

ŠIS .PDF FAILAS NĖRA OFICIALI BENDROVĖS METINĖ INFORMACIJA, KADANGI PATEIKIAMAS NE ESEF FORMATU. TAI YRA METINĖS INFORMACIJOS KOPIJA. OFICIALIĄ METINĖ INFORMACIJĄ .ZIP FORMATU SU XBRL ŽYMENIMIS GALITE RASTI BENDROVĖS INTERNETO SVETAINĖJE ATASKATIŲ SKILTYJE BEI KAIP PRIEDĄ PRIE NASDAQ SKELBIAMO PRANEŠIMO APIE AUDITUOTĄ METINĖ INFORMACIJĄ.



**SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ
BENDROVĖ AB „TEWOX“**

2024 M. GRUODŽIO 31 D. PASIBAIGUSIŲ METŲ
AUDITUOTOS KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS
PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS, PRIIMTUS
TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

Turinys

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita	3
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	5
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	7
Finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas	8
1. Bendroji informacija	8
2. Apskaitos politika	9
3. Pastabos	23
3.1. Turto įsigijimai	23
3.2. Naudojimo teise valdomas turtas	23
3.3. Investicinis turtas	24
3.4. Kitas ilgalaikis turtas	25
3.5. Išvestinės finansinės priemonės	26
3.6. Kitas trumpalaikis turtas	26
3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai	27
3.8. Prekybos gautinos sumos	27
3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	27
3.10. Nuosavas kapitalas	28
3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos	29
3.12. Nuomos įsipareigojimai	33
3.13. Sutarčių įsipareigojimai	33
3.14. Gauti avansai	34
3.15. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	34
3.16. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	34
3.17. Pajamos	34
3.18. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos	34
3.19. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos	35
3.20. Komunalinės paslaugos	35
3.21. Administracinės išlaidos	35
3.22. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	35
3.23. Kitos sąnaudos	35
3.24. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos	36
3.25. Pelno mokestis	36
3.26. Susijusių šalių sandoriai	37
3.27. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai	38
3.28. Veiklos tęstinumas	39
3.29. Poataskaitiniai įvykiai	39
Konsoliduotoji vadovybės ataskaita	40
Valdysenos ataskaita	46
Nepriklausomo auditoriaus išvada	61

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Naudojimo teise valdomas turtas	3.2.	2 610 523	2 300 025
Investicinis turtas	3.3.	158 376 990	127 607 886
Kitas ilgalaikis turtas	3.4.	1 944 708	374 000
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	578 032	1 235 976
Iš viso ilgalaikio turto		163 510 253	131 517 887
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.6.	432 786	4 546 625
Sutarčių turtas	3.7.	462 762	627 605
Prekybos gautinos sumos	3.8.	235 833	166 652
Išvestinės finansinės priemonės	3.5.	-	25 820
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.9.	2 718 036	3 338 331
Iš viso trumpalaikio turto		3 849 417	8 705 033
IŠ VISO TURTO		167 359 670	140 222 920

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Būhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Prancėvičius

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	3.10.	41 863 344	38 036 364
Akcijų priedai	3.10.	636	636
Užsienio valiutų perkainojimo rezervai		943 225	763 248
Nepaskirstytasis pelnas		8 146 675	5 176 682
Iš viso nuosavo kapitalo		50 953 880	43 976 930
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Gautos paskolos	3.11.	70 555 670	60 961 797
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	2 674 875	2 333 744
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai	3.25.	2 277 222	982 455
Išleistos obligacijos	3.11.	23 648 330	-
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	276 599	81 455
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		99 432 696	64 359 451
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.15.	6 219 575	1 138 898
Sutarčių įsipareigojimai	3.13.	95 569	247 894
Gautos paskolos	3.11.	2 281 419	2 991 225
Išleistos obligacijos	3.11.	8 309 192	24 965 133
Gauti avansai	3.14.	-	2 500 000
Nuomos įsipareigojimai	3.12.	1 502	691
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	3.16.	65 837	42 698
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		16 973 094	31 886 539
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		116 405 790	96 245 990
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		167 359 670	140 222 920

