

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖS
KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS, KONSOLIDUOTOJI VADOVYBĖS ATASKAITA IR NEPRIKLAUSOMO
AUDITORIAUS IŠVADA UŽ METUS,
PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D

TURINYS

| | |
|---|----|
| NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA..... | 3 |
| KONSOLIDUOTASIS BALANSAS | 5 |
| KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA | 7 |
| KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA | 8 |
| KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA..... | 10 |
| KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS | 12 |
| KONSOLIDUOTOJI VADOVYBĖS ATASKAITA..... | 26 |



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Kaita Living akcininkams

Išvada dėl konsoliduotų finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB Kaita Living ir jos patrunuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotasis balansas ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotus pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautinių apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės 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.

Kiti dalykai

Grupės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas auditavo kita auditorė, kuri 2025 m. birželio 12 d. pareiškė sąlyginę nuomonę apie tokias konsoliduotąsias finansines ataskaitas dėl vienos iš Grupės įmonių investicinio nekilnojamojo turto tikrosios vertės bei jos pokyčio galimo poveikio atitinkamiems duomenims.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitiktimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose 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.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar konsoliduotoji vadovybės ataskaita, buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- konsoliduotoji vadovybės ataskaita, buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas, vadovybė privalo įvertinti Grupės 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 Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios 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 konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatėme ir įvertinome konsoliduotųjų 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 Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės 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 Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose 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 Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Planavome ir atlikome Grupės auditą, kad surinktume pakankamų tinkamų audito įrodymų dėl Grupės subjektų ar verslo vienetų finansinės informacijos, kurių pagrindu susidarėme nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės audito tikslais atliekamam audito darbui, jo priežiūrą ir peržiūrą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

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 nustatėme audito metu.

Auditorius Arūnas Katinas
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000538

UAB Main financial solutions
S. Konarskio g. 49-806, Vilnius
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001529

Elektroninio parašo data

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

KONSOLIDUOTASIS BALANSAS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.

| TURTAS | | PASTABOS NR. | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|-----------|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | | EUR | EUR |
| A. | ILGALAIKIS TURTAS | | 69 364 297 | 64 360 890 |
| 1. | NEMATERIALUSIS TURTAS | | 2 090 | - |
| 1.1. | Plėtos darbai | | - | - |
| 1.2. | Prestižas | | - | - |
| 1.3. | Programinė įranga | | - | - |
| 1.4. | Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės | | - | - |
| 1.5. | Kitas nematerialusis turtas | | 2 090 | - |
| 1.6. | Sumokėti avansai | | - | - |
| 2. | MATERIALUSIS TURTAS | 3.1. | 57 380 599 | 55 669 894 |
| 2.1. | Žemė | | - | - |
| 2.2. | Pastatai ir statiniai | | - | - |
| 2.3. | Mašinos ir įranga | | - | - |
| 2.4. | Transporto priemonės | | - | - |
| 2.5. | Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai | | 12 073 | 22 896 |
| 2.6. | Investicinis turtas | | 57 368 526 | 55 646 999 |
| 2.6.1. | Žemė | | - | - |
| 2.6.2. | Pastatai | | 57 368 526 | 55 646 999 |
| 2.7. | Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai | | - | - |
| 3. | FINANSINIS TURTAS | 3.2. | 11 304 642 | 8 253 071 |
| 3.1. | Įmonių grupės įmonių akcijos | | - | - |
| 3.2. | Paskolos įmonių grupės įmonėms | | 8 462 515 | 8 133 260 |
| 3.3. | Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos | | - | - |
| 3.4. | Asocijuotųjų įmonių akcijos | | - | - |
| 3.5. | Paskolos asocijuotosioms įmonėms | | - | - |
| 3.6. | Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos | | - | - |
| 3.7. | Ilgalaikės investicijos | | - | - |
| 3.8. | Po vienu metų gautinos sumos | | 2 842 127 | 119 811 |
| 3.9. | Kitas finansinis turtas | | - | - |
| 4. | KITAS ILGALAIKIS TURTAS | | 676 966 | 437 925 |
| 4.1. | Atidėtojo pelno mokesčio turtas | | 676 966 | 437 925 |
| 4.2. | Biologinis turtas | | - | - |
| 4.3. | Kitas turtas | | - | - |
| B. | TRUMPALAIKIS TURTAS | | 3 013 980 | 5 546 588 |
| 1. | ATSARGOS | | 2 114 934 | 1 701 360 |
| 1.1. | Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės | | - | - |
| 1.2. | Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai | 3.3. | 507 407 | 494 155 |
| 1.3. | Produkcija | | - | - |
| 1.4. | Pirktos prekės, skirtos perparduoti | 3.3. | 1 653 | 364 174 |
| 1.5. | Biologinis turtas | | - | - |
| 1.6. | Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti | | - | - |
| 1.7. | Sumokėti avansai | 3.4. | 1 605 874 | 843 031 |
| 2. | PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS | | 538 623 | 2 985 078 |
| 2.1. | Pirkėjų skolos | 3.5. | 518 088 | 427 477 |
| 2.2. | Įmonių grupės įmonių skolos | | 3 000 | - |
| 2.3. | Asocijuotųjų įmonių skolos | | - | - |
| 2.4. | Kitos gautinos sumos | 3.6. | 17 535 | 2 557 601 |
| 3. | TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS | | - | - |
| 3.1. | Trumpalaikės investicijos | | - | - |
| 3.2. | Terminuoti indėliai | | - | - |
| 4. | PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI | 3.7. | 360 423 | 860 150 |
| C. | ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS | | 40 536 | 11 927 |
| | TURTAS IŠ VISO: | | 72 418 813 | 69 919 405 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

