

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

Už 2025 m. finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	3
Vadovybės ataskaita	6
Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	8
Finansinės būklės ataskaita	9
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	10
Pinigų srautų ataskaita	11
Aiškinamasis raštas	12

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB SOSTINĖS BOKŠTAI AKCININKAMS

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB Sostinės bokštai (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome 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 Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Su veiklos tęstinumu susijęs reikšmingas neapibrėžtumas

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų 4 pastabą, kurioje nurodyta, kad Įmonės finansavimo sutartys baigs galioti 2026 m. gegužės 18 d. ir turės būti grąžinta 56 617 tūkst. EUR įsipareigojimų suma. Nors finansinių ataskaitų sudarymo dieną Įmonė buvo gavusi finansinių institucijų finansavimo pasiūlymus, galutiniai susitarimai dėl refinansavimo ar kitų alternatyvių finansavimo šaltinių dar nėra sudaryti. Kaip nurodyta 4 pastaboje, Įmonės gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus priklauso nuo refinansavimo ar kitų finansavimo šaltinių užtikrinimo. Šie įvykiai ar sąlygos kartu parodo, kad įmonei nepavykus susitarti, egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas ir gali sukelti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės 2005 m. vadovybės ataskaitoje, 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 toliau.

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

Grant Thornton Baltic UAB

Vilnius | Upės g. 21-1 | 08128 Vilnius | Lietuva | T +370 52 127 856 | F +370 52 685 831 | El.p. info@lt.gt.com
Kaunas | Jonavos g. 60C | 44192 Kaunas | Lietuva | T +370 37 422 500 | F +370 37 406 665 | El.p. kaunas@lt.gt.com
Klaipėda | Taikos pr. 52c / Agluonos g. 1-1403 | 91184 Klaipėda | Lietuva | T +370 46 411 248 | F +370 46 313 698 | El.p. klaipeda@lt.gt.com

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės vadovybės ataskaitoje 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:

- Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, 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 Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

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, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, 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 priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą 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 Įmonės 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 išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.

- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

Grant Thornton Baltic UAB
Upės g. 21-1, Vilnius
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001513

Auditorė
Jorūnė Bučiūtė¹
Auditorės pažymėjimo Nr. 000661
2026 m. kovo 24 d.

¹ Elektroninis dokumentas yra pasirašytas elektroniniu parašu, turi tokią pat teisinę galią kaip ir pasirašytas rašytinis dokumentas ir yra leistina įrodinėjimo priemonė. Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

VADOVYBĖS ATASKAITA

UAB „Sostinės bokštai“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovė įregistruota 2018 m. rugpjūčio 2 d.

Bendrovė 2025 m. baigė verslo centro „HERO“ statybos darbus. Bendrovė užsiims verslo ofiso patalpų nuoma ir administravimu. 2025 m. rugsėjo mėn. pradėjo vykdyti nuomos veiklą, šalia to dar vyko patalpų įrengimo darbai.

Iš viso yra 2500 Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos yra paprastosios ir 2025 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė nebuvo įsigijusi savų akcijų.

Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visi išsamūs finansinių ataskaitų paaiškinimai pateikti Bendrovės aiškinamajame rašte.

Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Bendrovė filialų ir atstovybių 2025 m. gruodžio 31 d. neturėjo.

Informacija apie Bendrovės tyrimų ir plėtros veiklą

Svarbios informacijos apie vykdomą Bendrovės tyrimų ir plėtros veiklą nėra.

Informacija apie Bendrovėje naudojamas išvestines finansines priemones

Bendrovė išvestinėmis finansinėmis priemonėmis nesinaudojo.

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Bendrovės 2025 m. grynasis pelnas yra 1.319.897 eurai (2024 m. 648.126 eurų). Visi išsamūs paaiškinimai pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

Su personalo klausimais susijusi informacija

Bendrovės 2025 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 2 darbuotojai (2024 m. – 1 darbuotojas). Visi išsamūs paaiškinimai pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

Su aplinkosaugos susijusi informacija

Svarbios informacijos aplinkosaugos klausimais Bendrovė neturi.

Informacija apie Bendrovės vadovo kitas einamas vadovaujamas pareigas

Generalinio direktoriaus pareigas Julius Dovidonis eina šiose įmonėse:

UAB "Algirdo turtas", Juridinio asmens kodas: 305458467

UAB "Delta projektai", Juridinio asmens kodas: 300657433

UAB „Didlaukio slėnis“, Juridinio asmens kodas: 305571810

UAB "J13", Juridinio asmens kodas: 305663041

UAB "J126", Juridinio asmens kodas: 306007385

UAB "Mildos turtas", Juridinio asmens kodas: 305196399

UAB "Nordic Investment Fund", Juridinio asmens kodas: 302587040

UAB „Parodos“, Juridinio asmens kodas: 305769888

UAB "Prime Capital", Juridinio asmens kodas: 302800691

UAB "Realco", Juridinio asmens kodas: 300588072

UAB "Sostinės bokštai", Juridinio asmens kodas: 304849153

UAB "Vileišio krantas", Juridinio asmens kodas: 305771476

UAB "7 vakarai", Juridinio asmens kodas: 305344691

Valdybos pirmininkas:

UAB "Sostinės bokštai", Juridinio asmens kodas: 304849153

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių finansinių metų pabaigos

Visi svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių metų pabaigos, pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto po ataskaitinių įvykių pastaboje