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
Pajamos	3.17.	12 729 068	8 209 089
Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3.3.	4 006 710	2 078 941
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos	3.18.	(659 058)	(380 872)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos	3.19.	(906 567)	(587 947)
Komunalinės paslaugos	3.20.	(212 483)	(145 317)
Administracinės sąnaudos	3.21.	(2 412 953)	(1 991 243)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	3.22.	(520 905)	(347 916)
Kitos sąnaudos	3.23.	(397 645)	(493 409)
Veiklos pelnas		11 626 167	6 341 326
Finansinės sąnaudos	3.24.	(8 546 278)	(4 848 091)
Finansinės pajamos	3.24.	1 470 533	2 921 225
Pelnas prieš apmokestinimą		4 550 422	4 414 460
Pelno mokestis	3.25.	(1 180 429)	(924 104)
Grynasis pelnas		3 369 993	3 490 356
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius:			
Valiutų kursų skirtumai perskaičiuojant veiklą užsienyje		179 977	743 330
Kitos bendrosios pajamos, kurios nebus perklasifikuotos į pelną ar nuostolius, grynąja verte		179 977	743 330
Iš viso bendrosios pajamos		3 549 970	4 233 686

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Užsienio valiutų perkainojimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2023 m. sausio 1 d.	31 430 000	-	19 918	1 686 326	33 136 244
Grynasis pelnas	-	-	-	3 490 356	3 490 356
Kitos bendrosios pajamos	-	-	743 330	-	743 330
Viso bendrųjų pajamų	-	-	743 330	3 490 356	4 233 686
Išleistos akcijos	6 606 364	636	-	-	6 607 000
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	38 036 364	636	763 248	5 176 682	43 976 930
Likutis 2024 m. sausio 1 d.	38 036 364	636	763 248	5 176 682	43 976 930
Grynasis pelnas	-	-	-	3 369 993	3 369 993
Kitos bendrosios pajamos	-	-	179 977	-	179 977
Viso bendrųjų pajamų	-	-	179 977	3 369 993	3 549 970
Išleistos akcijos	3 826 980	-	-	-	3 826 980
Dividendai	-	-	-	(400 000)	(400 000)
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	41 863 344	636	943 225	8 146 675	50 953 880

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
Pelnas prieš apmokestinimą		4 550 422	4 414 460
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.24.	(1 470 533)	(2 921 225)
Finansinės išlaidos	3.11., 3.24.	8 546 278	4 848 091
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas	3.2., 3.23.	31 943	22 994
Nuostolis iš patrunuojamosios įmonės įsigijimo	3.23.	-	69 701
Investicinio turto tikrosios vertės (padidėjimas) / sumažėjimas	3.3.	(4 006 710)	(2 078 941)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		7 651 400	4 355 080
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)	3.6., 3.8.	5 465	(287 098)
Sutarčių turto sumažėjimas / (padidėjimas)	3.7.	164 843	(390 259)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.15.	5 103 816	258 888
Sutarčių įsipareigojimų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	42 819	184 266
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		12 968 343	4 120 877
Sumokėtas pelno mokestis		(180 092)	(320 054)
Grynieji pinigų srautai iš pagrindinės veiklos		12 788 251	3 800 823
Investicinio turto įsigijimas	3.3.	(25 300 172)	(54 904 364)
Dukterinės įmonės įsigijimas	3.1.	-	(67 114)
Pervedimai iš deponuotos (į deponuotą) banko sąskaitos	3.4., 3.9.	(1 570 708)	287 294
Grynieji pinigų srautai panaudoti investicinėje veikloje		(26 870 880)	(54 684 184)
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	3.10.	-	2 500 000
Sumokėtos palūkanos	3.11.	(7 801 163)	(2 115 385)
Išmokėti dividendai		(400 000)	-
Gautos paskolos	3.11.	46 875 587	57 545 440
Grąžintos paskolos	3.11.	(37 279 133)	(24 552 458)
Išleistos obligacijos	3.11.	33 754 919	24 087 602
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.11.	(22 377 635)	(10 128 063)
Išankstiniai apmokėjimai	3.6.	-	(4 275 354)
Kitos finansinės išlaidos	3.24.	(400 896)	(101 692)
Išleistos akcijos	3.10.	1 326 980	6 606 364
Nuomos įsipareigojimų apmokėjimas	3.12.	(175 732)	(114 404)
Akcijų priedai		-	636
Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos		13 522 927	49 452 686
Grynasis gryųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		(559 702)	(1 430 675)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		3 338 331	3 577 277
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		(60 593)	1 191 729
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		2 718 036	3 338 331

