta lyginamuoju metodu bei pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 10 proc. pajamų augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 0,4 – 2 proc. vėlesniais metais. Vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais ir vėlesniais metais – 95-97 proc., priklausomai nuo patalpų tipo. 2022 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 7,5 proc. kapitalizacijos norma bei 8 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų 100 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus kapitalizacijos normos padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 200 tūkst. eurų.

2022 m. kovo 9 d. nustatyta turto vertė buvo 3.200 tūkst. eurų, todėl yra daroma prielaida, kad turto vertė reikšmingai nepasikeitė ir 2021 m. gruodžio 31 d. buvo tokia pati.

2023 m. gegužės 25 d. gautame rašte iš nepriklausomų turto vertintojų yra pažymima, kad atsižvelgiant tiek į rinkos konjunktūrą, tiek ir į individualias vertinto nekilnojamojo turto savybes, labiausiai tikėtina turto rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 d. galėjo būti 2.900 tūkst. eurų.

4 Sumokėti avansai

Sumokėtus avansus sudaro išankstiniai mokėjimai tiekėjams. 2022 m. gruodžio 31 d. išankstinių mokėjimų likutis buvo 11.502 eurai (2021 m. gruodžio 31 d. – 14.758 eurai).

5 Per vienus metus gautinos sumos

Straipsnio pavadinimas	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	34.007	30.585
Grąžintini mokesčiai	1.013	-
VISO:	35.020	30.585

Iš pirkėjų gautinos sumos yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 30 dienų.

6 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė pinigai banke.

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

7 Grynujų aktyvų, investicinių vienetų skaičius ir vertė ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje, investicinės veiklos pradžioje

Rodikliai	2022 m. gruodžio 31 d.	2022 m. liepos 21 d.
Grynujų aktyvų vertė (GAV), eurais	4.299.323	3.486.457
Investicinių vienetų (akcijų), esančių apyvartoje, skaičius	3.325.652	2.702.500
Investicinio vieneto (akcijos) vertė, eurais	1,928	1,2901

Grynujų aktyvų vertė yra lygi nuosavam kapitalui.

2022 m. Bendrovės įstatinis kapitalas buvo didinamas išleidžiant 623.152 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vienos vertė apskaičiuota pagal 2022 m. rugpjūčio 31 d. GAV ir buvo lygi 1,2838 euro. 2021 m. Bendrovės įstatinis kapitalas nesikeitė. 2022 m. gruodžio 31 d. visos akcijos pilnai apmokėtos.

2022 m. ir 2021 m. Bendrovė savų akcijų įsigijusi nebuvo.

8 Kapitalas

Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos įstatinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė šį reikalavimą.

9 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasiekis 10 proc. įstatinio kapitalo.

2022 m. Bendrovė uždirbo pelno ir pervedimai į privalomąjį rezervą bus atliekami akcininkams priėmus sprendimą dėl pelno paskirstymo.

Paskirstytini rezervai

Paskirstytini rezervai formuojami pagal metinio akcininkų susirinkimo nutarimą dėl pelno paskirstymo ir yra numatyti Bendrovės įstatuose. Šie rezervai gali būti naudojami tik visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintiems tikslams.

Bendrovės nuosavas kapitalas sudaro daugiau nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir Bendrovė 2022 m. uždirbo pelną, akcininkams bus siūloma nepaskirstytą pelną perkelti į kitus finansinius metus.

10 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsnio pavadinimas	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Nuomos depozitai	30.905	31.744
Prekybos skolos	33.260	29.093
Valdymo įmonei mokėtinos sumos	9.679	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	-	20.813
VISO:	73.844	81.650

Per vienerius metus mokėtinoms sumoms, įskaitant susijusioms šalims mokėtinas sumas, netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų.