Bendrovės veiklos planai ir prognozės

Bendrovė, 2025 m. užbaigusi verslo centro statybas, rinkai pasiūlė daugiau kaip 31 000 kv. m. modernių administracinių patalpų. 2026 m. sausio mėn. Bendrovė buvo išnuomojusi per 37 % viso nuomojamo ploto. 2026 m. vasario mėn. buvo pasirašytas dar vienas ketinimų protokolai su potencialiu nuomininku dėl 4.500 kv. m. patalpų nuomos. Taip pat vyksta derybos ir su kitais potencialiais nuomininkais dėl papildomo, bendroje sumoje 1 000 kv. m. nuomos ploto. Įvertinus pasiektus susitarimus ir vykstančias derybas, planuojama, kad 2026 m. gegužės mėn. išnuomotas plotas viršys 50 % viso verslo centro ploto. Bendrovė ir toliau planuoja aktyviai vykdyti nuomininkų paiešką, glaudžiai bendradarbiauti su nekilnojamojo turto brokeriais, taikyti lanksčią komercinę politiką, siekdama didinti užimtumo lygį ir generuojamus pinigų srautus. Bendrovės tikslas – iki 2026 m. pabaigos išnuomoti daugiau kaip 60 % viso nuomojamo ploto. 2026 m. Bendrovė taip pat planuoja skirti reikšmingą dėmesį verslo centro veiklos efektyvumui ir kaštų optimizavimui, siekiant didinti veiklos pelningumą bei didinti ilgalaikę turto vertę. Siekiant užtikrinti ilgalaikį finansinį stabilumą, Bendrovė iki 2026 m. gegužės 18 d. planuoja refinansuoti išleistą 58.617.000 Eur. obligacijų emisiją ilgalaikę banko paskola. Šiuo metu vyksta aktyvios derybos su finansų institucijomis dėl palankiausių finansavimo sąlygų. Planuojama, kad refinansavimas ne tik pakeis esamą obligacijų emisiją, bet ir suteiks papildomą finansavimą dar neįrengtų patalpų įrengimui naujiems nuomininkams.

Vadovybės ataskaitos sudarymo data 2026 m. kovo 24 d.

Generalinis direktorius

Julius Dovidonis

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025	2024
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	10	4.678.286	1.684.246
Suteiktų paslaugų pajamos	5	142.521	-
Suteiktų paslaugų savikaina	5	(99.976)	-
Bendrasis pelnas		4.720.831	1.684.246
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	12	(3.355)	-
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	6	(1.066.918)	(489.456)
Veiklos pelnas		3.650.558	1.194.790
Finansinės veiklos sąnaudos	7	(1.859.597)	(112.032)
Finansinės veiklos pajamos	7	124.263	108.124
Pelnas prieš apmokestinimą		1.915.224	1.190.882
Pelno mokestis	8	(595.327)	(542.756)
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)		1.319.897	648.126
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį			-
Ataskaitinio laikotarpio bendrųjų pajamų iš viso		1.319.897	648.126

Finansinė ataskaita sudaryta 2026 m. kovo 24 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
Vyr. buhalterė

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinės būklės ataskaita

		2025	2024
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialus turtas	12	123.613	-
Investicinis turtas	10	98.000.000	65.000.000
		98.123.613	65.000.000
Trumpalaikis turtas			
Išankstiniai apmokėjimai	13	13.685	15.493
Prekybos ir kitos gautinos sumos	15	276.216	154.924
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	15	2.818.434	3.642.983
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	14	19.104	1.286
		3.127.439	3.814.686
Turto iš viso		101.251.052	68.814.686
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	16	2.500	2.500
Privalomasis rezervas	16	250	250
Nepaskirstytasis pelnas	9	18.921.435	17.601.538
		18.924.185	17.604.288
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	15,17	-	32.838.283
Paskolos	15,17,18	22.453.078	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	15,17	218.861	70.114
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	8	1.494.535	899.208
		24.166.474	49.960.561
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	15,17	56.929.228	352.369
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	15,17,18	1.217.514	885.266
Kiti įsipareigojimai	15,17	13.651	12.202
		58.160.393	1.249.837
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		101.251.052	68.814.686

Finansinė ataskaita sudaryta 2026 m. kovo 24 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
Vyr. buhalterė

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Įstatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2024 m. sausio 1 d. likutis	2.500	-	16.953.662	16.956.162
Privalomasis rezervas	-	250	(250)	-
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	-	-	648.126	648.126
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2.500	250	17.601.538	17.604.288
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	-	-	1.319.897	1.319.897
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	2.500	250	18.921.435	18.924.185

Finansinė ataskaita sudaryta 2026 m. kovo 24 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
Vyr. buhalterė

2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

Straipsniai	Pastabos Nr.	2025	2024
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Pelnas prieš apmokestinimą		1.915.224	1.190.882
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Nusidėvėjimas ir amortizacija		3.355	-
Kiti nepiniginiai sandoriai		(4.678.286)	(1.636.853)
Palūkanų pajamos		(124.263)	(108.124)
Palūkanų sąnaudos		1.181.427	-
Kitos finansinės veiklos sąnaudos		342.744	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Išankstinių apmokėjimų, prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(137.302)	(24.218)
Skolų tiekėjams padidėjimas (sumažėjimas)		480.995	(314.147)
Kitų įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		1.449	12.059
Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai		(1.014.658)	(880.401)
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Kito turto įsigijimas		(126.968)	-
Investicinio turto įsigijimas		(24.231.882)	(20.764.363)
Gautos palūkanos		124.263	108.124
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai		(24.234.587)	(20.656.239)
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Gautos obligacijos		23.536.272	19.174.160
Gautos paskolos		5.320.999	4.258.824
Grąžintos paskolos		-	(1.000.000)
Sumokėtos palūkanos		(4.089.832)	(2.314.102)
Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai		(342.744)	(47.393)
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai		24.446.755	20.071.489
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(824.549)	(1.465.151)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		3.642.983	5.108.134
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		2.818.434	3.642.983

Finansinė ataskaita sudaryta 2026 m. kovo 24 d.

Aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

UAB „Sostinės bokštai“ (toliau – Bendrovė, įmonės kodas 304849153) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Ji įkurta 2018 m. rugpjūčio 2 d.

Bendrovės buveinės adresas yra Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva.

Bendrovės pagrindinė veikla yra 682000-Nuosavo NT nuoma ir eksploatavimas.

Bendrovė akcininkai yra šie UAB „Tektita“, kuri nuosavybės teise valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50 % visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų, ir UAB „Cygnus Invest“, kuri valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50% visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų.

2024 m. kovo 12 d. Lietuvos bankas patvirtino bendrovės bazinį prospektą, skirtą emitento išleidžiamų obligacijų, kurių vertė iki 53 500 000 eurų ir kurios yra bendros 67 000 000 eurų vertės obligacijų programos (ISIN LT0000408551) dalis, viešam siūlymui ir visų pagal programą išleistų obligacijų įtraukimui į AB *Nasdaq Vilnius* alternatyviąją *First North* rinką. Prospektas parengtas vadovaujantis 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūlomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą. Patvirtintame prospekte pateikta informacija atitinka Reglamente nustatytus išsamumo, nuoseklumo ir suprantamumo standartus.

