INVL BALTIC REAL ESTATE

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2018 m. balandžio 30 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate" vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos ir bendrovės 2018 m. 3 mėn. neauditutos sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate" bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir bendrovės 2018 m. 3 mėn. neauditutos sutrumpintos finansinės ataskaitos.

Valdymo įmonės Nekilnojamojo turto fondo valdytojas Vytautas Bakšinskas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo Raimondas Rajeckas

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto
investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate"
Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius
Tel. (8 5) 279 0601
Faks. (8 5) 279 0530
El. p. breinfo@invl.com

Įmonės kodas 152105644
PVM kodas LT521056415
A.s. LT187180300020467625
AB Šiaulių bankas, Vilniaus filialas
Registro tvarkytojas VĮ Registrų centras

BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2018 metų 3 mėnesių neauditуotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2018 m. balandžio 30 d.

p. Vytautas Bakšinskas
UAB „INVL Asset Management“
nekilnojamojo turto fondo
valdytojas

p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Pajamos	4, 5	**1.488**	**1.669**	**1.057**	**1.554**
Palūkanų pajamos		-	-	-	-
Kitos pajamos		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	131	132
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		-	-	-	-
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(77)	(424)	(78)	(425)
Komunalinės sąnaudos	4	(277)	(297)	(11)	(294)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(161)	(249)	(59)	(248)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	(5)	(16)	(5)	(16)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(4)	(74)	(62)	(74)
Turto mokesčiai	4	(81)	(83)	(77)	(78)
Išmokos darbuotojams		(17)	(9)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	-	(1)	-	(1)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(5)	(2)	(4)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos		(41)	(38)	(31)	(34)
Veiklos pelnas		**820**	**476**	**861**	**514**
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(118)	(116)	(107)	(104)
Pelnas prieš apmokestinimą		**702**	**360**	**754**	**410**
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	1	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		**703**	**360**	**754**	**410**
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		**-**	**-**	**-**	**-**
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		**703**	**360**	**754**	**410**
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		703	360		
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,05	0,03		

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. kovo 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. kovo 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		139	111	134	107
Investicinis turtas	8	56.621	56.341	48.113	47.833
Ilgalaikis nematerialusis turtas		40	40	40	40
Investicijos į dukterines įmones, vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3	-	-	6.012	5.881
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	5	100	100	100	100
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		3	-	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		**56.903**	**56.592**	**54.399**	**53.961**
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		41	239	37	234
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9	833	597	613	589
Indėliai	12	128	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		499	411	315	223
Trumpalaikio turto iš viso		**1.501**	**1.397**	**965**	**1.046**
Turto iš viso		**58.404**	**57.989**	**55.364**	**55.007**

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

	Pastabos	Grupė 2018 m. kovo 31 d.	Grupė 2017 m. gruodžio 31 d.	Bendrovė 2018 m. kovo 31 d.	Bendrovė 2017 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	3.443	3.254	3.683	3.494
Nepaskirstytasis pelnas	10	7.865	9.061	7.169	8.314
Nuosavo kapitalo iš viso		**32.854**	**33.861**	**32.398**	**33.354**
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	19.715	20.162	17.660	17.937
Atidėjiniai	5	881	949	881	949
Gauti išankstiniai apmokėjimai		416	258	416	258
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		**21.012**	**21.369**	**18.957**	**19.144**
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	870	718	647	482
Trumpalaikės gautos paskolos	12	807	801	807	801
Skolos tiekėjams		861	361	576	360
Mokėtinas pelno mokestis		1	4	-	4
Atidėjiniai	5	10	9	10	9
Gauti išankstiniai apmokėjimai		66	3	66	3
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	1.923	863	1.903	850
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		**4.538**	**2.759**	**4.009**	**2.509**
Įsipareigojimų iš viso		**25.550**	**24.128**	**22.966**	**21.653**
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		**58.404**	**57.989**	**55.364**	**55.007**

(pabaiga)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

				Rezervai			
Grupė	**Pastabos**	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų supirkimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas**	**Iš viso**
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**426**	**2.828**	**9.061**	**33.861**
2018 m. 3 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	703	703
2018 m. 3 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		**-**	**-**	**-**	**-**	**703**	**703**
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	189	-	(1.899)	(1.710)
2018 m. kovo 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**615**	**2.828**	**7.865**	**32.854**

				Rezervai			
Grupė	**Pastabos**	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų supirkimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas**	**Iš viso**
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**190**	**2.828**	**6.509**	**31.073**
2017 m. 3 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	360	360
2017 m. 3 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		**-**	**-**	**-**	**-**	**360**	**360**
Paskelbti dividendai		-	-	-	-	-	-
Perkėlimas į rezervus		-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	-
2017 m. kovo 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**190**	**2.828**	**6.869**	**31.433**