Toliau pateikiamas konsoliduotasis aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šias konsoliduotąsias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Paulius Nevinskas
 Tadas Pranckevičius

Finansinių ataskaitų konsoliduotasis aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančius NT objektus Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje. Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės įstatinis kapitalas 2024 m. gruodžio 31 dienai yra lygus 41 863 344 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 38 036 364 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 41 863 344 vnt. (2023 m. – 38 036 364 vnt.) paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB "Investicija 21"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA Gronvest	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Baixerredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,72
UAB "JUPA Turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB "Prekybos centrų plėtros investicijos"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA Gronvest	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,52
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Baixedost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,52

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reninvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

Bendrovės vadovybė parengė vertinimą, ar Bendrovė atitinka investicinio subjekto apibrėžimą ir jo požymius kaip tai nustatyta TFAS 10. Vadovybės vertinimu, Bendrovė neatitinka investicinio subjekto apibrėžimo ir savybių, nes, pirma, Bendrovė ne tik teikia investicijų valdymo paslaugas, bet ir Bendrovės valdytojas aktyviai dalyvauja kasdienėje Bendrovės veikloje. Bendrovės valdytojas yra atsakingas už derybas su nuomininkais ir sutarčių pasirašymą. Be to, yra daugiau valdymo įmonės darbuotojų, kurie yra atsakingi už priežiūros darbus, tokius kaip teritorijų valymas, vamzdžių remontas ir kt. Antra, Bendrovė neturi pasitraukimo strategijos ir yra skirta veikti kaip pinigų srautus generuojanti bendrovė.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau, Bendrovė įvertino dukterinių įmonių kontrolę ir parengė konsoliduotąsias finansines ataskaitas, kad Bendrovės ir jos dukterinių įmonių turtas, įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, išlaidos, pinigų srautai būtų pateikti kaip vieno ekonominio vieneto (toliau - Grupė).

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 10 darbuotojų (2023 m. gruodžio 31 d. – 4 darbuotojus).

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

Bendrovės auditą atlieka UAB „PricewaterhouseCoopers“, įmonės kodas 111473315, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001273.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Grupė paruošė metines finansines ataskaitas ir jos turi būti patvirtintos per Valdybos narių susirinkimą. Valdybos nariai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

2. Apskaitos politika

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais Grupė vadovavosi rengiant šias finansines ataskaitas.

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės finansinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais TFAS apskaitos standartuose (toliau – TFAS) priimtuose taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Bendrovė valdoma laikantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KIS).

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Grupė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, pakoreguota investicinio turto ir išvestinių finansinių priemonių, vertinamo tikrąja verte per pelną arba nuostolį, perkainojimą.

Visos sumos šioje finansinėje atskaitomybėje yra pateikiamos eurai. Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo finansinės būklės ataskaitos dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal atskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.2. Grynujų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas

Bendrovės grynujų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovės sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatomas kiekvienai paskutinei kalendorinio metų ketvirčio kalendorinei dienai. Platinimo periodų metu Bendrovės GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, einančio prieš tą kalendorinį mėnesį, kurį yra priimtas sprendimas didinti įstatinį kapitalą, paskutinę kalendorinę dieną. Išperkant akcijas, GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas akcijų išpirkimas, paskutinę kalendorinę dieną.