Per 2025 metus bendrovė neįsigijo savų akcijų.

Patrunuojamų įmonių, filialų, atstovybių ir asocijuotųjų įmonių Bendrovė neturi.

2025 metais vidutinis sąrašinis Įmonės darbuotojų skaičius buvo 1.17, (2024 metais – 1).

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusį metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte.

NAUJŲ IR PERSVARSTYTŲ TARPTAUTINIŲ FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTŲ TAIKYMAS PIRMĄ KARTĄ

Šiais metais Bendrovė pirmą kartą taikė visus naujus ir persvarstytus standartus bei jų aiškinimus, kurie yra aktualūs jos veiklai ir kurie galioja 2024 m. sausio 1 d. prasidedantiems ataskaitiniams laikotarpiams.

a) Toliau pateikti standartai, jų pataisos ir aiškinimai turi būti taikomi 2024 m. sausio 1 d. ir vėliau prasidedantiems ataskaitiniams laikotarpiams

21-ojo TAS pataisos „Valiutos nekeičiamumas“ (paskelbtos 2023 m. rugpjūčio mėn., galioja nuo 2025 m. sausio 1 d.):

Pataisomis „Valiutos nekeičiamumas“ keičiamas 21-asis TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“, reikalaujant, kad ūkio subjektas nuosekliai vertintų tai, ar valiuta gali būti keičiama į kitą valiutą, ir, kai ji nekeičiama, kad nustatytų, kokį valiutos kursą taikyti ir kokią informaciją atskleisti.

Bendrovė neturi valiutinių sandorių. Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

b) Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir iš anksto nepradėti taikyti standartai ir jų pataisos

9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Sutartys dėl nuo gaminių išteklių priklausomos elektros energijos“ (paskelbtos 2024 m. gruodžio 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Pataisomis keičiami naudojimui savoms reikmėms keliama reikalavimai, apsidraudimo apskaitos reikalavimai ir kartu susijusi atskleidžiama informacija. Tai yra siauros taikymo srities pataisos, t. y. tik tos sutartys, kurios atitinka nurodytas

apimties nustatymo charakteristikas, patenka į pataisų taikymo sritį.

Pataisomis patikslinami naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai, suteikiamas leidimas taikyti apsidraudimo apskaitą, jei tokios sutartys naudojamos kaip apsidraudimo priemonės, nustatomi papildomi informacijos atskleidimo reikalavimai, kad investuotojai galėtų suprasti tokių sutarčių poveikį įmonės finansiniams veiklos rezultatams ir pinigų srautams.

9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ pataisos

- 9-ajame TFAS nurodyti naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai yra keičiami, siekiant apimti veiksnius, į kuriuos ūkio subjektas turi atsižvelgti, kai taiko 9-ojo TFAS 2.4 punktą sutartims, pagal kurias įsigyjama ir priimama atsinaujinančių išteklių elektros energija, kai jos gamyba yra priklausoma nuo gamtos išteklių; ir
- 9-ajame TFAS nurodyti apsidraudimo apskaitos reikalavimai yra keičiami taip, kad ūkio subjektui būtų leidžiama naudoti nurodytas charakteristikas atitinkančias sutartis dėl nuo gamtos priklausomos atsinaujinančių išteklių elektros energijos kaip apsidraudimo priemonę, kad jis galėtų:
 - prognozuojamus kintamo kiekio elektros energijos sandorius priskirti apdraustajam objektui, jei tenkinami nurodyti kriterijai; ir
 - apdraustajam objektui vertinti taikyti tas pačias kiekio prielaidas, kurios buvo taikomos apsidraudimo priemonei.

7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ ir 19-ojo TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“ pataisos

TASV pakeičia 7-ąjį TFAS ir 19-ąjį TFAS, nustatydama reikalavimus atskleisti informaciją apie sutartis dėl nuo gamtos išteklių priklausomos elektros energijos, kuri atitinka nurodytas charakteristikas.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama pradėti taikyti anksčiau.

Pataisos turi būti taikomos retrospektyviai. Nebūtina taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad būtų atsižvelgta į šių pataisų taikymą.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

„Metiniai patobulinimai. 11 tomas“ (paskelbti 2024 m. liepos 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Šios pataisos apima kelių TFAS apskaitos standartų patikslinimus, supaprastinimus, pataisymus ir pakeitimus, skirtus padidinti jų tarpusavio suderinamumą. Dokumente „Metiniai patobulinimai“ pateiktos pataisos yra susijusios su:

- 1-uoju TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmąjį kartą“ – „Pirmą kartą TFAS taikančių subjektų apsidraudimo apskaita“
- 7-uoju TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“:
 - „Pelnas arba nuostoliai nutraukus turto pripažinimą“
 - „Informacijos apie skirtumus tarp tikrosios vertės ir sandorio kainos atskleidimas“
 - „Informacijos apie kredito riziką atskleidimas“
- 9-uoju TFAS „Finansinės priemonės“:
 - „Nuomos įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas“
 - „Sandorio kaina“
- 10-uoju TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ – „De facto agento nustatymas“
- 7-uoju TAS „Pinigų srautų ataskaita“ – „Savikainos metodas“

Šios pataisos turi būti taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“ (paskelbtos 2024 m. gegužės 30 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Finansinio turto, turinčio aplinkos, socialinių ir valdymo (ASV) bei panašių elementų, klasifikavimo paaiškinimas – paskoloms būdingos su ASV susiję elementai gali turėti įtakos tam, ar paskolos yra vertinamos amortizuota savikaina ar tikrąja verte. Suinteresuotieji subjektai teiravosi, kaip, atsižvelgiant į sutartyje numatytų pinigų srautų charakteristikas, nustatyti, kaip tokios paskolos turėtų būti vertinamos. Siekiant išspręsti bet kokią galimą skirtingą taikymą praktikoje, pataisose patikslinama, kaip turėtų būti vertinami tokių paskolų sutartyse numatyti pinigų srautai.