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

11 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsnio pavadinimas	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	14.500	-
Sukauptos depozitoriumui mokėtinos sumos	6.273	-
Kitos sukauptos sąnaudos	1.000	-
VISO:	21.773	-

12 Nuomos pajamos

Straipsnio pavadinimas	2022 m.	2021 m.
Nuomos pajamos	177.115	160.112
Komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos	91.528	-
Parkavimo pajamos	18.608	-
Kitų paslaugų pardavimas	493	-
VISO:	287.744	160.112

13 Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2022 m.	2021 m.
Komunalinės paslaugos	87.616	27.803
Mokesčių sąnaudos	30.105	-
Apsauga	14.766	-
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	10.382	-
Turto eksploatavimo sąnaudos	7.380	-
VISO:	150.249	27.803

14 Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	2022 m.	2021 m.
Konsultacinės sąnaudos	38.373	-
Kitų įmonių paslaugų sąnaudos	20.829	-
Darbo užmokesčio ir kitos su tuo susijusios sąnaudos	7.419	7.200
Veiklos mokesčių sąnaudos (išskyrus pelno mokestį)	5.134	31.656
Patalpų remonto, eksploatacijos sąnaudos	3.599	2.537
Reklamos paslaugos	2.388	-
Tarpininkavimo sąnaudos	1.868	-
Kanceliarinės, ūkio, kt. administracinės sąnaudos	1.208	20.342
Finansinių institucijų paslaugos	396	-
VISO:	81.214	61.735

15 Investicijų graža

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis, Eur	0,0027	-	-	-
Metinė bendroji investicijų graža	0,86%	-	-	-
Metinė grynoji investicijų graža	0,86%	-	-	-

Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis yra skaičiuojamas nuo licencijos verstitis investicine veikla gavimo, t. y., nuo 2022 m. liepos 21 d., kur vienos akcijos vertė buvo 1,2901 Eur.

Bendrovės metinė bendroji investicijų graža apskaičiuota, neįtraukus sėkmės mokesčio. Metinė grynoji investicijų graža yra po sėkmės mokesčio. Investicijų graža apskaičiuojama, naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, kuri įvertina, kada įvyko neigiami ir teigiami Bendrovės srautai, ir koks buvo tų srautų dydis (išsamesnis gražos skaičiavimas paaiškinamas 2.7 pastaboje).

16 Susijusių šalių sandoriai

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Bendrovės susijusios šalys yra šios:

- UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (Valdymo įmonė);
- UAB „LTU Invest“ (pagrindinis akcininkas)
- UAB SBA Grupė (Valdymo įmonės galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB SBA Grupės įmonės.

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir 2021 m. bei likučiai 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

2022 m.

Susijusi šalis	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	52.308	-	-	9.679
UAB SBA Grupės įmonės	7.250	-	-	1.634
UAB SBA Grupė	-	-	-	-
VISO:	59.558	-	-	11.313

Per 2021 m. Bendrovė sandorių su susijusiomis šalimis neturėjo.

17 Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka

Kaip aprašyta 2.4 pastaboje, 2022 m. Bendrovė pakeitė investicinio turto apskaitos politiką. Vadovybė priėmė sprendimą, kad investicinio turto apskaita tikrąja verte turėtų suteikti finansinių ataskaitų naudotojams aktualesnės informacijos. Pakeitimas buvo atliktas retrospektyviai, todėl apskaitos politikos pakeitimas yra atspindėtas 2021 m. palyginamuosiuose skaičiuose. Žemiau pateikiama įtaka 2021 m. gruodžio 31 d. balansui, 2021 m. pelno (nuostolių) ataskaitas bei nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitai. Apskaitos politikos pasikeitimas neturėjo įtakos pinigų srautų ataskaitai (pinigų srautų ataskaita yra rengiama tiesioginiu būdu), todėl detalesnė informacija apie įtaką pinigų srautų ataskaitai nėra atskleidžiama.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

17 Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka (tęsinys)