Skačiuojant GAV, Bendrovė nėra konsoliduojama su jai priklausančiomis įmonėmis. GAV skaičiavimuose Bendrovės turimi nuosavybės vertybiniai popieriai vertinami tikrąja verte pagal nepriklausomų vertintojų vertinimą, todėl GAV gali skirtis nuo šiose finansinėse ataskaitose pateikto nuosavo kapitalo priskirtino Bendrovės akcininkams.

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu.

Bendrovės grynujų aktyvų (GAV) ir akcijų vertės skaičiuojamos eurai.

2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotoji finansinė atskaitomybė apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų subjektų (dukterinių įmonių) finansinę atskaitomybę, sudarytą iki kiekvienų metų gruodžio 31 d. Laikoma, kad Bendrovė turi kontrolę, kai:

- Turi galią valdyti ūkio subjektą į kurį investuojama;
- Turi teisę į kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama; ir
- Turi galią paveikti investicijų grąžą.

Dukterinės įmonės konsolidavimas prasideda nuo dienos, kai Bendrovė įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi nuo dienos, kai Bendrovė praranda dukterinės įmonės kontrolę. Per metus įsigytų ar perleistų dukterinių įmonių rezultatai yra įtraukiami į pelną arba nuostolius nuo tos dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki tos dienos, kai Bendrovė nustoja kontroliuoti dukterinę įmonę.

Dukterinių įmonių pagrindinė veikla vykdoma Lenkijoje, kurios nacionalinė valiuta – lenkiškas zlotas (PLN), bei vietinių finansinių ataskaitų sudarymas yra naudojant nacionalinę valiutą, todėl dukterinių įmonių funkcinė valiuta nuspręsta laikyti zlotu.

Visas Grupės turtas ir įsipareigojimai, nuosavybė, pajamos, išlaidos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp Grupės narių, yra eliminuojami konsoliduojant.

2.4. Turto įsigijimai

Kai turtas įsigijamas per dukterinių įmonių įsigijimus ar kitu būdu, vadovybė atsižvelgia į įsigijamos įmonės turto ir veiklos esmę, nustatydama, ar įsigijimas turtas ar verslas kaip visuma. Jeigu tokie įsigijimai nėra laikomi verslo įsigijimu, jie nelaikomi verslo jungimais. Atitinkamai, dukterinių įmonių įsigijimo kaštai ar turto ir įsipareigojimų įsigijimo savikaina paskirstoma tarp įsigijamos dukterinės įmonės turto ir įsipareigojimų, remiantis jų santykinėmis vertėmis įsigijimo dieną.

2.5. Finansinės rizikos valdymas

Grupė yra veikiami rinkos, kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias rizikas, siekdama finansavimo ir apsidraudimo strategijų tinkamumo.

Rinkos rizika

Rinkos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos kainų pokyčių. Rinkos riziką sudaro trys rizikos rūšys: palūkanų normos rizika, valiutos rizika ir kita kainos rizika, tokia kaip akcijų kainos rizika ir biržos prekių rizika. Finansinės priemonės, kurias veikia rinkos rizika, yra paskolos bei išvestinės finansinės priemonės. Grupė nėra veikiami kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės rezultatams.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Grupės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Grupės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

Palūkanų normos rizika gali būti susijusi su kintama EURIBOR palūkanų norma, kuriai kintant, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos ir/ar mokėtinos sumos.

Grupės gautos paskolos yra su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. Grupė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	(72 837 090)	(88 918 155)
	(72 837 090)	(88 918 155)

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai, Grupės rezultatas keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2023 m. gruodžio 31 d.	(2 222 954)	2 222 954	(889 182)	889 182
2024 m. gruodžio 31 d.	(1 820 927)	1 820 927	(728 371)	728 371

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi apsidraudimo sandorį, dėl kintamos palūkanų normos svyravimų dėl paskolos, gautos iš banko (žr. 3.5. pastabą).