Įsipareigojimų vykdymas per elektroninio mokėjimo sistemas – suinteresuotieji subjektai atkreipė dėmesį į sunkumus taikant 9-ojo TFAS pripažinimo nutraukimo reikalavimus, kai finansinis turtas realizuojamas arba finansinis įsipareigojimas įvykdomas atliekant elektroninius grynujų pinigų pervedimus. Pataisose paaiškinama, kurią datą nutraukiamas finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo pripažinimas. TASV taip pat nusprendė parengti apskaitos politikos alternatyvą, pagal kurią įmonę galėtų nutraukti finansinio įsipareigojimo pripažinimą prieš tai, kai ji įvykdymo datą perduoda pinigus, jeigu tenkinami atitinkami kriterijai.

Šiomis pataisomis TASV taip pat nustatė papildomus informacijos atskleidimo reikalavimus, kuriais siekiama padidinti skaidrumą investuotojams dėl investicijų į nuosavybės priemones, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitomis bendrosiomis pajamomis, ir finansines priemones, turinčias neapibrėžtųjų elementų, pavyzdžiui, elementų, susijusių su ASV tikslais.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau, tik jei visos pataisos taikomos vienu metu arba jei taikomos tik finansinio turto grupavimo pataisos.

Ūkio subjektas turi taikyti pataisas retrospektyviai. Ūkio subjektas neprivalo taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad atsižvelgtų į šių pataisų taikymą, tačiau gali tą daryti, bet tik jei tai įmanoma nesiremiant vėliau įgytomis žiniomis.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“ (paskelbtas 2024 m. balandžio 9 d., galioja nuo 2027 m. sausio 1 d.)

18-uju TFAS nustatomi nauji reikalavimai dėl pateikimo pelno (nuostolių) ataskaitoje, įskaitant nurodytas bendras sumas ir tarpines sumas. Jame taip pat reikalaujama atskleisti informaciją apie vadovybės nustatytus veiklos rezultatų rodiklius ir nustatyti nauji reikalavimai dėl finansinės informacijos apibendrinimo ir skaidymo remiantis nustatytais pirminių finansinių ataskaitų ir aiškinamojo rašto „vaidmenimis“.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šio standarto pritaikymo įtakos.

2.2. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais, kuri yra Bendrovės funkcinė bei pateikimo valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas.

2.3. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant su sandoriu susijusias išlaidas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpio, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nustatoma kasmet nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo (9 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Bendrovė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

2.4. Finansinis turtas

9-ojo TFAS taikymo srityje priskirtas finansinis turtas skirstomas į finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais (tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant arba kitomis bendrosiomis pajamomis, arba pelnu ar nuostoliais) arba finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina. Klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto taikomo finansinio turto valdymo modelio ir sutartinių pinigų srautų sąlygų.

Bendrovės finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigus ir pinigų ekvivalentus. Bendrovė perklasifikuoja skolos priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

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

Finansiniai įsipareigojimai

Įmonės finansiniai įsipareigojimai susideda iš vertinamų tikrąja verte per pelną (nuostolius) ir apskaitomų amortizuota savikaina.

Įmonė tam tikrus įsipareigojimus gali pasirinkti vertinti tikrąja verte per pelną (nuostolius), pasinaudojant vertinimo tikrąja verte pasirinkimo teise. Šis pasirinkimas negali būti vėliau atšauktas. 2024 m. ir 2023 m. Įmonė nepriskyrė jokių finansinių įsipareigojimų prie vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu (nuostoliais).

Finansiniai įsipareigojimai, kurie nevertinami tikrąja verte per pelną (nuostolius), įtraukiami į šią kategoriją ir yra vertinami amortizuota savikaina. Juos sudaro išleisti skolos vertybiniai popieriai ir įvairūs kiti finansiniai įsipareigojimai. Pirminio pripažinimo metu jie pripažįstami tikrąja verte, vėliau apskaitomi amortizuota savikaina, skirtumas tarp gautos sumos ir išpirkimo kainos per įsipareigojimo laikotarpį įtraukiamas į pelno (nuostolių) ataskaitą taikant faktinės palūkanų normos metodą. Po pirminio pripažinimo finansiniai įsipareigojimai yra vertinami amortizuota savikaina.

Finansinių įsipareigojimų pripažinimas yra nutraukiamas, kai jie įvykdyti, anuliuoti arba pasibaigę.

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvusių vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Bendrovėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Bendrovės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartines (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 98.000.000 eurų (2024 m. gruodžio 31 d. – 65.000.000) (10 pastaba).

3 Finansinės rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Bendrovė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisei rizikoms. Bendrovės mastu strateginį rizikos valdymą atlieka akcininkas. Veiklos rizikos valdymą atlieka įmonės direktorius. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinės rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Bendrovės veiklos finansavimą. Bendrovė turi įvairaus finansinio

turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų.

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

Kredito rizika

Kredito rizika Bendrovės veikloje nėra aktuali, kol galutinai nėra išvystytas nekilnojamojo turto objektas.

Likvidumo rizika

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Bendrovės

tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant akcininko paskolas. Likvidumo rizikos

valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Bendrovės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 0,05 (2024 m. gruodžio 31 d. – 3,05).

3.2. Kapitalo valdymas

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Skolos ir vertybinių popierių įsipareigojimai	56.929.228	-	-	-	-	56.929.228
Paskolos	-	-	-	22.453.078	-	22.453.078
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	1.217.514	-	-	-	218.861	1.436.375
Kiti įsipareigojimai	13.651	-	-	-	-	13.651
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	58.160.393	-	-	22.453.078	218.861	80.832.332
Skolos ir vertybinių popierių įsipareigojimai	352.369	-	-	32.838.283	-	33.190.652
Paskolos	-	-	-	16.152.956	-	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	849.784	-	35.482	-	70.114	955.380
Kiti įsipareigojimai	12.202	-	-	-	-	12.202
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	1.214.355	-	35.482	48.991.239	70.114	50.311.190

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdamas palaikyti savo verslą ir maksimaliai padidinti akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Bendrovės vadovybei.

Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą ir nepaskirstytąjį pelną.

Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos acinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi minėtos įstatymo nuostatos.

Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

- 1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;
- 2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;
- 3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Bendrovės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas	-	98.000.000	-	98.000.000

Investicinis turtas vertinti tikrąja verte pradėtas 2021 metais.

Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

4. Veiklos tęstinumo vertinimas

Rengdama 2025 m. finansines ataskaitas, Bendrovės vadovybė įvertino Bendrovės galimybes tęsti veiklą artimiausioje ateityje. 2025 m. Bendrovė fikso 1.319.897 grynojo pelno, kuris susidarė iš tikrosios vertės perskaičiavimo atlikus investicinio turto vertinimą, o 2026 m. gegužės 18 d. numatomas reikšmingas - 58,7 mln. EUR obligacijų emisijos išpirkimas, vadovybė mano, kad veiklos tęstinumo prielaida yra pagrįsta dėl žemiau nurodytų priežasčių:

2025 m. rugpjūčio mėn. buvo užbaigtos 31 315 kv. m ploto biurų pastato statybos ir pradėta komercinė veikla.

2025 m. rugsėjo mėn. užimtumas siekė 27 %, 2026 m. sausio mėn. užimtumas išaugo iki 37 %. Šiuo metu yra pasirašytas ketinimų protokolai (LOI) dėl papildomų 4 500 kv. m. nuomos ploto, taip pat vyksta derybos dėl dar 1 000 kv. bendroje sumoje su keliais potencialiais nuomininkais. Vykdydama aktyvias derybas, vadovybė planuoja, kad 2026 gegužės mėn. bendras turimų ir planuojamų pasirašyti sutarčių kiekis Bendrovei užtikrins didesnę nei 50 % pastato užimtumą. Bendrovė turi išsikėlusį tikslą – iki 2026 m. pabaigos pasiekti daugiau nei 60 %, o iki 2027 m. pabaigos – virš 85 % užimtumą. Svarbu pažymėti, kad visos nuomos sutartys sudaromos „Triple Net“ pagrindu, o tai reiškia, kad nuomininkai tiesiogiai dengia proporcingą komunalinių ir bendrų priežiūros išlaidų dalį, taip maksimaliai sumažindami Bendrovės operacinę riziką.

Siekdama užtikrinti sklandų skolos refinansavimą, Bendrovės vadovybė turi išsikėlusį prioritetinį tikslą – obligacijų išpirkimą finansuoti gauta ilgalaikė banko paskola, todėl šiuo metu aktyviai derasi su bankais dėl beveik 59 mln. EUR obligacijų emisijos refinansavimo. Bendrovė yra gavusi kelis preliminarinius bankų pasiūlymus, kurie apima ne tik obligacijų refinansavimą, bet ir papildomą finansavimą neįrengtų patalpų įrengimui. Kadangi Bendrovės projekto vystymo ir valdymo paslaugas teikia susijusi įmonė UAB „Realco“, siekiant užtikrinti pakankamą paskolos aptarnavimo rodiklį (DSCR), UAB „Realco“ motininė įmonė UAB „UNIT INVEST“ sutinka bankams suteikti nuomos pajamų laidavimą, kuris dengtų, bet kokį pinigų srauto trūkumą iki tol, kol bus pasiektas numatytas pastato užimtumas. Be to, UAB „UNIT INVEST“ sutinka dengti laisvų (neišnuomotų) plotų išlaikymo sąnaudas, jei Bendrovės generuojamo srauto pilnai nepakaktų. Bankų pasiūlymai taip pat numato galimybę taikyti pagrindinės paskolos sumos grąžinimo atidėjimą pirmaisiais metais, kas yra labai naudinga Bendrovei, kai dar neturi pilnai aptarnaujančio paskolos srauto.

Bendrovė siekdama valdyti konservatyvios bankų politikos riziką, Bendrovė lygiagrečiai ruošia naują obligacijų emisijos prospektą, kuris leis refinansuoti turimą skolą išleidžiant naują obligacijų emisiją, jei bankinis finansavimas užsitęstų ar būtų suteiktas tik iš dalies. Naują obligacijų emisijos prospektą Bendrovė planuoja, kad Lietuvos bankas patvirtins 2026 m. balandžio pradžioje pabaigoje. Bendrovė turi pasirinkusi tris finansinius partnerius, kurie padės pritraukti reikiamą pinigų sumą refinansuojant turimas obligacijas. Esant palankioms obligacijų rinkos sąlygoms ir dideliu investuotojų susidomėjimui, Bendrovė yra pasiruošusi refinansuoti esamą skolą išleisdama naują emisiją, jei bankinis finansavimas užsitęstų ar būtų suteiktas tik iš dalies.

Po atlikto 2025 m. galui investicinio turto vertinimo, turto rinkos vertė siekia 98 mln. EUR, o tai reiškia, kad įmonės skola sudaro tik apie 60 % turto vertės (LTV). Tai labai saugus rodiklis bet kuriam finansuotojui.

Atsižvelgdama į turimus preliminarinius bankų pasiūlymus, Bendrovės projektą vystančios ir valdančios UAB „Realco“ motininės įmonės UAB „UNIT INVEST“ finansinę paramą bei aktyvų pasirengimą alternatyviam refinansavimui kapitalo rinkose, vadovybė daro išvadą, kad Bendrovė turės pakankamai išteklių vykdyti savo įsipareigojimus, todėl finansinės ataskaitos parengtos taikant veiklos tęstinumo principą.