**KONSOLIDUOTASIS BALANSAS (tęsinys)
2025 M. GRUODŽIO 31 D.**

| | | PASTABOS NR. | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|--|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | | EUR | EUR |
| NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | | | | |
| C. | NUOSAVAS KAPITALAS | | 7 520 032 | 6 961 524 |
| 1. | KAPITALAS | 3.8. | 2 500 | 2 500 |
| 1.1. | Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas | | 2 500 | 2 500 |
| 1.2. | Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-) | | - | - |
| 1.3. | Savos akcijos, pajai (-) | | - | - |
| 2. | AKCIJŲ PRIEDAI | | - | - |
| 3. | PERKAINOJIMO REZERVAS | | - | - |
| 4. | REZERVAI | | - | - |
| 4.1. | Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas | | - | - |
| 4.2. | Savoms akcijoms įsigyti | | - | - |
| 4.3. | Kiti rezervai | | - | - |
| 5. | NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 6 831 382 | 6 489 860 |
| 5.1. | Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) | | 341 522 | 5 819 616 |
| 5.2. | Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai) | | 6 489 860 | 670 244 |
| | VALIUTŲ KURSŲ ĮTAKA | | - | - |
| | MAŽUMOS DALIS | | 686 150 | 469 164 |
| D. | DOTACIJOS SUBSIDIJOS | | - | - |
| F. | ATIDĖJINIAI | | 5 785 447 | 4 999 792 |
| 1. | Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai | | - | - |
| 2. | Mokesčių atidėjiniai | | 5 785 447 | 4 999 792 |
| G. | MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | | 58 644 097 | 57 611 115 |
| 1. | PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | 55 287 343 | 37 251 068 |
| 1.1. | Skoliniai įsipareigojimai | 3.9. | 20 661 587 | 2 462 571 |
| 1.2. | Skolos kredito įstaigoms | 3.9. | 25 869 470 | 25 858 342 |
| 1.3. | Gauti avansai | | - | - |
| 1.4. | Skolos tiekėjams | | - | - |
| 1.5. | Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos | | - | - |
| 1.6. | Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos | | - | - |
| 1.7. | Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos | | - | - |
| 1.8. | Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai | | 8 756 286 | 8 930 155 |
| 2. | PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | 3 356 754 | 20 360 047 |
| 2.1. | Skoliniai įsipareigojimai | 3.10. | 387 597 | 15 339 515 |
| 2.2. | Skolos kredito įstaigoms | 3.10. | 691 446 | 2 199 279 |
| 2.3. | Gauti avansai | 3.11. | 544 004 | 419 515 |
| 2.4. | Skolos tiekėjams | 3.12. | 1 365 592 | 1 794 423 |
| 2.5. | Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos | | - | - |
| 2.6. | Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos | | - | - |
| 2.7. | Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos | | - | - |
| 2.8. | Pelno mokesčio įsipareigojimai | | - | - |
| 2.9. | Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai | | 14 616 | 1 434 |
| 2.10. | Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai | 3.13. | 353 499 | 605 881 |
| H. | SUKAPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS | 3.14. | 469 237 | 346 974 |
| | NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO | | 72 418 813 | 69 919 405 |

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vilius Morkūnas

(vardas ir pavardė)

Grupės vyr.finansininkė-apskaitos vadovė

(parašas)

Sigita Armanskaitė

(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

**KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.**

| STRAIPSNIS | | PASTABOS NR. | 2025.01.01- 2025.12.31 EUR | 2024.01.01- 2024.12.31 EUR |
|------------|---|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Pardavimo pajamos | 3.15. | 4 960 923 | 4 640 295 |
| 2. | Pardavimo savikaina | 3.16. | (1 062 520) | (1 370 732) |
| 3. | Biologinio turto tikrosios vertės pokytis | | - | - |
| 4. | BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 3 898 403 | 3 269 563 |
| 5. | Pardavimo sąnaudos | | (44 932) | - |
| 6. | Bendrosios ir administracinės sąnaudos | 3.17. | (715 359) | (931 602) |
| 7. | Kitos veiklos rezultatai | | (90 021) | 71 702 |
| 8. | Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos | | - | - |
| 9. | Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos | | - | - |
| 10. | Kitos palūkanų ir panašios pajamos | 3.18. | 2 913 429 | 9 401 440 |
| 11. | Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas | | - | - |
| 12. | Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos | 3.19. | (4 852 362) | (4 698 811) |
| 13. | PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ | | 1 109 158 | 7 112 292 |
| 14. | PELNO MOKESTIS | 3.20. | (550 651) | (1 266 567) |
| 15. | PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ | | 558 507 | 5 845 725 |
| 16. | MAŽUMOS DALIS | | (216 985) | (26 109) |
| 17. | GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 341 522 | 5 819 616 |

Direktorius
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas) _____ (parašas)

Vilius Morkūnas
(vardas ir pavardė) _____

Grupės vyr.finansininkė-apskaitos vadovė
_____ (parašas)

Sigita Armanskaitė
(vardas ir pavardė) _____

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.

| STRAIPSNIS | Apmokėtas įstatinis kapitalas arba pagrindinis kapitalas | Akcijų priedai | Savos akcijos (-) | Perkainojimo rezervas | | Įstatymo numatyti rezervai | | Kiti rezervai | Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) | Valiutos kurso pokyčio įtaka | Mažumos dalis | IŠ VISO: |
|--|--|----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| | | | | Ilgalaikio materialiojo turto | Finansinio turto | Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas | Savoms akcijoms įsigyti | | | | | |
| 1. LIKUTIS 2023.12.31 | 2 500 | | | | | | | | 670 245 | | 443 056 | 1 115 800 |
| 2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas | | | | | | | | | | | | - |
| 3. Esminių klaidų taisymo rezultatas | | | | | | | | | | | | - |
| 4. PERSKAIČIUOTAS LIKUTIS 2023.12.31 | 2 500 | - | - | - | - | - | - | - | 670 245 | - | 443 056 | 1 115 800 |
| 5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | | | | - |
| 9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | 5 819 616 | | 26 109 | 5 845 725 |
| 10. Dividendai | | | | | | | | | | | | - |
| 11. Kitos išmokos | | | | | | | | | | | | - |
| 12. Sudaryti rezervai | | | | | | | | | | | | - |
| 13. Panaudoti rezervai | | | | | | | | | | | | - |
| 14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 16. Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | | | | | - |
| 17. Valiutų kursų pokyčių įtaka | | | | | | | | | | | | - |
| 18. Mažumos dalies padidėjimas, sumažėjimas | | | | | | | | | | | | - |
| 20. LIKUTIS 2024.12.31 | 2 500 | - | - | - | - | - | - | - | 6 489 861 | - | 469 165 | 6 961 525 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA (TĘSINYS) UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.

| STRAIPSNIS | Apmokėtas įstatinis kapitalas arba pagrindinis kapitalas | Akcijų priėdai | Savos akcijos (-) | Perkainojimo rezervas | | Įstatymo numatyti rezervai | | Kiti rezervai | Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) | Valiutos kurso pokyčio įtaka | Mažumos dalis | IŠ VISO: |
|--|--|----------------|-------------------|-------------------------------|------------------|---|-------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| | | | | Ilgalaikio materialiojo turto | Finansinio turto | Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas | Savoms akcijoms įsigyti | | | | | |
| 21. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 22. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 23. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 24. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | | | | - |
| 25. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | 341 522 | | 216 985 | 558 507 |
| 26. Dividendai | | | | | | | | | | | | - |
| 27. Kitos išmokos | | | | | | | | | | | | - |
| 28. Sudaryti rezervai | | | | | | | | | | | | - |
| 29. Panaudoti rezervai | | | | | | | | | | | | - |
| 30. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 31. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | | | - |
| 32. Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | | | | | - |
| 33. Valiutų kursų pokyčių įtaka | | | | | | | | | | | | - |
| 34. Mažumos dalies padidėjimas, sumažėjimas | | | | | | | | | | | | - |
| 35. LIKUTIS 2025.12.31 | 2 500 | - | - | - | - | - | - | - | 6 831 382 | - | 686 150 | 7 520 032 |

Direktorius
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vilius Morkūnas
(vardas ir pavardė)

Grupės vyr.finansininkė-apskaitos vadovė

(parašas)