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

				Rezervai			
Bendrovė	**Pastabos**	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų supirkimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas**	**Iš viso**
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**666**	**2.828**	**8.314**	**33.354**
2018 m. 3 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	754	754
2018 m. 3 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		**-**	**-**	**-**	**-**	**754**	**754**
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		**-**	**-**	**189**	**-**	**(1.899)**	**(1.710)**
2018 m. kovo 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**855**	**2.828**	**7.169**	**32.398**

				Rezervai			
Bendrovė	**Pastabos**	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų supirkimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas**	**Iš viso**
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**430**	**2.828**	**5.559**	**30.363**
2017 m. 3 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	410	410
2017 m. 3 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		**-**	**-**	**-**	**-**	**410**	**410**
Paskelbti dividendai		-	-	-	-	-	-
Perkėlimas į rezervus		-	-	-	-	-	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	-	-	-	-
2017 m. kovo 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**430**	**2.828**	**5.969**	**30.773**

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		703	360	754	410
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		-	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		5	2	4	2
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	-	-	-
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(131)	(132)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	118	116	107	104
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	(3)	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	2	-	-	-
Atidėjiniai	5	(68)	(49)	(68)	(49)
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	-	1	-	1
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(240)	94	(28)	92
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		198	313	197	322
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		501	(55)	217	(56)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(198)	(385)	(205)	(390)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		**1.018**	**397**	**847**	**304**
Sumokėtas pelno mokestis		-	-	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		**1.018**	**397**	**847**	**304**

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(33)	(48)	(31)	(47)
Investicinio turto įsigijimas	8	(512)	(239)	(512)	(239)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos		-	-	-	-
Investicinio turto pardavimo pajamos		-	-	-	-
Suteiktos paskolos		-	-	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	-	-	-
Gautos palūkanos		-	-	-	-
Pervedimas iš/(į) indėlius	12	22	-	-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		**(523)**	**(287)**	**(543)**	**(286)**
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas		-	-	-	-
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		-	-	-	-
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	-	-	-	-
Gautų paskolų grąžinimas	12	(293)	(169)	(111)	(112)
Sumokėtos palūkanos	12	(114)	(118)	(101)	(103)
		(407)	(287)	(212)	(215)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		**(407)**	**(287)**	**(212)**	**(215)**
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		**88**	**(177)**	**92**	**(197)**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		**411**	**751**	**223**	**666**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		**499**	**574**	**315**	**469**

(pabaiga)

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždaro tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti valdymo mokestį ir sėkmės mokestį.

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudaromas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

Bendrovė yra taip pat pasirašiusi depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, kuris veikia kaip Bendrovės turto depozitoriumas.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2017 m. finansinių ataskaitų 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patronuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patronuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patronuojančia įmone.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2018 m. kovo 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastosios vardinės 1.45 euro nominalios vertės akcijos (2017 m. gruodžio 31 d. - 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2018 m. kovo 31 d.		2017 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	4.238.747	32,23	21.127.994	32,13
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00	12.492.979	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	3.318.198	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	3.117.322	23,71	15.652.355	23,81
Iš viso	13.150.000	100,00	65.750.000	100.00

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2018 m. 3 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės ir Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2018 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Ataskaitiniu laikotarpiu tapo privalomi taikyti šie nauji ar pakeisti standartai:

- 9-asis TFAS „*Finansinės priemonės“* (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- *15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);*
- 15-ojo TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ pataisos (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2-ojo TAS pataisos *„Mokėjimas akcijomis“* (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- *2014 - 2016 m. TFAS metiniai patobulinimai* (taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau (1-ojo TFAS ir 28-ojo TAS pakeitimai);
- TFAAK 22-asis aiškinimas *„Sandoriai užsienio valiuta ir avansinis mokėjimas“* (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 40-ojo TAS pataisos „*Investicinio turto perkėlimas*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 4-ojo TFAS pataisos: *„9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ taikymas drauge su 4-uoju TFAS „Draudimo sutartys““* (taikomos atsižvelgiant į pasirinktą metodą, metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti laikiną išimtį arba tuomet, kai ūkio subjektas pirmą kartą pradeda taikyti 9-ąjį TFAS, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti apdangalo (angl. *overlay*) metodą).