5 Pardavimo pajamos ir suteiktų paslaugų savikaina

	2025	2024
Suteiktų paslaugų pajamos		
Nuomos pajamos	77.065	-
Turto priežiūros pajamos	65.456	-
VISO	142.521	-

Suteiktų paslaugų savikaina

Inventoriaus sąnaudos	34.520	-
Turto priežiūros sąnaudos	65.456	-
VISO	99.976	-

6 Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2025	2024
Reklamos sąnaudos	364.693	367.702
Komisiniai tretiesiems asmenims	293.682	42.873
Komunalinės ir eksploatacinės sąnaudos	208.097	-
Veiklos mokesčiai	80.387	9.025
Kompiuterinių programų priežiūra	20.086	1.344
Teisinės sąnaudos	17.887	22.049
Reprezentacinės sąnaudos	15.531	12.083
Audito paslaugos	12.600	18.800
Draudimo sąnaudos	9.358	-
Kitos	44.597	15.580
VISO	1.066.918	489.456

7 Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Pajamos	2025	2024
Palūkanų pajamos	124.263	108.124
VISO	124.263	108.124

Sąnaudos	2025	2024
Palūkanų sąnaudos	1.439.322	-
Obligacijų platinimo mokesčio sąnaudos	350.148	47.393
Obligacijų apskaitos paslaugų sąnaudos	47.034	39.200
Kitos finansinės sąnaudos	23.093	25.439
VISO	1.859.597	112.032

8 Pelno mokestis

Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai	2025	2024
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) pajamos	(595.327)	(542.756)
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose - iš viso	(595.327)	(542.756)

Atidėto pelno mokesčio įsipareigojimas	2025	2024
Skolinimosi išlaidos	1.453.319	857.333
Sukauptos obligacijų skolinimosi išlaidos	41.216	41.875
	1.494.535	899.208

9 Pelno paskirstymo projektas

	Suma
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	17.601.538
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	1.319.897
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje	18.921.435
Paskirstytinas pelnas	-
Pelno paskirstymas:	-
- į įstatymo numatytus rezervus	-
- dividendai	-
- įstatinio kapitalo	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	18.921.435

10 Investicinis turtas

	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
Tikrosios vertės hierarchija	2 lygis
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	39.000.000
Skolinimosi išlaidos	2.981.985
Nebaigtos statybos išlaidos	21.333.769
Tikrosios vertės padidėjimas	1.684.246
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	65.000.000
Skolinimosi išlaidos	3.190.605
Nebaigtos statybos išlaidos	25.131.109
Tikrosios vertės padidėjimas	4.678.286
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	98.000.000

	Įsigijimo savikaina	Tikrosios vertės padidėjimas (sumažėjimas)	Tikroji vertė
Nebaigtos statybos išlaidos	56.936.156	11.913.844	68.850.000
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	8.548.935	(8.548.935)	-
2025-12-31 Viso	68.546.450	29.453.550	98.000.000
Nebaigtos statybos išlaidos	31.805.047	4.044.953	35.850.000
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	5.358.330	(5.358.330)	-
2024-12-31 Viso	40.224.736	24.775.264	65.000.000

2025 m. gruodžio 31 dienai atliktas nekilnojamojo turto vertinimas. Vertinimą atliko UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamasis turtas.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto.

Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas pajamų metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais atliktais pajamų metodu.

Vertinamą turtą sudaro septyniolika turtinių vienetų:

- Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos (unikalus Nr. 4400-6541-3788:9010, 4400-6541-3790:9011, 4400-6541-3803:9012, 4400-6543-3683:9115);
- Negyvenamoji patalpa - Gydytojų paskirties patalpos (unikalus Nr. 4400-6543-3707:9116);
- Negyvenamoji patalpa - Automobilų stovėjimo patalpa (unikalus Nr. 4400-6543-3672:9114, 4400-6541-3774:9009, 4400-6541-3814:9013);
- Kiti inžineriniai statiniai - Plokščias horizontalus inžinerinis statinys 1 (unikalus Nr. 4400-6701-8640);
- Kiti inžineriniai statiniai - Plokščias horizontalus inžinerinis statinys 2 (unikalus Nr. 4400-6701-8630);
- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai (unikalus Nr. 4400-5858-8115);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinė nuotekynė (unikalus Nr. 4400-5858-8159, 4400-5858-8168, 4400-6644-9414, 4400-5858-8170);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai (unikalus Nr. 4400-6127-3945);
- Žemės sklypas (unikalus Nr. 1099-4035-8012).

Visas vertinamas turtas kartu sudaro vientisą objektą – verslo centrą „HERO“. „HERO“ – tai 15 aukštų A klasės verslo centras, pirmasis Baltijos šalyse siekiantis gauti tarptautinį pastatų standarto „WELL Gold“ sertifikatą bei „Breeam Excellent“ tvarių pastatų sertifikatą, todėl vystant projektą pagrindinis dėmesys buvo skiriamas tvarumui, aplinkosaugai, gerai žmogaus savijautai ir sveikatai.

Vertintojų nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika.

Visi skaičiavimai yra atliekami ir turto vertė nustatoma be PVM.

Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

- Nustatant vertinamo objekto vertę pajamų metodu, į visą vertinamą turtą yra žvelgiama kaip į vientisą objektą: verslo centrą „HERO“ su automobilių stovėjimo vietomis požeminėje ir antžeminėje pastato dalyse, kurio funkcionavimui (maksimalių nuomos pajamų generavimui) yra būtinas visas kompleksas – tiek pastatai, tiek infrastruktūra (kiti inžineriniai

statiniai, inžineriniai tinklai). Esamieji bei būsimieji piniginiai srautai yra tiesiogiai susiję su vertinimo užsakovo pateiktais duomenimis apie vertinimo dieną galiojančias turto nuomos sutartis ir pastato nuomojamus plotus, vertintojų disponuojama

esama ir istorine informacija apie Vilniaus komercinių (biuro, prekybos, maitinimo, gydymo) patalpų rinką bei, vertintojų nuomone, labiausiai tikėtiną jos vystymosi scenarijų netolimoje ateityje. Pagrindiniai faktai apie nuomos sutarčių sąlygas vertinimo dieną tarp savininko ir nuomininkų bei nuomojamus plotus yra pateikiami ataskaitos 4.15 lentelėje bei IV priede.

- Pajamų bazė (kuri yra diskontuojama) yra grynosios pajamos. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į galiojančias Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žin., 2012, Nr. 50-2502) rekomendacijas (78 punktas).
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė – 10 metų.
- Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai (12 mėnesių). Pajamų analizė atlikta 1 mėn. tikslumu. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data (2025-12-31).
- Periodo pabaigoje (10-aisiais pinigų srauto metais) vertinamas objektas yra parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos laikotarpio kainą (tęstinumo vertę).