Sigita Armanskaitė
(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.**

| STRAIPSNIAI | | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|--------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | EUR | EUR |
| I. | PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | | |
| I.1. | Grynasis pelnas (nuostoliai) | 341 522 | 5 819 616 |
| I.2. | Mažumos dalis | 216 986 | 26 109 |
| I.3. | Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos | 10 933 | 14 500 |
| I.4. | Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas | 93 473 | - |
| I.5. | Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas | 1 143 642 | (13 600 491) |
| I.6. | Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas | (336 220) | 3 521 945 |
| I.7. | Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | - | - |
| I.8. | Kitų po vienu metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | - | - |
| I.9. | Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas) | (239 041) | (228 273) |
| I.10. | Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas) | 349 269 | 262 691 |
| I.11. | Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas) | (762 843) | 554 396 |
| I.12. | Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas) | (90 609) | (26 320) |
| I.13. | Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas) | (3 000) | - |
| I.14. | Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | 3 327 | (628 908) |
| I.15. | Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas) | - | - |
| I.16. | Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas) | (28 609) | 119 769 |
| I.17. | Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas) | 785 655 | 1 507 784 |
| I.18. | Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas) | 31 386 | - |
| I.19. | Pagal vekselius ir čekius po vienu metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas) | - | - |
| I.20. | Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas) | - | - |
| I.21. | Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas) | (304 342) | (1 826 454) |
| I.22. | Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas) | - | - |
| I.23. | Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas) | - | - |
| I.24. | Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | - | (13 146) |
| I.25. | Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | 13 182 | 775 |
| I.26. | Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | (252 382) | 4 707 581 |
| I.27. | Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas) | 122 262 | (48 171) |
| | GRYNIJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | 1 094 591 | 163 403 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA (tęsinys)
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.**

| STRAIPSNIAI | | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | EUR | EUR |
| II. | INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | | |
| II.1. | Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas | (2 200) | (1 001 197) |
| II.2. | Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas | 528 000 | - |
| II.3. | Ilgalaikių investicijų įsigijimas | - | - |
| II.4. | Ilgalaikių investicijų perleidimas | - | - |
| II.5. | Paskolų suteikimas | (338 450) | (266 900) |
| II.6. | Paskolų susigrąžinimas | 15 600 | 33 679 |
| II.7. | Gauti dividendai, palūkanos | - | - |
| II.8. | Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas | - | - |
| II.9. | Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas | - | - |
| | GRYNIJEI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | 202 950 | (1 234 418) |
| III. | FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | | |
| III.1. | Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais | - | - |
| III.1.1. | Akcijų išleidimas | - | - |
| III.1.2. | Savininkų įnašai nuostoliams padengti | - | - |
| III.1.3. | Savų akcijų supirkimas | - | - |
| III.1.4. | Dividendų išmokėjimas | - | - |
| III.2. | Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais | (1 797 268) | 1 623 128 |
| III.2.1. | Finansinių skolų padidėjimas | 12 050 663 | 10 674 344 |
| III.2.1.1. | Paskolų gavimas | 6 927 663 | 10 674 344 |
| III.2.1.2. | Obligacijų išleidimas | 5 123 000 | - |
| III.2.2. | Finansinių skolų sumažėjimas | (13 660 179) | (9 051 216) |
| III.2.2.1. | Paskolų gražinimas | (2 218 084) | (8 451 762) |
| III.2.2.2. | Obligacijų supirkimas | (8 123 000) | - |
| III.2.2.3. | Sumokėtos palūkanos | (3 319 095) | (599 454) |
| III.2.2.4. | Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai | - | - |
| III.2.3. | Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas | - | - |
| III.2.4. | Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas | - | - |
| III.2.5. | Kiti finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimai | - | - |
| III.2.6. | Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai | (187 752) | - |
| | GRYNIJEI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI | (1 797 268) | 1 623 128 |
| IV. | Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui | - | - |
| V. | GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS) | (499 727) | 552 113 |
| VI. | Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje | 860 150 | 308 037 |
| VII. | Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje | 360 423 | 860 150 |

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vilius Morkūnas

(vardas ir pavardė)

Grupės vyr.finansininkė-apskaitos vadovė

(parašas)

Sigita Armanskaitė

(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D.

1. Bendroji dalis

Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos UAB „Kaita Living“ (toliau – „Įmonė“) ir jos kontroliuojamoms įmonėms (toliau – „Grupė“), nurodytoms žemiau:

| Eil. Nr. | Pavadinimas | Adresas | Įmonės kodas | Kontroliuojama dalis, % | | Akcijų įsigijimo kaina | Vykdoma veikla |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------------|------------|------------------------|---------------------------|
| | | | | 2025-12-31 | 2024-12-31 | | |
| 1 | UAB "Naujamiesčio NT" | Smolensko g. 10-100, LT03201 Vilnius | 303422091 | 100 | 100 | 188 685 | Nekilnojamojo turto nuoma |
| 2 | UAB"Tvartų plėtra" | Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius | 305600151 | 100 | 100 | 7 097 920 | Nekilnojamojo turto nuoma |
| 3 | UAB "Plėtojimo projektai" | Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius | 305868295 | 70 | 70 | 831 240 | Nekilnojamojo turto nuoma |
| 4 | UAB "Upės vingio projektai" | Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius | 304767222 | 100 | 100 | 724 900 | Nekilnojamojo turto nuoma |
| Iš viso: | | | | | | 8 842 745 | |

2025 m. gruodžio 31 d. UAB „Kaita Living“ 51 proc. akcijų turi Kaita Group (BAM Group), UAB, įm.k. 306165556; adr. Slucko g. 8, LT-09312 Vilnius, 49 proc. – PF SPV1, UAB įm.k. 307496025, Vilniaus g. 31, LT-01402, Vilnius (2024 m. gruodžio 31 d. 100 proc. Kaita Group (BAM Group), UAB).

Pagrindinė Grupės veikla yra nekilnojamojo turto nuoma.

2024 m. gruodžio 31 d. grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.
2025 m. gruodžio 31 d. grupės įmonėse dirbo 2 darbuotojai.

2. Apskaitos politika

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šis Grupės metinių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinys (toliau - konsoliduotosios finansinės ataskaitos) yra parengtas pagal 2025 m. gruodžio 31 d. galiojusį Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymą, Lietuvos Respublikos Įmonių ir Įmonių grupių atskaitomybės įstatymą bei galiojusius Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Pateiktos finansinės ataskaitos yra parengtos eurais (EUR).

2.3. Apskaitos principai

Metinės konsoliduotosios finansinės ataskaitos sudarytos vadovaujantis įmonės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo bei turinio svarbos apskaitos principais.

Įvertinimai

Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų paruošimas pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS) reikalauja vadovybės įvertinimų ir prielaidų, įtakančių konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateiktas sumas ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų konsoliduotojo aiškinamojo rašto pastabas. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas konsoliduotose finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

2.4. Ilgalais nmaterialusis turtas

Ilgalaikis nmaterialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius. Amortizacija yra skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) amortizacijos metodą per visą nmaterialiojo turto naudingo tarnavimo laiką.

Įsigijus kitos įmonės kontrolę, prestižas (neigiamas prestižas) rodomas tik konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose. Kai įsigijama įmonės kontrolė ir įsigyjanti įmonė investicijų apskaitai taiko savikainos metodą, joks balanse prestižas nerodomas.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

Konsoliduotajame balanse su konsoliduojamomis dukterinėmis įmonėmis susijęs prestižas (neigiamas prestižas) parodomas nematerialiojo turto dalyje.