2 Apskaitos principai (tęsinys)

9-asis TFAS „*Finansinės priemonės“*

Pagrindiniai naujajame standarte numatyti reikalavimai:

- Finansinį turtą reikalaujama suskirstyti į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas: finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina; finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis; ir finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais.
- Skolos priemonių klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto finansinio turto valdymo verslo modelio ir ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus. Jeigu skolos priemonė laikoma sutartiniams pinigų srautams gauti, ji gali būti apskaitoma amortizuota savikaina, jeigu ji taip pat tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą. Skolos priemonės, kurios tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą ir kurios sudaro ūkio subjekto portfelio, kuriame pinigų srautams gauti skirtas turtas yra laikomas ir parduodamas, gali būti pripažįstamos finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis. Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimo, turi būti vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais (pavyzdžiui, išvestinės finansinės priemonės). Įterptosios išvestinės finansinės priemonės nuo šiol neatskiriamos nuo finansinio turto, tačiau į jas atsižvelgiama vertinant, ar vykdomas tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimas.
- Investicijos į nuosavybės priemones visada vertinamos tikrąja verte. Tačiau vadovybė gali priimti neatšaukiamą sprendimą pripažinti tikrosios vertės pasikeitimą kitomis bendrosiomis pajamomis, jeigu priemonė nėra skirta parduoti. Jeigu nuosavybės priemonė klasifikuojama kaip skirta parduoti, tikrosios vertės pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais.
- Daugelis 39-jame TAS numatytų reikalavimų, susijusių su finansinių įsipareigojimų klasifikavimu ir vertinimu, buvo perkelti į 9-ąjį TFAS be pakeitimų. Pagrindinis pasikeitimas yra tas, kad ūkio subjektas kitų bendrųjų pajamų straipsnyje turės pateikti kredito rizikos, iškylančios dėl finansinių įsipareigojimų, klasifikuojamų kaip vertinamų tikrąją verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais, pokyčių poveikį.
- 9-ajame TFAS nustatytas naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis – tikėtinų kredito nuostolių (TKN) modelis. Standarte numatytas trijų etapų metodas, grindžiamas finansinio turto kredito kokybės pokyčiu nuo pirminio pripažinimo momento. Praktikoje naujosios taisyklės reiškia, kad ūkio subjektai, apskaitoje pirmą kartą pripažindami finansinį turtą, kurio kredito kokybė nėra pablogėjusi, apskaitoje turės iš karto registruoti numatomus nuostolius, kurių suma lygi 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių sumai (prekybos gautinų sumų atveju, tikėtinų kredito nuostolių sumai už visą terminą). Tuo atveju, jeigu kredito rizika yra labai išaugusi, vertės sumažėjimas vertinamas nustatant tikėtinų kredito nuostolių sumą už visą terminą, o ne už 12 mėnesių. Modelyje numatyti procedūriniai supaprastinimai, apimantys lizingo ir prekybos gautinas sumas.
- Apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimai buvo pakeisti, siekiant juos labiau suderinti su rizikos valdymu. Standarte numatyta galimybė ūkio subjektams pasirinkti, ar taikyti 9-ajame TFAS numatytus apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimus, ar toliau taikyti 39-ąjį TAS visoms apsidraudimo nuo rizikos priemonėms, nes dabartinis standartas šiuo metu neapima makro apsidraudimo sandorių apskaitos.

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis turi būti vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Prieš pradėdama taikyti 9-ąjį TFAS, Bendrovė priskyrė investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis „Turtui, vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliais“ ir vertino jas taip pat tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Grupė ir Bendrovė turi kitą finansinį turtą, priskiriamą finansinio turto kategorijai „Paskolos ir gautinos sumos“, kuris pagal naująjį standartą bus vertinamas amortizuota savikaina kaip ir anksčiau, nes verslo modelis, taikomas šiam turtui, yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai. Grupė ir Bendrovė turi tik finansinius įsipareigojimus, priskiriamus kategorijai „Kiti finansiniai įsipareigojimai“, todėl Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų apskaitai įtakos nėra. Kadangi Grupė ir Bendrovė neturi apsidraudimo sandorių apskaitos, todėl šios apskaitos pasikeitimai neturi įtakos Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

