

UAB „S3 BUSINESS“

BENDROVĖS TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
IR TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2026 M. BIRŽELIO 30 D.
(NEAUDITUOTA)

TURINYS

Finansinės ataskaitos:

Finansinės būklės ataskaita	3
Bendrųjų pajamų ataskaita	4
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	5
Pinigų srautų ataskaita	6
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	7
Tarpinis pranešimas	8

Finansinės būklės ataskaita

	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Investicinis turtas		
Žemė	2 600 000	2 600 000
Statiniai ir pastatai	26 461 664	-
Statomas investicinis turtas	-	22 570 000
Investicinio turto iš viso	29 061 664	25 170 000
Ilgalaikio turto iš viso	29 061 664	25 170 000
Trumpalaikis turtas		
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	17 044	34 926
Pirkėjų skolos	97 133	92 831
Gautini mokesčiai	53 877	72 019
Pinigai	530 038	1 574 661
Trumpalaikio turto iš viso	698 092	1 774 437
Turto iš viso	29 759 756	26 944 437
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	5 792	5 792
Akcijų priedai	2 259 430	2 259 430
Privalomasis rezervas	580	570
Nepaskirstytasis pelnas	2 642 468	3 176 908
Nuosavas kapitalas iš viso	4 908 270	5 442 700
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Iš susijusių šalių gautos paskolos	5 125 894	5 034 433
Išleistos obligacijos	17 547 225	12 924 856
Depozitai pagal nuomos sutartis	60 424	60 424
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	631 589	631 589
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai iš viso	23 365 132	18 651 302
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		
Iš susijusių šalių gautos paskolos	1 108	1 108
Išleistos obligacijos	263 881	231 333
Susijusioms šalims mokėtinos sumos	87 312	168 571
Skolos tiekėjams	1 084 310	2 437 623
Gauti avansai	73	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	49 670	11 800
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso	1 486 354	2 850 435
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	29 759 756	26 944 437

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius	Andrius Mikalauskas	2026 m. rugsėjo 02 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė	Birutė Mazaliauskaitė	2026 m. rugsėjo 02 d.

Bendrųjų pajamų ataskaita

Pastabos	2026 m. sausis-birželis	2025 m.
Pardavimo pajamos	81 273	-
Pardavimo savikaina	(93 373)	-
Bendrasis pelnas	(12 100)	-
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	-	1 999 218
Veiklos sąnaudos	(138 394)	(1 101 825)
Veiklos pelnas	(150 494)	897 393
Finansinės pajamos		
Palūkanos	2 574	6 868
Finansinės (sąnaudos)		
Palūkanos	(386 510)	-
Pelnas prieš apmokestinimą	(534 430)	904 261
Pelno mokesčio (sąnaudos)	-	(159 701)
Grynasis pelnas (nuostoliai)	(534 430)	744 560
Kitos bendrosios pajamos	-	-
IŠ VISO KITOS BENDROSIOS PAJAMOS	-	-
IŠ VISO BENDRŲJŲ PAJAMŲ (NUOSTOLIŲ)	(534 430)	744 560

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius	Andrius Mikalauskas	2026 m. rugsėjo 02 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė	Birutė Mazaliauskaitė	2026 m. rugsėjo 02 d.

UAB „S3 Business“, įmonės kodas 306204660

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2026 M. BIRŽELIO 30 D.

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	7 240	2 721 854	362	3 074 529	5 803 985
Pervedimas į rezervus	-	-	362	(362)	-
Reorganizavimas	(1 448)	(564 858)	(154)	(641 819)	(1 208 279)
Akcininkų įnašai	-	102 434	-	-	102 434
Grynasis metų pelnas	-	-	-	744 560	744 560
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	744 560	744 560
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	5 792	2 259 430	570	3 176 908	5 442 700
Pervedimas į rezervus	-	-	10	(10)	-
Grynieji (nuostoliai)	-	-	-	(534 430)	(534 430)
Bendrųjų (nuostolių) iš viso	-	-	-	(534 430)	(534 430)
2026 m. birželio 30 d. likutis	5 792	2 259 430	580	2 642 468	4 908 270

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius Andrius Mikalauskas _____ 2026 m. rugsėjo 02 d.