Konsoliduotajame balanse prestižas tai suma, kuria įgijėjo sumokėta kaina viršija įsigytosios įmonės grynojo turto dalies ar įsigyto verslo grynojo turto vertę ir iš kurios įgijėjas ateityje tikisi gauti ekonominės naudos. Prestižas balanse pateikiamas jo likutine verte, kuri nustatoma iš įsigijimo savikainos atimant amortizaciją ir vertės sumažėjimą.

Prestižo amortizacijos laikotarpis peržiūrimas kiekvienais metais. Tikrinama, ar nenustatytas nepagrįstai ilgas jo amortizacijos laikotarpis. Jei tikėtinas amortizacijos laikotarpis reikšmingai skiriasi nuo anksčiau nustatyto, jis atitinkamai tikslinamas per ataskaitinį laikotarpį.

Nustačiusi, kad prestižo vertė sumažėjo, įmonė taiko tuos pačius apskaitos principus, kaip ir registruodama kito turto vertės sumažėjimą. Amortizacija skaičiuojama nuo nustatytos naujos jo vertės.

Amortizacija yra skaičiuojama lygiomis dalimis kiekvieną mėnesį per visą naudojimo laiką, išskyrus šio turto įvedimo į eksploataciją mėnesį, naudojant žemiau nurodytą vidutinį turto naudingo tarnavimo laikotarpį:

| | |
|-----------------------------|------|
| Prestižas | 5 m. |
| Programinė įranga | 3 m. |
| Kitas nematerialusis turtas | 4 m. |

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

Nematerialiojo turto vertės sumažėjimo, turto nurašymo nuostoliai priskiriami Įmonių grupės veiklos sąnaudoms.

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas (ne investicinis)

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius. Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) nusidėvėjimo metodą per visą materialiojo turto naudingo tarnavimo laiką.

Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas lygiomis dalimis kiekvieną mėnesį per visą naudojimo laiką, išskyrus šio turto įvedimo į eksploataciją mėnesį, naudojant žemiau nurodytus vidutinius turto naudingo tarnavimo laikotarpius:

| | |
|--|-------|
| Pastatai | 15 m. |
| Statiniai ir įrenginiai | 8 m. |
| Transporto priemonės | 6 m. |
| Baldai | 6 m. |
| Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės | 3 m. |
| Kitas materialusis turtas | 4 m. |

Turtas priskiriamas ilgalaikiam turtui, jei jo tarnavimo trukmė yra ilgesnė nei vieneri metai ir įsigijimo vertė nemažesnė už 1 000 EUR.

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

2.6. Investicinis ilgalaikis turtas

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

Turtas, kuris pastatytas ar statomas naudojimui ateityje kaip investicinis turtas, priskiriamas ilgalaikiam materialiajam turtui ir apskaitomas įsigijimo savikaina tol, kol neužbaigiama jo statyba. Užbaigus statybos darbus, jis perklasifikuojamas ir vėliau apskaitomas kaip investicinis turtas.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių į investicinio turto grupę, perkeliama turto balansinė vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Įvertinus investicinį turtą tikrąja verte perkėlimo dieną, įsigijimo savikainos ir tikrosios vertės skirtumas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Investicinio turto remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis. Pinigų srautų ataskaitoje išlaidos investicinio turto kapitalinio remonto darbams pateikiamos investicinės veiklos pinigų srautuose.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

2.7. Turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną Grupė peržiūri likutinę ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Grupė įvertina šio turto atsiperkamąją vertę tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma įvertinti turto atsiperkamosios vertės, Įmonių grupė paskaičiuoja pajamas generuojančios turto grupės, kuriai šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė iš grynosios galimo pardavimo kainos, atėmus pardavimo sąnaudas, ir naudojimo vertės. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini ateities pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant iki mokestinę diskonto normą, įvertintą pagal dabartines rinkos sąlygas, egzistuojančią pinigų laiko vertę bei su turtu susijusią riziką.

Jei turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) įvertinta atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto apskaitinė vertė, apskaitinė turto vertė sumažinama iki atsiperkamosios šio turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) vertės. Nuostolis dėl vertės sumažėjimo pripažįstamas iš karto, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas. Tuo atveju, nuostolis dėl vertės sumažėjimo yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo sumažėjimas.

Jei po nuostolio dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai apskaitinė turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertė padidinama iki naujai paskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų apskaitinės šio turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertės, jei nuostolis dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvęs pripažintas. Turto vertės sumažėjimo atstatymas pripažįstamas pajamomis iš karto, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas. Tuo atveju, vertės sumažėjimo atstatymas yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo padidėjimas.

2.8. Atsargos

Finansinėse ataskaitose atsargos pateikiamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Atsargų įsigijimo savikainą sudaro įsigijimo kaina bei susiję mokesčiai (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti), gabenimo bei kitos išlaidos, tiesiogiai susijusios su atsargų įsigijimu.

Grynoji realizacinė vertė yra įprastinėms verslo sąlygoms numatoma pardavimo kaina, atėmus produkcijos užbaigimo savikainą ir pardavimų sąnaudas.

Savikaina apskaičiuojama taikant FIFO būdą (darant prielaidą, kad pirmiausia sunaudojamos anksčiau įsigytos ar pagamintos atsargos).

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

2.10. Finansinis turtas

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

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

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

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

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

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

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

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

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

2.11. Finansinio turto vertės sumažėjimas

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

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

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkuriami, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

2.12. Finansiniai įsipareigojimai

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

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

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis, tai tokie finansiniai įsipareigojimai, kurių vertė priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

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

Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi tikrąja verte.

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis, tai paskolos bei prekybos mokėtinos sumos.

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

2.13. Apskaičiuotų palūkanų metodas

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

2.14. Skolinimosi išlaidos

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

2.15. Atidėjiniai

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

Atidėjinių suma parodo, kokio dydžio patikimai įvertintos išlaidos turėtų padengti teisinį įpareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną. Atidėjiniai vertinami geriausio įverčio būdu. Geriausio įverčio būdu vertinamų atidėjinių sumos dydis nustatomas remiantis panašios veiklos patirtimi, ekspertų išvadomis, poataskaitiniais įvykiais ir pan. Atsižvelgdama į surinktą informaciją, įvertinama, kiek kainuotų padengti esamus atidėjinių įsipareigojimus paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, ir nustatoma tikėtina dabartinė jų vertė. Vertinant atidėjinių sumą, vadovaujamosi atsargumo principu ir atsižvelgiama į rizikos

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

veiksnius bei netikrumus. Jei atidėjinių sumai reikšmingą įtaką daro pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

2.16. Pajamų pripažinimas

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

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

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

- Grupė perdavė pirkėjui su prekėmis susijusią riziką ir jų teikiamą naudą;
- Grupė parduotų prekių nevaldo ir nekontroliuoja;
- Tikėtina, kad Grupė gaus su prekių pardavimo sandoriu susijusią ekonominę naudą ir galima patikimai įvertinti jos dydį; ir

jos dydį; ir

- Su sandoriu susijusios patirtos sąnaudos gali būti patikimai įvertinamos.