Palūkanų apsikeitimo sandorio nominali vertė pateikta žemiau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Palūkanų apsikeitimo sandorio nominali vertė	37 274 141	30 969 706
	37 274 141	30 969 706

EURIBOR palūkanų normai pasikeitus vienu procentiniu punktu, Grupės rezultatas pasikeistų kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2023 m. gruodžio 31 d.	12 618	(12 618)
2024 m. gruodžio 31 d.	5 780	(5 780)

Palūkanų normos apsikeitimo sandorio tikroji vertė pateikta 3.5 pastaboje.

Užsienio valiutos rizika

Užsienio valiutos rizika yra rizika, kad tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lenkijoje daugiausiai vykdomi vietine valiuta zlotais. Atitinkamai, egzistuoja rizika, jog keičiantis valiutos kursui, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos arba mokėtinos sumos.

Tuo tarpu, Grupės atsiskaitymai susiję su veikla Lietuvoje ir Baltijos šalyse vykdomi eurai, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra.

Grupė nebuvo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti užsienio valiutos normos svyravimo riziką.

Grupės turtas ir įsipareigojimai, kuriems kyla užsienio valiutos kurso rizika, pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Turtas	98 573 517	80 419 114
Įsipareigojimai	(19 796 133)	(39 796 606)
Grynasis turtas	78 777 385	40 622 508

Atitinkamai, jeigu euro ir zloto kursas pasikeistų vienu procentiniu punktu, Grupės nuosavas kapitalas keistųsi kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2023 m. gruodžio 31 d.	402 203	(410 328)
2024 m. gruodžio 31 d.	779 974	(795 731)

Nors didelę dalį Grupės turto sudaro turtas Lenkijoje, apskaitomas zlotais, vadovybės vertinimu Grupės funkcinė valiuta yra eurai, kadangi didžiąją dalį atsiskaitymų Grupė vykdo eurai, didžioji dalis nuomos sutarčių sudarytos eurai, bei visos Grupės paskolos yra gautos eurai.

Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Grupė susiduria su kredito rizika dėl lizingo ir finansinės veiklos, įskaitant indėlius bankuose ir finansų institucijose bei išvestines finansines priemones.

Grupės kredito rizika daugiausiai susijusi su gautinomis sumomis, kurių tikėtinam kredito nuostoliui apskaičiuoti naudojamas individualus vertinimas. Gautinas sumas sudaro:

Gautinos sumos pagal sutartis su klientais

Prieš sudarant nuomos sutartis, visi nuomininkai vertinami pagal Grupės nustatytus kriterijus. Kredito rizika valdoma reikalaujant, kad nuomininkai iš anksto sumokėtų nuomos mokesčių ir už suteiktas paslaugas nuomininkams. Grupės vadovybė reguliariai stebi neapmokėtas nuomininkų gautinas sumas. Vertės sumažėjimo analizė atliekama kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, individualiai visoms nuomininkų gautinoms sumoms. Paprastai gautinos sumos yra nurašomos, jei jos pradelstos daugiau nei 181 dieną. Didžiausia kredito rizika ataskaitų sudarymo dieną yra kiekvienos finansinio turto klasės balansinė vertė.

Finansinės priemonės ir indėliai

Su bankais ir finansų institucijomis susijusi kredito rizika yra ribota, nes Grupė vykdo operacijas su bankais, turinčiais aukštus ilgalaikius užsienio reitingų agentūrų kredito reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinusi aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė bankų bankroto tikimybę laiko artima nuliui.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika yra rizika, kad Grupė gali nesugebėti sugeneruoti pakankamai pinigų išteklių, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik reikšmingai nepalankiomis sąlygomis. Grupės tikslas yra išlaikyti pakankamus likvidumo išteklius, kad būtų galima vykdyti veiklą, padengti savo finansinius įsipareigojimus ir skirti lėšų kapitalo išlaidoms ir investavimo galimybėms. Grupė tikslų siekia šiais būdais:

- Reguliarių prognozuojamų pinigų srautų rengimas, siekiant numatyti lėšų panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