UAB „SBA Competence and
Service Center“ vyresnioji
buhalterė Birutė Mazaliauskaitė _____ 2026 m. rugsėjo 02 d.

Pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2026 m. birželio 30 d.	2025 m. gruodžio 31 d.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Pelnas prieš apmokestinimą		(534 430)	904 261
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:			
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		37 870	3 781
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas		-	(1 999 218)
Palūkanų (pajamos)		(2 574)	-
Palūkanų sąnaudos		386 510	-
		<u>(112 624)</u>	<u>(1 091 176)</u>
Ilgalaikių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		46 086	392 609
Iš pirkėjų ir susijusių šalių gautinų sumų, kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		16 414	(86 809)
Prekybos skolų (sumažėjimas) padidėjimas		(2 460 739)	(939 694)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas)		17 882	(34 447)
Gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		73	60 424
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		378 280	365 921
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		<u>(2 114 628)</u>	<u>(1 333 172)</u>
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Investicinio turto (įsigijimas)		(2 865 497)	(13 973 226)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		<u>(2 865 497)</u>	<u>(13 973 226)</u>
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Akcininkų įnašai		-	102 434
Obligacijų išleidimas		4 500 000	12 814 000
Obligacijų emisijos perviršis		122 369	249 507
(Sumokėtos) obligacijų palūkanos		(686 867)	(516 773)
Paskolų gavimai		49 500	3 898 044
Paskolų (grąžinimas)		(49 500)	-
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		<u>3 935 502</u>	<u>16 547 212</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas		<u>(1 044 623)</u>	<u>1 240 814</u>
Pinigai laikotarpio pradžioje		<u>1 574 661</u>	<u>333 847</u>
Pinigai laikotarpio pabaigoje		<u>530 038</u>	<u>1 574 661</u>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius	Andrius Mikalauskas	2026 m. rugsėjo 02 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ vyresnioji buhalterė	Birutė Mazaliauskaitė	2026 m. rugsėjo 02 d.

Tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

UAB S3 Business (toliau – Bendrovė) yra 2022 m. gruodžio 27 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios buveinės adresas yra K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas. Įmonės kodas 306204660.

Bendrovės pagrindinė veikla – nekilnojamojo turto projektų vystymas.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 5 792 eurų, padalintų į 200 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 28,96 eurus, kurias 50% valdė UAB Urban LIVE (įmonės kodas 306150789, registracijos adresas Upės g. 21-1, Vilnius) ir 50% valdė UAB TABA Invest (įmonės kodas 305916181, registracijos adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo įsigijusi savų akcijų.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje dirbo 1 darbuotojas.

2025 m. vasario 28 d. buvo priimtas UAB S3 Business visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimas, kuriuo nuspręsta inicijuoti UAB S3 Business atskyrimą, atskiriant dalį UAB S3 Business turto, kurio pagrindu sukuriamas naujas juridinis asmuo – UAB S3 Leaders. Atitinkamai 2025 m. kovo 4 d. buvo priimtas UAB S3 Business valdybos sprendimas, kuriuo nuspręsta patvirtinti UAB S3 Business atskyrimo sąlygas. 2025 m. balandžio 28 d. buvo baigtas UAB S3 Business atskyrimas, įregistravus UAB S3 Leaders Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre (įmonės kodas 307156777, registracijos adresas Upės g. 21-1, Vilnius).

Vadovaujantis 2025 m. balandžio 3 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo bei 2025 m. balandžio 3 d. valdybos sprendimais nutarta, kad Bendrovė išleis 23,5 mln. eurų obligacijų emisiją, kur vienos obligacijos nominali vertė yra 1 000 eurų. Obligacijų trukmė yra 30 mėnesių ir mokamos 8 proc. palūkanos. Obligacijų išpirkimo data numatyta 2027 m. lapkričio 29 d.

Pirmuoju obligacijų emisijos etapu išplatinta obligacijų už 7 mln. Eurų. Vienos obligacijos nominali vertė 1 000 eurų, 8 proc. fiksuotos metinės palūkanos.

Antruoju obligacijų emisijos etapu pritraukta investuotojų lėšų už 5,814 mln. Eurų. Obligacijos išplatintos už kainą, atitinkančią 7,5 proc. metinį pajamingumą. Nominali vienos obligacijos kaina 1042,9149 eurų.