9-asis TFAS „*Finansinės priemonės“ (tęsinys)*

Naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis reikalauja pripažinti turto vertės sumažėjimą remiantis tikėtinais kredito nuostoliais, o ne vien tik įvykusiais kredito nuostoliais, kaip buvo 39-ojo TAS taikymo atveju. Tai taikoma finansiniam turtui, klasifikuotam kaip vertinamas amortizuota savikaina, sutarčių turtui pagal 15-ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“, nuomos gautinoms sumoms. Atsižvelgiant į iki šiol atliktus vertinimus tai gali lemti ankstesnį kredito nuostolių pripažinimą ateityje, bet naujojo standarto taikymo pradžios dieną bei dėl Grupės ir Bendrovės 2018 m. 3 mėnesių finansinių ataskaitų Grupė/Bendrovė įvertino, kad reikšmingos įtakos pirkėjų įsiskolinimo, pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių vertės sumažėjimui nėra. Todėl 9-ojo TFAS taikymas iki šių finansinių ataskaitų išleidimo neturi reikšmingos įtakos Grupės/Bendrovės finansinei būklei ar veiklos rezultatams. Naujasis standartas numato išplėstus atskleidimo reikalavimus ir pateikimo pokyčius, bet jie neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 3 mėnesių finansinėms ataskaitoms. Grupė/Bendrovė taikos naujas taisykles retrospektyviai nuo 2018 m. sausio 1 d, naudodamasi pagal standartą leidžiamomis praktinėmis priemonėmis. Palyginamieji skaičiai už 2017 m. nėra perskaičiuoti.

15-asis TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“
15-ojo TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“ pataisos

Naujame standarte pateiktas pagrindinis principas, kuriuo remiantis pajamos turi būti pripažįstamos sandorio kaina tuomet, kai prekės arba paslaugos perduodamos klientui. Kompleksinės prekės ar paslaugos, kurias galima išskirti, turi būti pripažįstamos atskirai ir bet kokios nuolaidos ar lengvatos, taikomos sutarties kainai, paprastai turi būti priskiriamos atskiriems elementams. Jeigu atlygis yra skirtingas dėl tam tikrų priežasčių, turi būti pripažįstamos minimalios sumos, jeigu rizika, kad jos bus atstatytos, nėra reikšminga. Sąnaudos, patirtos siekiant užtikrinti sutarčių su klientais sudarymą, turi būti kapitalizuojamos ir amortizuojamos per sutarties naudos suvartojimo laikotarpį.

Pataisomis nekeičiami pagrindiniai standarto principai, tačiau patikslinamas šių principų taikymas. Pataisomis patikslinama, kaip nustatyti veiklos įsipareigojimą (pasižadėjimas perduoti prekę ar paslaugą klientui) sutartyje; kaip nustatyti, ar įmonė yra savo sąskaita veikiantis subjektas (prekės ar paslaugos teikėjas) ar agentas (atsakingas už prekės ar paslaugos teikimo organizavimą); ir kaip nustatyti, ar licencijos suteikimo pajamos turėtų būti pripažįstamos tam tikru momentu ar per tam tikrą laikotarpį. Be šių patikslinimų pataisose numatytos dvi papildomos išimtys, siekiant sumažinti sąnaudas ir sudėtingumą įmonei pirmą kartą taikant naująjį standartą.

Standartas neturėjo reikšmingos įtakos Grupė ir Bendrovės 2018 m. 3 mėnesių finansinėms ataskaitoms, nes pagrindinės Grupės pajamos yra nuomos pajamos. Visos pajamos pripažįstamos kaip perduotos tam tikru momentu. Grupė pateikė papildomą atskleidimą informacijoje pagal segmentus (4 pastaboje) išskaidydama segmentų pajamas į nuomos pajamas bei kitas pajamas.

40-ojo TAS pataisos: *„Investicinio turto perkėlimas“*

Pataisomis patikslinama, kad perkėlimas į investicinį turtą arba iš jo gali būti atliekamas tik tada, kai pasikeičia turto naudojimo paskirtis. Šis pasikeitimas turi būti pagrįstas įrodymais: ketinimo pasikeitimas, pats savaime, nėra pakankamas įrodymas perkėlimui pagrįsti. Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 3 mėnesių finansinėms ataskaitoms.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai buvo neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

3 Investicijos į dukterines įmones

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2018 m. 3 mėnesių ir 2017 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį.

Investicijų į dukterines įmones balansinių verčių paskirstymas pagal juridinę formą pateikiamas žemiau:

	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**
Akcijos	93	112
Suteiktos paskolos	5.919	5.769
	6.012	**5.881**

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys bei tikrosios vertės jautrumo analizė pateikti 2017 m. finansinių ataskaitų 5 pastaboje.

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2018 m. I ketvirtį:

Tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d.	**5.881**
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	131
Tikroji vertė 2018 m. kovo 31 d.	**6.012**

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2017 m. I ketvirtį:

Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.	**5.289**
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas“)	132
Tikroji vertė 2017 m. kovo 31 d.	**5.421**

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynųjų aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuojau pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2018 m. ir 2017 m. I ketvirtį Bendrovė pripažino atitinkamai 51 tūkst. eurų ir 51 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynasis pokytis“. 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 456 tūkst. eurų ir 507 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 6.375 tūkst. eurų ir 6.276 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 5.919 tūkst. eurų ir 5.769 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