2024 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	124 724 103	17 504 247	6 773 676	100 446 181	-
Nuomos įsipareigojimai	14 705 297	196 200	196 200	588 600	13 724 297
Prekybos skolos	5 499 175	222 208	116 686	5 154 597	5 629
Sutarčių įsipareigojimai	372 168	95 569	276 599	-	-
	145 300 743	18 018 224	7 363 160	106 189 377	13 729 926

2023 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	90 929 404	28 895 773	8 518 014	53 515 617	-
Nuomos įsipareigojimai	12 678 825	163 087	163 087	489 261	11 863 390
Prekybos skolos	459 890	459 890	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	329 349	329 349	-	-	-
	104 397 468	29 848 099	8 681 101	54 004 878	11 863 390

Informacija apie Grupės pinigus banke pateikiama 3.9 pastaboje, o pagal sutartis su klientais gautinos sumos – 3.8 pastaboje.

Grupė neturi nepanaudotų kredito linijų. Informacija apie Grupės veiklos tęstinumą pateikta 3.28 pastaboje.

Kapitalo valdymas

Grupės tikslai valdant kapitalą yra užtikrinti Grupės gebėjimą tęsti savo veiklą, siekiant užtikrinti grąžą investuotojams ir naudą kitoms suinteresuotosioms šalims bei išlaikyti optimalią kapitalo struktūrą, siekiant sumažinti kapitalo sąnaudas.

Grupės kapitalo valdymo tikslais kapitalą sudaro išleistas akcinis kapitalas ir visi kiti nuosavybės rezervai, priskirtini Grupės akcininkams. Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra maksimaliai padidinti vertę akcininkams.

Grupė, siekdama palaikyti kapitalo struktūrą ir užtikrinti efektyvų kapitalo valdymą, atlieka šiuos veiksmus:

- Reguliariai stebi Grupės veiklą ir nustato veiklos rezultatų paskirstymą akcininkams;
- Išleidžia naujas akcijas esamiems ar naujiems akcininkams pagal Grupės steigimo dokumentus;
- Apriboja akcijų išpirkimą pagal Grupės steigimo dokumentus.

2.6. Pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimo principai

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos iš pasirašytų veiklos nuomos sutarčių yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingai per nuomos galiojimo terminą. Nuolaidos ar kitokio pobūdžio skatinimai, siekiant sudaryti nuomos sutartį, yra pripažįstamos tolygiai per nuomos terminą, nepriklausomai nuo pinigų srautų. Nuomos terminas yra minimalus periodas, kurį nuomininkas privalo nuomotis išsinuomotą objektą. Į nuomos terminą yra įtraukiamas papildomas laikotarpis, kuriam yra nuomininkui suteikta galimybė pratęsti nuomos sutartį, jeigu įmonės vadovybė pagrįstai tiki, jog šia galimybe nuomininkas pasinaudos.

Sutarties nutraukimo pajamos ar kompensacijos už nuomininko padarytą žalą yra apskaitoms tuo metu, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandorio nutraukimu ar patirta žala susijusią ekonominę naudą.

Komunalinių paslaugų pajamos

Klientams, kurie iš Grupės nuomojasi patalpas, Grupė užtikrina komunalinių paslaugų teikimą. Grupė pati komunalinių paslaugų neteikia, bet pasirūpina, kad paslaugos būtų suteiktos klientui, todėl Grupė veikia kaip tarpininkas. Pajamose apskaitomos tik grynosios pajamos, kurios Grupei lieka kaip komisiniai. Pajamos pripažįstamos tuo metu, kai yra suteikiama paslauga.

2.7. Veiklos segmentų informacija

Grupė veikia viename veiklos segmente, iš kurio pripažįsta pajamas. Grupė įsigyja, plėtoja ir nuomoja prekybos centrus. Grupė gauna pajamas iš dviejų geografinių sričių – Lietuvos ir Lenkijos.