2026 m. vasario 25 d. išplatinta trečioji obligacijų emisija. Pritraukta investuotojų lėšų už 4,5 mln. eurų. Investuotojams yra mokamos 8 proc. metinės palūkanos. Trečiojo platinimo metu obligacijos išplatintos už 7,5 proc. metinį pajamingumą.

2 Apskaitos principai

Bendrovė parengė šias finansines ataskaitas, vadovaudamasi tais pačiais apskaitos principais, kaip ir ankstesniais ataskaitiniais metais. Išsamus apskaitos principų aprašymas pateikiamas 2025 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

**UAB S3 BUSINESS TARPINIS PRANEŠIMAS UŽ ŠEŠIŲ MĖNESIŲ
LAIKOTARPĮ, PASIBAIGUSĮ 2026 M. BIRŽELIO 30 D.**

Bendra informacija apie bendrovę

UAB S3 Business (toliau – Bendrovė) yra 2022 m. gruodžio 27 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios buveinės adresas yra K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas.

2026 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 5 792 eurų, padalintų į 200 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 28,96 eurus, kurias 50% valdė UAB Urban LIVE (įmonės kodas 306150789, registracijos adresas Upės g. 21-1, Vilnius) ir 50% valdė UAB TABA Invest (įmonės kodas 305916181, registracijos adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

Bendrovės veiklos apžvalga

Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto projektų vystymas.

Per šešis 2026 m. mėnesius Bendrovė patyrė 534 430 eurų grynojo nuostolio. 2025 m. Bendrovė uždirbo 744 560 eurų grynojo pelno.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas sudarė atitinkamai 29 759 756 eurus ir 26 944 437 eurus.

2026 m. birželio 30 d. ir 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje dirbo 1 darbuotojas.

Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Bendrovės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakinga Bendrovės vadovybė. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Bendrovėje veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Bendrovės veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Finansinės rizikos valdymą atlieka Bendrovės vadovybė.

Socialinės ir personalo rizikos valdymas Bendrovėje atliekamas, didinant darbuotojų suinteresuotumą savo ir Bendrovės darbo rezultatais, gerinant darbo sąlygas, atliepian darbuotojo ekonominius, socialinius ir saviraiškos poreikius. Bendrovėje veikia darbuotojų veiklos vertinimo ir ugdymo sistema. Darbuotojams teikiamas grįžtamasis ryšys apie pasiektus rezultatus. Siekiant didesnio darbuotojų įsitraukimo bei pasitenkinimo Bendrovėje, reguliariai vykdomas darbuotojų nuomonės tyrimas, kurio metu identifikuojamos bendrovės tobulintinos sritys. Atliepian darbuotojų socialinius, saviraiškos poreikius, reguliariai organizuojami įvairūs renginiai, skatinama įsitraukti į bendruomeninę veiklą bei savanorystę.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi siekiama mažinti poveikį aplinkai, taupant energiją, renkantis ekologiškas prekes. Bendrovėje maksimaliai atsakyta naudoti popierių, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Bendrovės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

Korupcijos rizika. Bendrovė laikosi tarptautinių žmogaus teisių ir darbo santykių nustatančių teisinių normų, aukščiausių antikorupcijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorupcinio elgesio standartai bei normos (interesų konfliktų vengimas, neutralumas politiniuose procesuose, bet kokių dovanų ar paslaugų teikimo draudimas, jei jomis siekiama nesąžiningai užsitikrinti pranašumą ar priimamų sprendimų šališkumą). Visose šalyse, kuriose veikia SBA grupės įmonės, savo veiklą grindžiame įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, įskaitant, bet neapsiribojant, ir korupcijos prevencijai skirtus teisės aktus. Veikdami SBA Grupės įmonių verslo interesais, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus) Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai (pasitikejimolinija@sba.lt), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir /ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

Bendrovė 2026 birželio 30 d. neįsigijo ir neperleido savų akcijų. 2026 m. birželio 30 d. neturi įsigijusi savų akcijų.

2026 m. birželio 30 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

Bendrovėje svarbūs įvykiai nuo praėjusių finansinių metų pabaigos.

Bendrovėje svarbių įvykių nuo praėjusių finansinių metų pabaigos nebuvo.