Planuojamos pajamos:

Pilnai įrengto verslo pastatų komplekso ateities realizavimo kaina nustatoma naudojant pajamų metodą – diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Remiantis skaičiavimais, bendros projekto realizavimo pajamos – parduodant baigtą statyti, pilnai įrengtą ir išnuomotą verslo pastatų kompleksą yra 122 000 000 Eur

Potencialių bendrųjų pajamų nustatymas

Nustatant potencialias nuomos pajamas buvo remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos išnuomojus vertinamą nekilnojamąjį turtą kaip komercines patalpas (administracinės, gydymo paskirties, prekybos, paslaugų, maitinimo ir pan. paskirties) su požeminėmis ir antžeminėmis automobilių stovėjimo vietomis. Nuomos pajamos nustatomos atsižvelgiant į patalpų dislokacijos ypatybes, būsimą būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį. Verslo centro patalpų nuomojamas plotas buvo priimtas kaip vertinimo dieną NT registre įregistruotas pastatų bendras plotas, eliminavus automobilių stovėjimo aikštelių plotus. Kaip vertinamų patalpų nuomos pajamų nustatymo pagrindą naudojo rinkos nuomą - vertinamo turto labiausiai tikėtiną nuomos rinkos vertę (angl. market rent). Šiam tikslui buvo palyginti aktualiu vertinimui laikotarpiu įvykę panašaus turto ir panašiose vietose įvykę komercinės (administracinės, prekybos, maitinimo) paskirties patalpų nuomos sandoriai ir jų pagrindu nustatoma turto nuomos rinkos vertė (t. y. nuomos pajamos, aktualios vertinimo dieną). Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus nuomos vertei darančius įtaką faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai parodo, kokia yra vertinamų pastatų patalpų nuomos rinkos vertė vertinimo dieną.

Pateiktais duomenimis, faktinės išnuomotų verslo centro patalpų (viso išnuomoto ploto: 11 584,17 kv. m, nuomotinas plotas – 31 259,88 kv. m) pajamos vertinimo dienai sudarė 233 000 Eur/mėn., t. y. ~20,11 Eur/m²/mėn. (be PVM). Vertintojų nuomone, visų vertinamo turto patalpų vidutinė nuomos rinkos vertė būtų ~20,04 Eur/m²/mėn. (be PVM) nuomojamam plotui, taigi esamas patalpų nuomos kainų vidurkis iš esmės atitinka nuomos kainų lygį rinkoje. Taip pat 18 500 Eur/mėn. pajamų generuoja už papildomą mokestį išnuomos 164 automobilių stovėjimo vietos, kas sudaro vidutiniškai 112,80 Eur/vieta/mėn. Vertintojų nuomone, vienos parkavimo vietos vidutinė nuomos kaina yra kiek žemesnė nei esamas nuomos lygis rinkoje (120 Eur/vieta/mėn.). Nustatant rinkos nuomą vertinamoms patalpoms, patalpos buvo palygintos su rinkoje esančiais palyginamaisiais objektais – panašiomis administracinėmis bei komercinėmis patalpomis konkuruojančiuose moderniuose verslo centruose bei artimose vertinamam objektui lokalizacijos vietose.

Efektyviųjų pajamų nustatymas

Nustatant efektyvias (tikrąsias) pajamas (angl. effective income), buvo remtasi prielaida, kad dalis patalpų dėl esamų neišnuomotų patalpų „prastovų“ arba dėl galimos nuomininkų kaitos negalės generuoti pajamų arba ne visi nuomininkai galės mokėti sutartas nuomos kainas. Atsižvelgiant į objekto vietą, būsimą būklę ir esamą bei būsimą konkurenciją Vilniaus miesto vertinamo tipo patalpų rinkoje, vertintojai, nustatydami efektyviasias (tikrąsias) vertinamo turto nuomos pajamas, naudojo tokius pajamų netekimo koeficientus, kurie atspindi realių pajamų priklausomybę nuo labiausiai tikėtino patalpų neužimtumo. Skaičiuojant turto tęstinumo vertę (t. y. labiausiai tikėtiną turto pardavimo kainą pinigų srauto pabaigoje), buvo taikytas **7 proc.** neužimtumo rodiklis – labiausiai tikėtinas, prognozuojamas Vilniaus A klasės biurų rinkos neužimtumo rodiklis 10-ais pinigų srauto metais.

Diskonto normos nustatymas

Vertinamo turto charakteristikos (tai, kad vertinamas objektas yra naujos statybos modernus verslo centras patrauklioje komerciniu požiūriu vietoje – Vilniaus CBD, tačiau objektas yra didelio nuomotino ploto ir jo užimtumas vertinimo dieną nėra aukštas (mažiau nei 37 proc.) lemia, kad vertinamas objektas gali pretenduoti į pakankamai patrauklaus komercinio nekilnojamojo turto kategoriją, todėl vertintojų nuomone, labiausiai tikėtinas ir aktualus rinkai diskonto normos dydis – **8,25 %**.

Investicinio turto, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2025 m. gruodžio 31 d ir 2024 m. gruodžio 31 d.: diskontuoti pinigų srautai, diskonto norma 8%. Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei nustatyti, turėtų būti ne mažesnė nei 6%.

		2025	2024
Žemės sklypas	4400-6123-4635	29.150.000	29.150.000
Pastatas-Administracinis pastatas	1099-4035-8012	64.720.000	33.830.000
Pastatas-Administracinis pastatas	4400-5858-8104	4.130.000	2.020.000
		98.000.000	65.000.000

2023 m. birželio 6 d. pasirašyta sutartinė hipoteka. Įkeistas visas aukščiau nurodytas turtas. Kreditorių atstovas UAB "Audifina". Užtikrintos prievolės dydis 67.000.000 EUR.