4 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi Valdymo bendrovės investicinio komiteto peržiūrimomis ataskaitomis, kuriomis remiantis yra priimami strateginiai sprendimai. Investicinis komitetas analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniam komitetui. Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis (iki 2017 m. rugsėjo mėn. – penkis) veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje. Nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. segmentą sudaro vienintelis investicinis turtas – biurų pastatas Vilniuje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2018 m. 3 mėnesius:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2018 m. 3 mėnesiai				
Nuomos pajamos	974	50	127	1.151
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	336	-	-	336
Pajamos	**1.310**	**50**	**127**	**1.487**
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(21)	(52)	(1)	(74)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(275)	-	(2)	(277)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(159)	-	(5)	(164)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	-	-	(4)	(4)
Turto mokesčiai	(78)	-	(3)	(81)
Draudimo sąnaudos	(3)	-	(1)	(4)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	**774**	**(2)**	**111**	**883**

Nuo 2018 m. sausio 1 d. turto administravimo paslaugas teikia Bendrovei dukterinė įmonė UAB Proprietas. Ankstesnė turto administravimo sutartis su išorine įmone pasibaigė 2017 m. gruodžio 31 d. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupės lygmeniu nėra patiriamos turto administravimo sąnaudos, bet Grupė patiria papildomas išmokų darbuotojams sąnaudas, kurios nėra įtraukiamos į pateiktinų segmentų sąnaudas.

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2017 m. 3 mėnesius:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2017 m. 3 mėnesiai				
Nuomos pajamos	820	413	114	1,347
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	266	56	-	322
Pajamos	**1.086**	**469**	**114**	**1.669**
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(4)	(425)	(1)	(430)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(243)	(52)	(2)	(297)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(225)	(16)	(8)	(249)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(46)	(28)	-	(74)
Turto mokesčiai	(79)	-	(4)	(83)
Draudimo sąnaudos	(1)	-	(1)	(2)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	**488**	**(52)**	**98**	**534**

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynųjų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2018 01 01 – 2018 03 31				2017 01 01 – 2017 03 31		
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	**883**	**(74)**	**(164)**	**1.487**	**534**	**(430)**	**1.669**
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	(3)	(3)	-	-	6	6	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	1	-	-	1	-	-	-
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	7	-	3	-	2	-	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	(5)	-	-	-	(16)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	-	-	-	-	(1)	-	-
Išmokos darbuotojams	(17)	-	-	-	(9)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(5)	-	-	-	(2)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(41)	-	-	-	(38)	-	-
Kitos pajamos	-	-	-	-	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	-	-	-	-	-	-	-
Iš viso	**820**	**(77)**	**(161)**	**1.488**	**476**	**(424)**	**1.669**

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2018 m. kovo 31 d.	48.796	8.104	56.900
2017 m. gruodžio 31 d	48.488	8.104	56.592

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai

Pajamos

Grupė, kaip nuomotojas, nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto veiklos nuomos sutartis. Daugumos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 6 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Nuomos pajamos	1.151	1.347	1.024	1.232
Komunalinių paslaugų pajamos	267	297	4	297
Kitų paslaugų pajamos	70	25	29	25
Pajamų iš viso	**1.488**	**1.669**	**1.057**	**1.554**

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB Proprietas teikia turto administravimo paslaugas Bendrovei bei komunalines ir kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. dauguma komunalinių ir kitų paslaugų pajamų yra uždirbama ne Bendrovės, bet dukterinės įmonės.

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.101	934	974	819
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	337	266	33	266
Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso	*1.438*	*1.200*	*1.007*	*1.085*
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	50	413	50	413
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	-	56	-	56
Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso	*50*	*469*	*50*	*469*
Pajamų iš viso	**1.488**	**1.669**	**1.057**	**1.554**

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Lietuva	1.361	1.555
Latvija	127	114
Iš viso	**1.488**	**1.669**

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigėsi 2017 m. rugpjūčio mėn., išskyrus patalpas, kurios nuomojamos iki dabartinės subnuomos sutarties termino pabaigos (2025 m. gruodžio 31 d.). Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. bus įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2018 m. pirmą ketvirtį ir 2017 m. pirmą ketvirtį Grupė patyrė atitinkamai 55 tūkst. eurų ir 419 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2018 m. pirmą ketvirtį ir 2017 m. pirmą ketvirtį sudarė atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 67 tūkst. eurų.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 185 tūkst. eurų ir 181 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2018 m. ir 2017 m. I ketvirtį pateikti žemiau:

	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Likutis sausio 1 d.	**181**	**272**
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	5	24
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(2)	(30)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	1	1
Likutis kovo 31 d.	**185**	**267**

	2018 m. kovo 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikė dalis	175	172
Trumpalaikė dalis	10	9
Iš viso	**185**	**181**