Bendrovės veiklos planai ir prognozės.

2026 m. Bendrovė tęs savo veiklą - valdys ir eksploatuos verslo centrą „Hermanas“ bei daugiaaukštę automobilių stovėjimo aikštelę.

Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

Bendrovė neturi patronuojančios įmonės akcijų.

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 turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas.

Įmonėje naudojamų apsidraudimo priemonių nebuvo.

Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos.

Bendrovės valdybą sudaro 4 valdybos nariai:

1. Andrius Mikalauskas – 15+ metų patirtis verslo valdymo, plėtros ir finansų srityse. Anksčiau dirbo „Vilniaus prekybos“ grupėje, kurioje ėjo „Vilniaus prekybos“ generalinio direktoriaus pareigas, taip pat „Barboros“ generalinio direktoriaus ir finansų direktoriaus pareigas. Andrius Mikalauskas šiuo metu užima Bendrovės direktoriaus ir valdybos pirmininko pareigas bei UAB „Urban LIVE“ (į/k 306150789), kuri yra tiesioginė Bendrovės akcininkė, direktoriaus pareigas. Ankstyva karjeros patirtis Ernst & Young Baltics. Andrius Mikalauskas Roterdamo vadybos mokykloje yra įgijęs magistro laipsnį.

2. Tautvydas Barštys jaunesnysis – 15+ metų patirtis verslo valdymo ir plėtros srityse. Anksčiau užėmė pareigas „KG Group“ vadovybėje ir grupės valdyboje. Šiuo metu Tautvydas Barštys eina UAB „TABA Invest“ (į/k 305916181), kuri yra Bendrovės akcininkė, direktoriaus pareigas. Tautvydas Barštys Lietuvos sporto universitete yra įgijęs bakalauro laipsnį.

3. Justinas Barniškis – 15+ metų patirtis statybos projektų ir nekilnojamojo turto plėtros srityje Lietuvoje. Per savo karjerą Justinas Barniškis vadovavo įvairių nekilnojamojo turto projektų, tokių kaip „K22“, „Europos sodo namai“ ir „Ažuolyno namai“, plėtrai Kaune. Justinas Barniškis yra įgijęs bakalauro laipsnį Kauno technologijos universitete.

4. Jolanta Grašienė yra UAB SBA Grupė viceprezidentė ir valdybos narė, UAB SBA Urban (juridinio asmens kodas 302675889) vadovė ir valdybos narė, UAB „SBA Modular“ (juridinio asmens kodas 305283904), UAB SBA Home (juridinio asmens kodas 242131620), UAB „Capitalica Asset Management“ (juridinio asmens kodas 304234719) valdybų narė bei SBA HOME US INC, adresas, 251 Little Falls Dr, Wilmington, DE 19808, Jungtinės Amerikos Valstijos, valdybos narė, UAB S3 Business (juridinio asmens kodas 306243108), UAB "S3 invest" (juridinio asmens kodas 303358639), UAB S3 Leaders (juridinio asmens kodas 307156777), UAB Urban River (juridinio asmens kodas 306243108) valdybų narė, akcinės bendrovės "UTENOS TRIKOTAŽAS" (juridinio asmens kodas 183709468) valdybos pirmininkė ir asociacijos „Pramonės ir Marketingo biznio centras“ (juridinio asmens kodas 134292039) Verslo vystymo vadovė, UAB Scitus Investments (juridinio asmens kodas 306859356) direktorė.

Bendrovės vadovas Andrius Mikalauskas taip pat yra įmonių UAB „S3 invest“ (į/k 303358639, K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas), UAB Urban LIVE (į/k 306150789, Upės g. 21-1, Vilnius), UAB River Residential (į/k 306422132, K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas), UAB Urban River (į/k 306243108, Upės g. 21-1, Vilnius), S3 Leaders (į/k. 307156777, Upės g. 21-1, Vilnius), direktorius bei SIA Urban2 (į/k 40203329573, adresas Kristijana Valmiera iela 21-11, Rīga), SIA Urban3 (į/k 40203358002, adresas Kristijana Valmiera iela 21-11, Rīga) valdybų narys.

Direktorius

Andrius Mikalauskas

2026 m. rugsėjo 02 d.