2.17. Paslaugų teikimas

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

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

2.18. Sąnaudų pripažinimas

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

2.19. Pelno mokesčiai

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

2.20. Einamųjų metų pelno mokesčiai

Einamųjų metų pelno mokesčiai yra mokami atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokesčiai apskaičiuojamos naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2025 m. ir 2024 m. Lietuvos įmonėse taikomas pelno mokesčio tarifas atitinkamai yra 16 proc. ir 15 proc.

2.21. Atidėtas pelno mokesčiai

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

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

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

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

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

2.22. Einamųjų metų pelno ir atidėtasias pelno mokestis už laikotarpį

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

2.23. Poataskaitiniai įvykiai

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

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS**3.1. Ilgalaikis materialusis turtas**

| Eil. Nr. | Rodikliai | Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai | Investicinis turtas | Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos darbai | Iš viso: |
|-----------|--|---|---------------------|--|-------------------|
| 1. | Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2023-12-31 | 37 246 | 44 695 048 | 1 052 952 | 45 785 246 |
| 1.1. | Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina | 72 747 | 30 948 003 | 1 052 952 | 32 073 702 |
| 1.2. | Vertės pokytis dėl perkainojimo | - | 13 747 045 | - | 13 747 045 |
| 1.3. | Sukauptas nusidėvėjimas (-) | (35 501) | - | - | (35 501) |
| 2. | Pokyčiai: | (14 350) | 10 951 951 | (1 052 952) | 9 884 649 |
| 2.1. | per laikotarpį įsigyto turto vertė | - | 2 054 089 | (1 052 952) | 1 001 137 |
| 2.2. | perkainojimo suma | - | 8 897 862 | - | 8 897 862 |
| 2.3. | per laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas (-) | (14 350) | - | - | (14 350) |
| 3. | Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2024-12-31 | 22 896 | 55 646 999 | 0 | 55 669 895 |
| 3.1. | Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina | 72 747 | 33 002 092 | - | 33 074 839 |
| 3.2. | Vertės pokytis dėl perkainojimo | - | 22 644 907 | - | 22 644 907 |
| 3.3. | Sukauptas nusidėvėjimas (-) | (49 851) | - | - | (49 851) |
| 4. | Pokyčiai: | (10 823) | 1 721 527 | - | 1 710 704 |
| 4.1. | per laikotarpį įsigyto turto vertė | - | 175 174 | - | 175 174 |
| 4.2. | perkainojimo suma | - | 2 167 826 | - | 2 167 826 |
| | Per laikotarpį parduoto turto vertė | | (621 473) | | (621 473) |
| 4.3. | per laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas (-) | (10 823) | - | - | (10 823) |
| 5. | Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2025-12-31 | 12 073 | 57 368 526 | 0 | 57 380 599 |
| 5.1. | Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina | 72 747 | 32 946 809 | - | 33 019 556 |
| 5.2. | Vertės pokytis dėl perkainojimo | - | 24 421 717 | - | 24 421 717 |
| 5.3. | Sukauptas nusidėvėjimas (-) | (60 674) | - | - | (60 674) |

Visas ilgalaikis investicinis turtas įmonių grupėje yra įkeistas:

- UAB „Naujamiesčio NT“ 2025 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 31 878 526 Eur (2024 m. – 32 499 999 Eur), yra įkeisti BigBank AS filialui kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2027 m. rugsėjo 15 d. Investicinis turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Inreal", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atliktas vertinimas 2025 03 30 d., vertės nustatymo data 2025 01 01. Turtas apskaitomas rinkos verte, vertinant pajamų metodu. Vertinimas 2025 m. ir 2024 m. atliktas vertinant turtą pajamų metodu.
- UAB „Tvari plėtra“ 2025 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 15 093 000 Eur (2024 m. – 13 740 000 Eur), yra įkeisti Akciju sabiedrība „Citadele banka“ filialui kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2029 m. kovo 1 d. Turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Inreal", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atlikti vertinimai 2025 m. gegužės 21 d. (2024 m. gruodžio 31 d. vertė 13 740 000 Eur, apskaityta vadovaujantis 2025 m. vasario 19 d. atliktu UAB „Newsec valuations“ turto vertinimu). 2025 m. vertinimas atliktas vertinant turtą pajamų metodu (2024 m.: 13 380 000 Eur – pajamų metodu, 360 000 Eur – lyginamuoju metodu).
- UAB „Plėtojimo projektai“ 2025 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 9 520 000 Eur (2024 m. – 8 820 000 Eur), yra įkeisti UAB "Urbo bankas" kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2038 m. sausio 5 d. Turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Inreal", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atliktas vertinimas 2025 m. gegužės 8 d. (2024 m. gruodžio 31 d. vertė 8 820 000 Eur, apskaityta vadovaujantis 2024 m. spalio 23 d. atliktu UAB „Centro kubas“ turto vertinimu). 2025 m. ir 2024 m. vertinimas atliktas vertinant turtą pajamų metodu.
- UAB „Upės vingio projektai“ 2025 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 877 000 Eur (2024 m. – 587 000 Eur), yra įkeisti UAB "SME bank" ir LTL Kredito unija kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

įkeitimo pabaiga 2030 m. rugsėjo 20 d. ir 2028 m. sausio 21 d. Turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Centro kubas", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusių su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atliktas vertinimas 2025 m. rugpjūčio 7 d. (2024 m. gruodžio 31 d. vertė 587 000 Eur, apskaityta vadovaujantis 2024 m. birželio 28 d. atliktu UAB UAB „Newsec valuations“ turto vertinimu). 2025 m. ir 2024 m. vertinimas atliktas vertinant turtą lyginamuoju metodu. Dalis turto 2024 m. buvo apskaitytas įsigijimo verte, nes buvo apskaitomas atsargose (175 174 Eur.), o 2025 m. perkeltas į ilgalaikio turto investicinio turto grupę ir įvertintas tikrąją verte.

- Automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus Nr.4400-6567-1802) įkeista Valstybinei mokesčių inspekcijai.