2018 m. kovo 31 d. Bendrovė pripažino 706 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2017 m. gruodžio 31 d. – 777 tūkst. eurų)

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Likutis sausio 1 d.	**777**	**814**
Atidėjinio perskaičiavimas metų pabaigoje	(71)	(43)
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į “Kitus trumpalaikius įsipareigojimus”	-	-
Likutis kovo 31 d.	**706**	**771**

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(111)	(115)	(100)	(103)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(6)	-	(6)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(1)	(1)	(1)	(1)
	118	(116)	(107)	(104)

7 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.	2018 m. I ketv.	2017 m. I ketv.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	(2)	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	3	-	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	1	-	-	-

8 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija	**2 lygis**	**3 lygis**	**3 lygis**	
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	**4.017**	**48.043**	**350**	**52.410**
Vėlesnės išlaidos	-	239	-	239
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2017 m. kovo 31 d.	**4.017**	**48.282**	**350**	**52.649**
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	**4.073**	**51.918**	**350**	**56.341**
Vėlesnės išlaidos	-	280	-	280
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2018 m. kovo 31 d.	**4.073**	**52.198**	**350**	**56.621**
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	**-**	**-**	**-**	**-**

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija	**2 lygis**	**3 lygis**	**3 lygis**	
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	**862**	**43.102**	**-**	**43.964**
Vėlesnės išlaidos	-	239	-	239
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2017 m. kovo 31 d.	**862**	**43.341**	**-**	**44.203**
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	**788**	**47.045**	**-**	**47.833**
Vėlesnės išlaidos	-	280	-	280
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2018 m. kovo 31 d.	**788**	**47.325**	**-**	**48.113**
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	**-**	**-**	**-**	**-**

2018 m. pirmą ketvirtį ir 2017 m. pirmą ketvirtį patirta atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 239 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2018 m. pirmą ketvirtį dar buvo papildomai patirta 271 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2018 m. I ketvirtį Grupė/Bendrovė sumokėjo 254 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 258 tūkst. eurų už 2018 m. vėlesnes išlaidas. 2018 m. kovo 31 d. likusios mokėtinos sumos už investicinio turto vėlesnes išlaidas yra lygios 120 tūkst. eurų (98 tūkst. eurų už 2017 m. vėlesnes išlaidas ir 22 tūkst. eurų už 2018 m. išlaidas).

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos 2017 m. iki ketvirčio pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2018 m. kovo 31 dienai nebuvo atlikti.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**	**2018 m. kovo 31 d.**	**2017 m. gruodžio 31**
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	47.325	47.045	47.325	47.045
Sandėlis – Latvija	4.873	4.873	-	-
	52.198	**51.918**	**47.325**	**47.045**

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas bei investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė pateiktas 2017 m. finansinių ataskaitų 11 pastaboje.

8 Investicinis turtas (tęsinys)

2018 m. kovo 31 d. Grupės 56.133 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 55.853 tūkst. eurai).

2018 m. kovo 31 d. Bendrovės 48.032 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 47.752 tūkst. eurai).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 48 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31 d. – 48 tūkst. eurų), nes joms taikomos laikinosios apsaugos priemonės, kol vyksta teisinis ginčas tarp minėtų aikštelių pardavėjo ir trečiosios šalies dėl teisės į žemės sklypą ir aikštelių statybos teisėtumo. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2018 m. ir 2017 m. I ketvirtį nebuvo.

Laikotarpio pabaigoje viena reikšminga investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, rekonstrukcijos ir remonto sutartis vis dar galiojo ir nebuvo pasibaigusi. Iki 2018 m. kovo 31 d. pagal minėtą sutartį buvo išrašyta sąskaitų už 1.137 tūkst. eurų. Likusi neišrašytų darbų vertė pagal šią sutartį sudaro 88 tūkst. eurų. Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**	**2018 m. kovo 31 d.**	**2017 m. gruodžio 31 d.**
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendrąja verte	867	622	648	620
Gautini mokesčiai, bendrąja verte	1	10	-	4
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(35)	(35)	(35)	(35)
	833	597	613	589

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2018 m. kovo 31 d. Grupės/Bendrovės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė 45 tūkst. eurų, buvo pradelstos ir nuvertėjusios (2017 m. gruodžio 31 d. – 45 tūkst. eurų). 2018 m. kovo 31 d. Grupės/Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje apskaityta grynoji vertė lygi 10 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31d. – 10 tūkst. eurų).