BALANSAS							
Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Praėjusių finansinių metų pradžia	Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	Praėjusių finansinių metų pradžia pertvarkyta	Praėję finansiniai metai	Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	Praėję finansiniai metai pertvarkyta
	TURTAS						
A.	ILGALAIKIS TURTAS	2.595.000	305.000	2.900.000	2.462.890	737.110	3.200.000
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	-	-	-	-	-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2.595.000	305.000	2.900.000	2.462.890	737.110	3.200.000
2.1.	Investicinis turtas	2.595.000	305.000	2.900.000	2.462.890	737.110	3.200.000
2.1.1.	Žemė	-	-	-	-	-	-
2.1.2.	Pastatai	-	-	-	-	-	-
2.2.	Kitas materialusis turtas	-	-	-	-	-	-
3.	FINANSINIS TURTAS	-	-	-	-	-	-
3.1.	Investicijos į įmonių grupės įmones	-	-	-	-	-	-
3.2.	Investicijos į asocijuotąsias įmones	-	-	-	-	-	-
3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.4.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.5.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai	-	-	-	-	-	-
3.6.	Išvestinės finansinės priemonės	-	-	-	-	-	-
3.7.	Terminuotieji indėliai	-	-	-	-	-	-
3.8.	Paskolos ir gautinos sumos	-	-	-	-	-	-
3.8.1.	Paskolos įmonių grupės įmonėms	-	-	-	-	-	-
3.8.2.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos	-	-	-	-	-	-
3.8.3.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms	-	-	-	-	-	-
3.8.4.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos	-	-	-	-	-	-
3.8.5.	Kitos po vieno metų gautinos sumos	-	-	-	-	-	-
3.9.	Kitas ilgalaikis finansinis turtas	-	-	-	-	-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	-	-	-	-	-	-
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas	-	-	-	-	-	-
4.2.	Kitas turtas	-	-	-	-	-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	152.112	-	152.112	181.186	-	181.186
1.	ATSARGOS	11.518	-	11.518	14.758	-	14.758
1.1.	Sumokėti avansai	11.518	-	11.518	14.758	-	14.758
1.2.	Atsargos bendrovės reikmėms	-	-	-	-	-	-
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	44.940	-	44.940	30.585	-	30.585
2.1.	Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos	-	-	-	-	-	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos	-	-	-	-	-	-
2.4.	Kitos per vienus metus gautinos sumos	44.940	-	44.940	30.585	-	30.585
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS	-	-	-	-	-	-
3.1.	Terminuotieji indėliai	-	-	-	-	-	-
3.2.	Pinigų rinkos priemonės	-	-	-	-	-	-
3.3.	Perleidžiamieji vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.3.1.	Ne nuosavybės vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.3.2.	Įmonių grupės įmonių nuosavybės vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.3.3.	Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai	-	-	-	-	-	-
3.3.4.	Kitų kolektyvinio investavimo subjektų investiciniai vienetai, akcijos, įnašai	-	-	-	-	-	-
3.4.	Išvestinės finansinės priemonės	-	-	-	-	-	-
4.	PINIGAI	95.654	-	95.654	135.843	-	135.843
	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŃNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	-	-	-	-	-	-
C.		-	-	-	-	-	-
	TURTO IŠ VISO	2.747.112	305.000	3.052.112	2.644.076	737.110	3.381.186

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Praėjusių finansinių metų pradžia	Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	Praėjusių finansinių metų pradžia pertvarkyta	Praėję finansiniai metai	Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	Praėję finansiniai metai pertvarkyta
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	2.688.506	305.000	2.993.506	2.562.426	737.110	3.299.536
1.	KAPITALAS	2.702.500	-	2.702.500	2.702.500	-	2.702.500
1.1.	Pasirašytasis kapitalas	2.702.500	-	2.702.500	2.702.500	-	2.702.500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)	-	-	-	-	-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI	-	-	-	-	-	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)	-	-	-	-	-	-
4.	REZERVAI	-	-	-	-	-	-
4.1.	Privalomasis	-	-	-	-	-	-
4.2.	Kiti rezervai	-	-	-	-	-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(13.994)	305.000	291.006	(140.074)	737.110	597.036
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	(13.994)	305.000	291.006	(126.080)	432.110	306.030
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	-	-	-	(13.994)	305.000	291.006
E.	ATIDĖJINIAI	-	-	-	-	-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai	-	-	-	-	-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai	-	-	-	-	-	-
3.	Kiti atidėjiniai	-	-	-	-	-	-
F.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	58.606	-	58.606	81.650	-	81.650
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	-	-	-	-	-	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	-	-	-	-	-	-
1.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	-	-	-	-	-	-
1.3.	Gauti avansai	-	-	-	-	-	-
1.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
1.8.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis	-	-	-	-	-	-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	58.606	-	58.606	81.650	-	81.650
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	-	-	-	-	-	-
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms	-	-	-	-	-	-
2.3.	Gauti avansai	37.438	-	37.438	31.744	-	31.744
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos	-	-	-	-	-	-
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	12.827	-	12.827	29.093	-	29.093
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis	-	-	-	-	-	-
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	-	-	-	-
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	-	-	-	-
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8.341	-	8.341	20.813	-	20.813
G.	SUKAUPLOS SANAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	-	-	-	-	-	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	2.747.112	305.000	3.052.112	2.644.076	737.110	3.381.186