11 Ilgalaikis nematerialus turtas

Įsigijimo vertė:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Įsigijimai per metus

Perrašymai į kitą straipsnį

2025 m. gruodžio 31 d. likutis

Amortizacija:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Amortizacija per metus (-)

2025 m. gruodžio 31 d. likutis

2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė

2025 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė

Kitas turtas	Iš viso
3.387	3.387
-	-
-	-
3.387	3.387
(3.387)	(3.387)
-	-
(3.387)	(3.387)
-	-
-	-

12 Ilgalaikis materialus turtas

Įsigijimo vertė:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Įsigijimai per metus

Perrašymai į kitą straipsnį

2025 m. gruodžio 31 d. likutis

Amortizacija:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Amortizacija per metus (-)

2025 m. gruodžio 31 d. likutis

2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė

2025 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė

Kitas turtas	Iš viso
-	-
126.968	126.968
-	-
126.968	126.968
-	-
(3.355)	(3.355)
(3.355)	(3.355)
-	-
123.613	123.613

13 Išankstiniai apmokėjimai

	2025	2024
Išankstiniai apmokėjimai	13.685	15.493
	13.685	15.493

14 Ateinančių laikotarpių sąnaudos

Ateinančių laikotarpių sąnaudas didžiaja dalimi sudaro sukauptos draudimo sąnaudos.

	2025	2024
Draudimo sąnaudos	16.491	-
Kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	2.613	1.286
	19.104	1.286

15 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Bendrovė	Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina	Iš viso
2025 m. gruodžio 31 d.		
Prekybos ir kitos gautinos sumos	276.216	276.216
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2.818.434	2.818.434
Iš viso	3.094.650	3.094.650

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Iš viso
2024 m. gruodžio 31 d.		
Prekybos ir kitos gautinos sumos	154.924	154.924
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.642.983	3.642.983
Iš viso	3.797.907	3.797.907

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2025	2024
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	56.929.228	33.190.652
Paskolos	22.453.078	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	1.436.375	955.380
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	13.651	12.202
Iš viso	80.832.332	50.311.190

Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2025-12-31	2024-12-31
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	82.121	-
Gautini mokesčiai, bendraja verte	194.095	40.876
Kitos gautinos sumos	-	114.048
	276.216	154.924

Prekybos ir kitos gautinos sumos neturi palūkanų ir paprastai turi 30 dienų kredito terminą.

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 d.	30-60 dienų	61-90 dienų	Daugiau nei 90 d.	Dėl kredito rizikos sumaž. vertės	Iš viso:
2025 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai	82.121						82.121
Gautinas PVM	194.095	-	-	-	-	-	194.095
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	276.216	-	-	-	-	-	276.216
2024 m. gruodžio 31 d.							
Gautinas PVM	40.876	-	-	-	-	-	40.876
Kitos gautinos sumos	114.048	-	-	-	-	-	114.048
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	154.924	-	-	-	-	-	154.924

16 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą atitinkamai sudarė 2500 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 eurui. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Suformuotas įstatymo numatytas rezervas 250 Eur.

17 Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Pritraukti pinigai skirti verslo centro „Hero“ Vilniaus centre statybų finansavimui

	2025-12-31	2024-12-31
Ilgalaikės		
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimais	-	32.838.283
Paskolos	22.453.078	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	218.861	70.114

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“ įmonės kodas 304849153, Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva
2025 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Trumpalaikės

Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	56.929.228	352.369
Skolos tiekėjams	1.217.514	885.266
Kiti įsipareigojimai	13.651	12.202
Gautų paskolų ir kitų mokėtinų sumų iš viso	80.832.332	50.311.190

18 Susijusių šalių sandoriai

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2025 m. ir susiję likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

2025 m	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Susijusioms šalims mokėtinų sumų paskolos
Paskolos UAB Tektita	230.431	4.607.703
Paskolos UAB Cygnus Invest	230.431	4.607.703
	460.862	9.215.406

Paskolų, gautų iš patrunuojančių įmonių, grąžinimo terminas yra 2028 m. gruodžio 31 d

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

2024 m.	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Susijusioms šalims mokėtinų sumų paskolos
Paskolos UAB Tektita	283.949	4.377.272
Paskolos UAB Cygnus Invest	283.949	4.377.272
	567.898	8.754.544

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2025 m. ir susiję likučiai 2025 m. gruodžio 31 d.:

	Pardavimai	Pirkimai	Gautinos sumos	Mokėtinų sumos
Bendrovė				
Populus Invest UAB	-	518.260	-	13.237.671
Realco statyba UAB	-	21.915.157	-	273.768
Realco UAB	-	672.046	-	83.936
City Service Cleaning, UAB	-	60.092	-	30.830
City Service Engineering, UAB	-	36.569	-	34.171
Icor UAB	-	4.944	-	499
	-	23.207.068	-	13.660.875

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Pardavimai	Pirkimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Bendrovė				
Populus Invest UAB	-	317.022	-	7.398.411
Realco statyba UAB	-	20.338.306	-	464.166
Realco UAB	-	541.133	-	142.806
Icor UAB	-	11.944	-	8.470
	-	21.208.405	-	8.013.853

	2025	2024
Atlyginimai ir premijos	3.644	299
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	336	299

19 Karo Ukrainoje ir Artimųjų rytų įtaka

Besitęsiantis karas Ukrainoje ir konfliktai Artimuosiuose Rytuose bei susijęs geopolitinis neapibrėžtumasis turi įtakos investicinei aplinkai regione, verslo lūkesčiams bei nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui. Tai lemia mažesnę naujų užsienio investuotojų aktyvumą Baltijos šalyse. Dėl to biurų nuomos rinkoje vyksta konkurencija tarp jau esamų rinkos dalyvių. Nepaisant to, Bendrovė aktyviai ir nuosekliai dirba didindama verslo centro užimtumą. Vykdomi kryptingi pardavimų ir rinkodaros veiksmai, palaikomi ryšiai su nekilnojamojo turto brokeriais, siūlomos konkurencingos ir lanksčios komercinės sąlygos. Rinkoje vykstant natūraliai nuomininkų rotacijai, Bendrovė mato galimybių pritraukti įmones, siekiančias aukštesnės kokybės ar geresnės lokacijos patalpų. Verslo centro vieta, infrastruktūra ir techniniai sprendimai sudaro konkurencinį pranašumą ilgalaikėje perspektyvoje.

20 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

2026 m. 01 30 d. Bendrovė išplatino VIII obligacijų emisijos. Obligacijų emisijos aštuntosios dalies dydis - iki 2 000 000 EUR. Obligacijų išpirkimo data - 2026 m. gegužės 18 d.

Finansinės ataskaitos sudaryta 2026 m. kovo 24 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
Vyr. buhalterė