Grupės ir Bendrovės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Grupė	**Bendrovė**
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	**35**	**35**
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-	-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2018 m. kovo 31 d. likutis	**35**	**35**

8 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

	Grupė	Bendrovė
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	**33**	**33**
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per 2017 m. 3 mėnesius	1	1
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2017 m. kovo 31 d. likutis	**34**	**34**

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d.:

		Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
2018 m. kovo 31 d.	318	167	337	-	-	822
2017 m. gruodžio 31 d.	364	141	27	15	30	577

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d.:

		Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
2018 m. kovo 31 d.	188	108	307	-	-	603
2017 m. gruodžio 31 d.	363	140	27	15	30	575

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2018 m. kovo 31 d. Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.0000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą keisti akcijų nominalią vertę iš 0,29 euro į 1,45 euro. Todėl paprastųjų vardinių akcijų skaičius sumažėjo penkis kartus nuo 65.750.000 iki 13.150.000. Pakeitimas įsigaliojo 2018 m. sausio 15 d., Juridinių asmenų registre įregistravus naująją įstatų redakciją. Nuo 2018 m. sausio 15 d. Bendrovės/Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudaro 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro.

2017 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.0000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro.

Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d., buvo paskirta 189 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

11 Dividendai

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams.

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją, kurios nominali vertė 0,29 euro, (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d. Tai atitinka 0,06 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro.

Dividendų už 2017 m. po 0,13 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d. Dividendai bus sumokėti per mėnesį nuo sprendimo ir į juos teisę turės investuotojai, kurie buvo Bendrovės akcininkais 2018 m. balandžio 10 d. pabaigoje.

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**	**2018 m. kovo 31 d.**	**2017 m. gruodžio 31 d.**
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	19.710	20.158	17.660	17.937
Kitos ilgalaikės paskolos	5	4	-	-
	19.715	20.162	17.660	17.937
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	870	718	647	482
Paskolos iš susijusių šalių	807	801	807	801
	1.677	1.519	1.454	1.283
Gautų paskolų iš viso	21.392	21.681	19.114	19.220

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

Gautos paskolos su fiksuota ir kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 3 ir 6 mėnesiai) buvo tokios:

Palūkanų norma:	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**	**2018 m. kovo 31 d.**	**2017 m. gruodžio 31 d.**
Fiksuota	807	805	807	801
Kintama	20.585	20.876	18.307	18.419
	21.392	21.681	19.114	19.220

2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

12 Gautos paskolos (tęsinys)

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. Yra paskelbta, kad bankas ABLV bank, AS sieks savanoriško likvidavimo. Finansų ir kapitalo rinkų komisija dar nepareiškė savo nuomonės apie savanoriško likvidavimo paraišką. Banke ABLV bank, AS atsiskaitomojoje sąskaitoje buvę pinigai panaudoti paskolos grąžinimui. Per 2018 m. I ketvirtį paskolos grąžinimui taip pat buvo panaudoti 22 tūkst. eurų iš banke ABLV bank, AS esančio indėlio. Pagal paskolos sutartį 2018 m. balandžio mėn. indėlis buvo atstatytas iki 150 tūkst. eurų, atlikus pervedimą iš kito banko. Todėl blogiausiu atveju Grupė gali patirti iki 150 tūkst. eurų nuostolį.

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 23.926 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirma dalis, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Todėl Bendrovė gali panaudoti papildomai iki 5.690 tūkst. eurų likvidžių lėšų. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2018 m. Grupė turės grąžinti 575 tūkst. eurų vietoj 447 tūkst. eurų.

Per 2018 m. I ketvirtį Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 293 tūkst. eurų ir 111 tūkst. eurų paskolų. Per 2017 m. I ketvirtį Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 169 tūkst. eurų ir 112 tūkst. eurų paskolų.

13 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

2018 m. I ketvirtį išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

2018 m. sausio 15 d. pasikeitė akcijų nominali vertė nuo 0,29 euro iki 1,45 euro. Tai yra akcijų stambinimu. Todėl, paprastasis ir sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai turi būti perskaičiuotas, naudojant akcijų skaičių, jei akcijų stambinimas būtų įvykęs prieš finansinių ataskaitų palyginamojo laikotarpio pradžią.

Todėl 2017 m. I ketvirtį išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo taip pat 13.150 tūkst.

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	Grupė	
	2018 m. I ketv.	**2017 m. I ketv.**
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	703	360
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,05	0,03

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2018 m. ir 2017 m. pirmus ketvirčius, yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2018 m. kovo 31 d. buvo apie 0,33 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,51). Bendrovės likvidumo rodiklis 2018 m. kovo 31 d. buvo apie 0,24 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,42).