3. 2. Ilgalaikis finansinis turtas

Po vienu metų gautinas sumas sudaro bankui pagal kredito sutartį pervesta suma paskolos mokėjimui užtikrinti, kuri bus gražinta išmokėjus paskolą. Taip pat gautinos sumos iš susijusių asmenų ir Įmonių grupės įmonės.

| Finansinis turtas | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Paskolos įmonių grupės įmonėms | 8 462 515 | 8 133 260 |
| Po vienu metų gautinos sumos | | |
| BIGBANK AS filialas, depozitas paskolos mokėjimui užtikrinti | 215 240 | 19 811 |
| Urbo bankas, UAB, depozitas paskolos mokėjimui užtikrinti | 100 000 | 100 000 |
| Gautinos sumos iš susijusių asmenų | 2 526 887 | - |
| Iš viso: | 11 304 642 | 8 253 071 |

3. 3. Atsargos

| Atsargos | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| NT, skirtas perparduoti (įskaitant vykdomuose darbuose apskaitomą turtą) | 509 060 | 858 328 |
| Iš viso: | 509 060 | 858 328 |

3. 4. Sumokėti avansai

| Sumokėti avansai | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Sumokėti avansai prekių ir paslaugų tiekėjams | 1 605 874 | 843 031 |
| Iš viso: | 1 605 874 | 843 031 |

3. 5. Pirkėjų skolos

| Pirkėjų skolos | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pirkėjų skolos nominaliaja verte | 518 088 | 427 477 |
| Abejotinų pirkėjų skolų vertės sumažėjimas (atimti) | - | - |
| Iš viso: | 518 088 | 427 477 |

3. 6. Kitos gautinos sumos

| Kitos gautinos sumos | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Suteiktos trumpalaikės paskolos ir paskolų palūkanos | - | 2 536 739 |
| Gautinas PVM | - | - |
| Avansinis pelno mokestis | 2 975 | 6 574 |
| Kitos gautinos sumos | 14 560 | 14 288 |
| Iš viso: | 17 535 | 2 557 601 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. 7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai banke (EUR)

Iš viso:

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Pinigai banke (EUR) | 360 423 | 860 150 |
| Iš viso: | 360 423 | 860 150 |

3. 8. Kapitalas ir rezervai

a) Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės patrunuojančios įmonės akcinį kapitalą sudarė 100 vnt paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 25 Eur. Visos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2025 m. ir 2024 m. Grupės patrunuojanti įmonė savų akcijų neįsigijo ir neperleido, nei pati, nei patrunuojamosios įmonės jos akcijų neturėjo.

Patrunuojančios įmonės akcininkai:

| Patrunuojančios įmonės akcininkai | 2025-12-31 | | | 2024-12-31 | | |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--|-----------------|-----------------------------|--|
| | Akcijų skaičius | Visų akcijų dalis, proc. | Balso teisę turinčių akcijų dalis, proc. | Akcijų skaičius | Visų akcijų dalis, proc. | Balso teisę turinčių akcijų dalis, proc. |
| UAB Kaita Group | 51 | 51 | 51 | 100 | 100 | 100 |
| UAB PF SPV 1 | 49 | 49 | 49 | - | - | - |
| Iš viso: | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

b) Privalomas rezervas

Privalomas rezervas – tai Lietuvos Respublikos įstatymų numatytas privalomas rezervas. Į jį kasmet pervedami ne mažiau kaip 5 proc. grynojo paskirstytino pelno, kol privalomasis rezervas pasiekia 10 proc. įstatinio kapitalo. Jis gali būti naudojamas vien tik būsimiems nuostoliams dengti.

2025 m. gruodžio 31 d. privalomas rezervas nebuvo suformuotas ir sudarė 0 Eur.

3. 9. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai

a) Skoliniai įsipareigojimai (mokėtini po vienerių metų)

Skoliniai įsipareigojimai

Kaita Development, UAB

Kaita Group Services, UAB

Kaita International Services, UAB

Obligacijos*

HANNER, UAB**

A&G Invest, UAB**

Iš viso:

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Kaita Development, UAB | 7 814 535 | 2 462 571 |
| Kaita Group Services, UAB | 97 513 | - |
| Kaita International Services, UAB | 163 500 | - |
| Obligacijos* | 8 000 000 | - |
| HANNER, UAB** | 1 992 721 | - |
| A&G Invest, UAB** | 1 995 573 | - |
| Iš viso: | 20 063 842 | 2 462 571 |

b) Skolos kredito įstaigoms (mokėtinos po vienerių metų)

Skolos kredito įstaigoms

BIGBANK AS filialas

Urbo bankas, UAB

Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lietuvos filialas

SME Bank, UAB

Iš viso:

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BIGBANK AS filialas | 13 302 792 | 13 798 560 |
| Urbo bankas, UAB | 5 317 000 | 5 340 000 |
| Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lietuvos filialas | 6 552 678 | 6 719 782 |
| SME Bank, UAB | 697 000 | - |
| Iš viso: | 25 869 470 | 25 858 342 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

c) Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai (mokėtinos po vienerių metų)

| Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kaita Development, UAB (skola už akcijas) | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Kaita Development, UAB (skola už akcijas) | 724 900 | 724 900 |
| Kaita Development, UAB (apskaičiuotos palūkanos nuo skolos už akcijas) | 597 745 | 205 255 |
| Mokestinė paskola | 31 386 | - |
| Iš viso: | 9 354 031 | 8 930 155 |

*Įmonės įsipareigojimai, kylantys iš obligacijų, yra užtikrinti UAB „Naujamiesčio NT“ ir UAB „Plėtojimo projektai“ įmonių akcijų įkeitimu.

**Įsipareigojimas užtikrintas UAB „Tvari plėtra“ įmonių akcijų įkeitimu.

3. 10. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

a) Skoliniai įsipareigojimai (mokėtini per vienerius metus)

| Skoliniai įsipareigojimai | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hanner, UAB | - | 300 117 |
| Obligacijos | - | 11 000 000 |
| Mokėtinos palūkanos už obligacijas | 385 644 | 458 060 |
| Kaita Development, UAB | - | 2 973 081 |
| Kaita Group Services, UAB | - | 606 365 |
| Kiti skoliniai įsipareigojimai | 1 953 | 1 892 |
| Iš viso: | 387 597 | 15 339 515 |

b) Skolos kredito įstaigoms (mokėtinos per vienerius metus)

| Skolos kredito įstaigoms | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BIGBANK AS filialas | 360 001 | 440 089 |
| SME Capital 3, UAB | 38 400 | 1 368 940 |
| Urbo bankas, UAB | 138 000 | 264 000 |
| Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lietuvos filialas | 155 045 | 126 250 |
| Iš viso: | 691 446 | 2 199 279 |

3. 11. Gauti avansai

| Gauti avansai | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avansai už prekes ir paslaugas | 168 186 | 9 420 |
| Depozitai už patalpų nuomą | 375 818 | 410 095 |
| Iš viso: | 544 004 | 419 515 |

3. 12. Skolos tiekėjams

| Skolos tiekėjams | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skolos už prekes ir paslaugas | 1 365 592 | 1 794 423 |
| Iš viso: | 1 365 592 | 1 794 423 |

3. 13. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

| Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pridėtinės vertės mokestis | 118 374 | 560 518 |
| Pridėtinės vertės mokestis (mokestinė paskola) | 188 315 | - |
| Kiti mokėtini mokesčiai biudžetui | 2 622 | 2 595 |
| Nekilnojamojo turto mokestis | 30 514 | 31 709 |
| Kitos mokėtinos sumos | 13 674 | 11 059 |
| Iš viso: | 353 499 | 605 881 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. 14. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

| Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Sukauptos sąnaudos | 135 828 | 20 342 |
| Ateinančių laikotarpių pajamos | 333 409 | 326 632 |
| Iš viso: | 469 237 | 346 974 |