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

17 Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka (tęsinys)

PELNO (NUOSTOLIO) ATASKAITA

Eil.nr.	STRAIPSNIAI	Praėję finansiniai metai	Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	Praėję finansiniai metai pertvarkyta
1.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS	160.112	244.995	405.107
1.1.	Palūkanų pajamos	-	-	-
1.2.	Dividendai	-	-	-
1.3.	Nuomos pajamos	160.112	-	160.112
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	-	244.995	244.995
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio	-	-	-
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas	-	-	-
1.7.	Garantinės įmokos	-	-	-
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos	-	-	-
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos	-	-	-
2.	PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	27.803	-	27.803
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	-	-	-
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio	-	-	-
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai	-	-	-
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos	-	-	-
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	27.803	-	27.803
3.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	132.309	244.995	377.304
4.	BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	248.850	(187.115)	61.735
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei	-	-	-
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui	-	-	-
4.3.	Atlyginimas tarpininkams	-	-	-
4.4.	Audito sąnaudos	-	-	-
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	248.850	(187.115)	61.735
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)	-	-	-
5.	KITOS VEIKLOS REZULTATAI	-	-	-
6.	PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS	-	-	-
7.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(116.541)	432.110	315.569
8.	PELNO MOKESTIS	(9.539)	-	(9.539)
9.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(126.080)	432.110	306.030

18 Poataskaitiniai įvykiai

Finansinių ataskaitų parengimo dieną Bendrovės vadovybė dar nebuvo parengusi pelno paskirstymo projekto.

Kitų reikšmingų įvykių po balanso dienos Bendrovėje nebuvo.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. METINIS PRANEŠIMAS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTOS INVESTICINĖS BENDROVĖS UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ 2022 M. METINIS PRANEŠIMAS

BENDRA INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (toliau – Bendrovė, Investicinė bendrovė) yra 2019 m. birželio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Žalgirio g. 114, Vilnius.

2022 m. liepos 21 d. Bendrovė gavo Lietuvos banko leidimą Nr. V 2022/(1.160.E-9004)441-150 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

2022 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.325.652 eurų, padalintų į 3.325.652 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurias 81,26 proc. valdė UAB „LTU Invest“. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), kuriai 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

I. Objektivi Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas.

Bendrovės finansinės rizikos atskleistos finansinėse ataskaitose.

II. Bendrovės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Per 2022 m. Bendrovė uždirbo 199.785 tūkst. eurų grynojo pelno (306.030 eurų 2021 m.).

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė 4.394.940 eurų (3.381.186 eurai 2021 m. gruodžio 31 d.).

2022 m. liepos 21 d., Bendrovei gavus Lietuvos banko leidimą verstis investicinės bendrovės veikla, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei, todėl 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje darbuotojų nebuvo. 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje dirbo 3 darbuotojai.

Aplinkosaugos reikalavimai Bendrovei yra neaktualūs.

III. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.

Nuorodos ir papildomi paaiškinimai pateikiami finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

IV. Bendrovė 2022 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

V. 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

VI. Bendrovėje svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 18 pastaboje.

VII. Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

Bendrovės sieks užtikrinti ilgalaiķį Bendrovės graūos akcininkams augimą vykdant investicijas į Bendrovei priklausančią turtinį kompleksą, esantį Bendrovės nuomojamame žemės sklype esančiame adresu Žalgirio g. 114, Vilniuje. Investicijos vykdomos nugriaunant esamus komplekso pastatus ir pastatant naują iki 8 500 kv. m. bendrojo ploto biurų pastatą, jį išnuomojant bei parduodant iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“, 305198076, Žalgirio g. 114, Vilnius

2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurai, jei nenurodyta kitaip)

VIII. Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

IX. 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

X. Bendrovės vadovo, valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos.

Valdymo įmonės vadovas Andrius Barštys yra ir Valdymo įmonės valdybos pirmininkas, taip pat KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Kr. Valdemara iela 33-19, Ryga. Taip pat yra valdybos narys įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda valdybos narė bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip pat yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VšĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Direktorius

Andrius Barštys

2023 m. birželio 26 d.