2018 m. kovo 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 3.037 tūkst. eurų Grupėje ir 3.044 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupė panaudos įsipareigojimų, kurių terminas sueina per 12 mėnesių po 2018 kovo 31 d., įvykdymui iki 5.690 tūkst. eurų likvidžių lėšų (12 pastaba), atsiradusių pasirašius paskolos pakeitimą su AB Šiaulių banku.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	332	1.776	21.186	-	23.294
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	861	-	-	-	861
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	8	84	93	187
Kiti įsipareigojimai	32	1.811	-	-	-	1.843
2018 m. kovo 31 d. likutis	**32**	**3.006**	**1.784**	**21.270**	**93**	**26.185**
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	284	1.677	5.578	16.185	23.724
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	1	-	-	361
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	704	-	-	-	736
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	**32**	**1.350**	**1.685**	**5.656**	**16.282**	**25.005**

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. kovo 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	265	1.574	19.082	-	20.921
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	576	-	-	-	576
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	8	84	93	187
Kiti įsipareigojimai	32	1.808	-	-	-	1.840
2018 m. kovo 31 d. likutis	**32**	**2.651**	**1.582**	**19.166**	**93**	**23.524**
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	213	1.465	3.312	16.185	21.175
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	-	-	-	360
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	700	-	-	-	732
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	**32**	**1.275**	**1.472**	**3.390**	**16.282**	**22.451**

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims yra įtraukti į aukščiau pateiktą lentelę, nes tai finansinis įsipareigojimas, atsirandantis dėl neišvengiamų prievolių vykdymo išlaidų pagal sutartis. Sumos atskleistos yra nediskontuotos būsimų nuostolių sumos, naudotos apskaičiuoti atidėjinį.

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. kovo 31 d.	**2017 m. gruodžio 31 d.**	**2018 m. kovo 31 d.**	**2017 m. gruodžio 31 d.**
Finansiniai įsipareigojimai				
Mokėtini dividendai	1.741	32	1.741	32
Sėkmės mokestis	-	386	-	386
Kitos mokėtinos sumos	102	318	98	314
	1.843	736	1.839	732
Nefinansiniai įsipareigojimai				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	6	-	-	-
Mokėtini mokesčiai	74	127	64	118
	80	127	64	118
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	**1.923**	**863**	**1.903**	**850**

16 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmones. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2018 m. I ketvirtį ir susiję likučiai 2018 m. kovo 31 d.:

2018 m. I ketvirtis **Grupė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)**
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	4
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	807
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	76	-	109
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	74	3	36	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	5	-	461
	74	92	36	1.381

Gautų paskolų grąžinimo terminas – iki 2018 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 3 %.

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. I ketvirtį ir susiję likučiai 2017 m. kovo 31 d.:

2017 m. I ketvirtis **Grupė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)**
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	4
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	105	-	55
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	54	1	8	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	16	-	60
	54	124	8	119

Bendrovės susijusios šalys yra dukterinės įmonės, akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamos ar bendrai kontroliuojamos įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2018 m. I ketvirtį ir susiję likučiai 2018 m. kovo 31 d.:

2018 m. I ketvirtis **Bendrovė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos (išskyrus atidėjinius)**
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.919	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	3
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	6	-	807
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	25	-	56
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	57	-	26	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	5	-	461
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	68	-	28
	57	106	5.945	1.355

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. I ketvirtį ir susiję likučiai 2017 m. kovo 31 d.:

2017 m. I ketvirtis **Bendrovė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos (išskyrus atidėjinius)**
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.297	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	3
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	105	-	55
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	53	-	7	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	16	-	60
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	8	-	2
	53	131	5.304	120

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2018 metų balandžio 10 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėtų AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėtų 692 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

17 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku (detaliau 12 pastaboje).

Lietuvos bankas 2018 m. balandžio 23 d. Priežiūros tarnybos direktoriaus sprendimu Nr. 241-70 patvirtino Bendrovės viešo akcijų siūlymo (toliau – Siūlymas) prospektą. Siūlymą vykdo AB „Invalda INVL“. Siūlymo metu AB „Invalda INVL“ parduoda iki 2.893.000 vnt. esamų paprastųjų vardinių Bendrovės akcijų, kurios sudaro iki 22% Bendrovės įstatinio kapitalo. AB „Invalda INVL“ paskyrė Valdymo įmonę, vykdyti Siūlymą pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Akcijos siūlomos siūlymo laikotarpiais už siūlymo kainą, kuri lygi paskutinei paskelbtai grynųjų aktyvų vertei, tenkančiai vienai akcijai. Numatomi siūlymo laikotarpiai yra:

- Nuo 2018 m. gegužės 2 d. iki 2018 m. liepos 4 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku);
- Nuo 2018 m. rugpjūčio 18 d. iki 2018 m. rugsėjo 18 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku);
- Nuo 2018 m. lapkričio 2 d. iki 2018 m. gruodžio 13 d. (nuo 9 val. iki 17 val. Vilniaus laiku).