3. 15. Pardavimo pajamos

| Pardavimo pajamos | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nekilnojamojo turto nuomos pajamos | 4 133 076 | 3 513 950 |
| Nekilnojamojo turto pardavimo pajamos | 175 417 | 365 647 |
| Su nekilnojamojo turto nuoma susijusios pajamos | 652 430 | 538 634 |
| Projekto valdymo paslaugos | - | - |
| Paslaugų pardavimo pajamos | - | 222 065 |
| Gen. rangos pajamos | - | - |
| Iš viso: | 4 960 923 | 4 640 295 |

3. 16. Pardavimo savikaina

| Pardavimo savikaina | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nekilnojamojo turto pardavimo savikaina | (189 000) | (285 793) |
| Nekilnojamojo turto nuomos savikaina | (471 220) | (658 092) |
| Su nekilnojamojo turto nuoma susijusi savikaina | (402 300) | (426 847) |
| Iš viso: | (1 062 520) | (1 370 732) |

3. 17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

| Bendrosios ir administracinės sąnaudos | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos | (22 727) | (2 189) |
| Valdymo sąnaudos | (170 533) | (108 042) |
| Mokesčiai | (433 940) | (780 978) |
| Biuro sąnaudos | (14 108) | (15 748) |
| Personalo sąnaudos | (13) | - |
| IT sąnaudos | (10 199) | (4 359) |
| Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos | (63 839) | (20 285) |
| Iš viso: | (715 359) | (931 602) |

3. 18. Kitos palūkanų ir panašios pajamos

| Kitos palūkanų ir panašios pajamos | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Baudos ir delspinigiai | 53 289 | 52 612 |
| Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės padidėjimo | 2 167 826 | 8 897 863 |
| Teigiama valiutų kursų pokyčio įtaka | - | - |
| Paskolų palūkanų pajamos | 692 314 | 450 966 |
| Iš viso: | 2 913 429 | 9 401 440 |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. 19. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

| | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos | | |
| Palūkanų sąnaudos | (4 488 895) | (4 448 955) |
| Nuostolis dėl investicinio turto tikrosios vertės sumažėjimo | - | - |
| Baudos ir delspinigiai | (26 629) | (56 504) |
| Kitos finansinės investicinės veiklos sąnaudos | (336 838) | (193 353) |
| Iš viso: | (4 852 362) | (4 698 811) |

3. 20. Pelno mokestis

| | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Pelno mokesčio sąnaudos | | |
| Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos (pajamos) | (546 614) | (1 279 809) |
| Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos | (4 037) | - |
| Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimai | - | 13 242 |
| Pelno mokesčio sąnaudos (pajamos) apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje: | (550 651) | (1 266 567) |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Atidėtas pelno mokestis | | |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas | | |
| Sukaupti mokesčiai nuostoliai | 1 680 663 | 1 341 672 |
| Kaupiniai darbuotojų nepanaudotoms atostogoms | 192 | 39 |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas, iš viso: | 1 680 855 | 1 341 711 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas | | |
| Investicinio turto vertės padidėjimas | (6 789 336) | (5 903 578) |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo iš viso: | (6 789 336) | (5 903 578) |

| | 2025.01.01- 2025.12.31 | 2024.01.01- 2024.12.31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Atidėtas pelno mokestis | | |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas | 676 966 | 437 925 |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas | (5 785 447) | (4 999 792) |

Pastaba: Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengti tik atskirose patronuojamųjų įmonių finansinėse ataskaitose.

3. 21. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais

| | 2025.01.01-2025.12.31 | 2024.01.01-2024.12.31 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Vadovų skaičius | 2 | 1 |
| Vadovams išmokėtos sumos | | |
| Darbo užmokestis | 1 644 | 727 |
| Iš vadovų gautinos sumos | | |
| Kitos gautinos sumos | - | - |
| Vadovams išmokėtas darbo užmokestis | | |
| Vadovų skaičius | | |
| UAB Tvari plėtra | 1 | 398 |
| UAB Kaita Living(BAM Living) | 1 | 164 |
| UAB Naujamiesčio NT | 1 | 398 |
| UAB Plėtojimo projektai | 1 | 394 |
| UAB Upės vingio projektai | 1 | 290 |
| Iš viso: | 1 | 1 644 |
| | 398 | 126 |
| | 120 | 118 |
| | 363 | - |
| | 727 | - |

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. 22. Susijusių šalių operacijos

Susijusiomis šalimis grupė laiko įmonių grupės įmonę (grupės patronuojančiąją įmonę UAB „Kaita Group“) ir kitas susijusias įmones: UAB Bajorų projektai, UAB Darni raida, UAB Darnus miestas, UAB Edagas, UAB Fardas, UAB Gerovės plėtra, UAB Gyvenvietės projektai, UAB Gyvenvietės ritmas, UAB Investeris, UAB Investicijų komanda, UAB Investiciniai partneriai, UAB Youston LT, UAB Kaita development, UAB Kaita Group Services, UAB Kaita International, UAB Kaita International Services, UAB Kaita Operations, UAB LDK Finansai, UAB Miesto forma, UAB Miesto komanda, UAB Miesto plėtojimas, UAB Miesto raida, UAB Namų plėtros projektai, UAB P28, UAB P34, UAB Projektavimo plėtra, UAB Prosetas, UAB Realty partners, UAB Skandinavijos alėja, UAB Sklypų partneriai, UAB Tasetas, UAB Trustas, UAB Protingi verslo sprendimai.

| | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ilgalaikės gautinos sumos* | | |
| <u>Paskolos įmonių grupės įmonėms</u> | 8 462 515 | 8 133 260 |
| Paskolų likutis | 8 009 000 | 8 000 000 |
| Gautinos palūkanos | 453 515 | 133 260 |
| <u>Po vienu metų gautinos sumos</u> | 2 526 887 | - |
| Paskolų likutis | 2 520 424 | - |
| Gautinos palūkanos | 6 463 | - |
| Trumpalaikės gautinos sumos | | |
| Sumokėti avansai | 1 584 672 | 805 463 |
| Pirkėjų skolos | 303 934 | 266 706 |
| <u>Paskolos kitoms susijusioms įmonėms</u> | - | 2 536 739 |
| Paskolų likutis | | 2 491 875 |
| Gautinos palūkanos | | 44 864 |
| Kitos gautinos sumos | 3 000 | - |
| Iš viso gautinos sumos: | 12 878 008 | 11 742 168 |
| Ilgalaikiai įsipareigojimai* | | |
| <u>Skoliniai įsipareigojimai</u> | 8 075 548 | 2 462 571 |
| Paskolų likutis | 6 691 468 | 1 425 884 |
| Mokėtinos palūkanos | 1 384 080 | 1 036 687 |
| <u>Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai</u> | 9 322 645 | 8 930 155 |
| Mokėtinos sumos už įmonių akcijas | 8 724 900 | 8 724 900 |
| Mokėtinos palūkanos nuo skolos už akcijas | 597 745 | 205 255 |
| Trumpalaikiai įsipareigojimai | | |
| <u>Skoliniai įsipareigojimai</u> | - | 3 579 446 |
| Paskolų likutis | - | 3 017 056 |
| Mokėtinos palūkanos | - | 562 390 |
| Gauti avansai | 148 740 | 9 420 |
| Skolos tiekėjams | 1 189 386 | 1 711 241 |
| Kitos mokėtinos sumos | 13 599 | 1 486 |
| Iš viso mokėtinos sumos: | 19 334 064 | 16 694 319 |

*Dalis paskolų sutarčių tarp susijusių asmenų (2025 m. gruodžio 31 d. – 196 022 Eur gautinų (paskolos likutis) ir 6 691 468 Eur mokėtinų (paskolos likutis)) yra su neapibrėžtais apmokėjimo terminais - t.y. pagal pareikalavimą. Nuo 2025 m. grupės mastu tokios paskolos traktuojamos kaip ilgalaikės.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2026 m. birželio 1 d.

3. 23. Poataskaitiniai įvykiai

Svarbių įvykių, įvykusių po finansinių metų pabaigos, nebuvo.

3. 24. Klaidų taisymas

Ataskaitiniu laikotarpiu Grupė ištaisė žemiau nurodytas klaidas, kas turėjo įtakos ankstesnių metų sumoms:

1. Perklasifikuotos gautinos sumos iš patrunuojančiosios įmonės UAB Kaita Group.
2. Perklasifikuotos trumpalaikės gautinos ir pirkėjų skolos.
3. Perklasifikuoti ilgalaikiai paskolų ir palūkanų įsipareigojimai.
4. Perklasifikuoti trumpalaikiai paskolų, palūkanų ir skolų tiekėjams įsipareigojimai.

Žemiau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2024 m. iki ir po aukščiau išvardintų koregavimų (atitinkamos korekcijos atliktos ir aiškinamojo rašto lentelėse).

KONSOLIDUOTASIS BALANSAS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

| TURTAS | Klaidos Nr. | 2024.12.31 EUR | Taisymas | 2024.12.31 po taisymų EUR |
|--|--------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| 3. FINANSINIS TURTAS | | | | |
| 3.2. Paskolos įmonių grupės įmonėms | 1 | - | 8 133 260 | 8 133 260 |
| 3.8. Po vienu metų gautinos sumos | | 8 253 071 | (8 133 260) | 119 811 |
| 2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS | Klaidos Nr. | 2024.12.31 | Taisymas | 2024.12.31 po taisymų |
| 2.1. Pirkėjų skolos | | 160 771 | 266 706 | 427 477 |
| 2.4. Kitos gautinos sumos | 2 | 2 824 307 | (266 706) | 2 557 601 |
| MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | Klaidos Nr. | 2024.12.31 | Taisymas | 2024.12.31 po taisymų |
| | | EUR | | EUR |
| 1. PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | | | |
| 1.1. Skoliniai įsipareigojimai | | - | 2 462 571 | 2 462 571 |
| 1.8. Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai | 3 | 11 392 726 | (2 462 571) | 8 930 155 |
| MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | Klaidos Nr. | 2024.12.31 | Taisymas | 2024.12.31 po taisymų |
| | | EUR | | EUR |
| 2. PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | | | |
| 2.1. Skoliniai įsipareigojimai | | 11 760 069 | 3 579 446 | 15 339 515 |
| 2.4. Skolos tiekėjams | 4 | 742 649 | 1 051 774 | 1 794 423 |
| 2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai | | 5 237 101 | (4 631 220) | 605 881 |

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vilius Morkūnas

(vardas ir pavardė)

Grupės vyr.finansininkė-apskaitos vadovė

(parašas)

Sigita Armanskaitė

(vardas ir pavardė)

KONSOLIDUOTOJI VADOVYBĖS ATASKAITA

1. **Objektyvi įmonių grupės būklės, veiklos ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas**

Pagrindinė Grupės veikla – nekilnojamo turto, priklausančio nuosavybės teise išnuomojimas. Grupei ataskaitiniu laikotarpiu priklausė nekilnojamo turto objektai Vilniuje, kurie pritaikyti gyvenamajai nuomai pagal co-living ir micro-living segmentus.

Pagrindinės rizikos ir neapibrėžtumai yra šie:

- Karas Ukrainoje. Grupė nedirba su rytų šalimis, todėl tiesioginės įtakos įmonės veiklai šios aplinkybės neturi. Iš Ukrainos atvykstantys žmonės nuomojasi būstus Grupės nuomos projektuose.

2. **Įmonių grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija, kai reikia, – nuorodos į konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis ir papildomi šių duomenų paaiškinimai**

Finansiniai ir nefinansiniai veiklos rodikliai

Grupė pasiekė užsibrėžtus užimtumo rodiklius, pavyko sėkmingai objektus išnuomoti gyventojams, veikla pelninga. Grupės pardavimo pajamos 2025 metais siekė 4 961 tūkst. eurų. Tai yra 7 % daugiau nei tuo pačiu metu pernai, kai pardavimo pajamos buvo 4 640 tūkst. eurų. Vertinant pelningumo rodiklius, Grupės bendrasis pelnas 2025 metais siekė 3 898 tūkst. eurų, kai tuo tarpu 2024 metais bendrasis pelnas sudarė 3 269 tūkst. eurų. EBITDA 2025 metais siekė 3 149 tūkst. eurų ir buvo didesnė, lyginant su metais prieš tai, kai EBITDA buvo 2 410 tūkst. eurų. EBITDA marža 2025 metais siekė 63 proc. Grupė 2025 metais uždirbo 342 tūkst. Eurų pelną. Vertinant finansinio svėro rodiklius, skolos ir nuosavo kapitalo santykis 2025 metais Grupėje siekė 7,38 (2024 m. – 8,3). Skolos koeficientas 2025 metais buvo 0,81, o 2024 metais – 0,81.

Aplinkosaugos veiksniai

Grupėje susidaro komunalinės ir pakuotės atliekos. Visos atliekos yra rūšiuojamos ir perduodamos atliekų tvarkytojams. Kyšininkavimas ir korupcija Grupėje yra netoleruojami, todėl jeigu atsirastų įrodymų apie jų buvimą, įsipareigojama imtis teisinių ir (arba) drausminių veiksmų.

Personalo klausimai

Darbo užmokestis yra apskaičiuojamas atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus. Darbuotojams yra suteikiamos visos įstatymais numatytos socialinės garantijos.

3. **Svarbūs įvykiai po finansinių metų pabaigos**

Svarbių įvykių, įvykusių po finansinių metų pabaigos, nebuvo.

4. **Įmonių grupės veiklos planai ir prognozės**

Ateinančiais finansiniais metais Grupė planuoja ir toliau vykdyti co-living, micro living bei co-working veiklą, užtikrinant nuomos pajamų augimą bei kaštų optimizavimą. Per ateinančius metus planuojame parduoti dalį nuomojamų turtinių vienetų.

5. **Informacija apie įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą**

Grupė nevykdo reikšmingos tyrimų ir plėtros veiklos.

6. **Patronuojančiosios įmonės akcijų, priklausančių pačiai įmonei, jos patronuojamosioms įmonėms arba jų pavedimu, bet savo vardu veikiantiems asmenims, skaičius ir nominalioji vertė**

Grupė neturi savų akcijų.

7. **Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turta, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas**

Grupė nenaudoja finansinių apsidraudimo priemonių.