Informacija apie Grupės pajamas ir investicinį turtą pagal skirtingus veiklos segmentus ir geografines sritis pateikta lentelėje žemiau:

	Mažmeninė prekyba
Nuomos pajamos	12 729 068
Lietuva	5 042 679
Lenkija	7 686 389
Investicinis turtas	158 376 990
Lietuva	63 684 691
Lenkija	94 692 299

Grupė neturi sandorių su vienu išoriniu klientu, kuris sudarytų 10% ar daugiau visų Grupės pajamų.

2.8. Sąnaudų pripažinimas

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

Bendrovės patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo mokesčio, atlyginimo auditoriams ir turto vertintojams, apskaitos, valiutos kurso draudimo, bylinėjimosi, finansinių įstaigų, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčių, užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo, priverstinio išieškojimo, valstybinių ir savivaldos mokesčių bei rinkliavų, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo dalyviams, Bendrovės steigimo, konsultacinės, atlyginimo finansų tarpininkams išlaidos dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai nuo Bendrovės vidutinės metinės GAV:

Išlaidų straipsnis	Maksimalus dydis
Depozitoriumo mokestis	0,20 %

Akcininkai valdymo įmonei ar kitam platintojui moka vienkartinį platinimo mokestį pagal žemiau aprašytas sąlygas, kurios taikomos kiekvienam acnininkui individualiai. Platinimo mokesčio dydis yra:

- 2,0 % nuo už akcijas apmokamos sumos, jeigu acnininko už akcijas apmokama suma yra iki 249 999 Eur;
- 1,0 % nuo už akcijas apmokamos sumos, jeigu acnininko už akcijas apmokama suma yra nuo 250 000 iki 499 999 Eur;

- 0,0 % nuo už akcijas apmokamos sumos, jeigu akcininko už akcijas apmokama suma yra 500 000 Eur ir daugiau.

Valdymo mokestis yra valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris apskaičiuojamas šia tvarka:

- nuo Bendrovės veiklos pradžios iki pirmos investicijos dienos – 50 000 Eur;
- nuo pirmos investicijos dienos iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pabaigos – 1,50% per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pradžios iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pabaigos – 1,00% per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75% per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Bendrovės grynosios investicijų grąžos visą jo gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 10% minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu.

Visi kiti atskaitymai Valdymo įmonei, depozitoriumui bei kitos išlaidos į apskaitą traukiami kaupimo principu.

2.9. Nuoma

Nuoma – Grupė kaip nuomotoja

Grupė, kaip nuomotoja, sudaro nuomos sutartis dėl tam tikro savo investicinio turto. Pagal 16 TFAS nuoma, kur Grupė yra nuomotoja, yra klasifikuojama kaip finansinė arba veiklos nuoma. Kai nuomos sąlygos perduoda iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir naudą nuomininkui, sutartis klasifikuojama kaip finansinė nuoma. Visa kita nuoma klasifikuojama kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos iš veiklos nuomos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per atitinkamos nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl ilgalaikio turto nuomos ir pridėdant nuomojamą turtą, pridėdamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį.

Iš nuomininkų mokėtinos sumos pagal finansinę nuomą pripažįstamos gautinomis sumomis.

Nuoma – Grupė kaip nuomininkė

Nuoma, kai Grupė yra nuomininkė yra pripažįstama, apskaitant naudojimo teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradėdant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradinės tiesioginės sąnaudas, patirtas Grupės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negalėtų būti lengvai nustatyta, gali būti naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus naudojimui teise valdomam turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatytu indeksu, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indekso pokyčio įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, o nuomos įsipareigojimo perskaičiavimo suma yra pripažįstama kaip naudojimo teise valdomo turto koregavimas.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas per turto nuomos laikotarpį.

2.10. Pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos, Lenkijos Respublikos ir Estijos Respublikos mokesčių įstatymų reikalavimus.

Lietuva

Grupės 2024 m. pelnas apmokestinamas 15 % pelno mokesčio tarifu pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymus. Grupės 2025 m. pelnas bus apmokestinamas 16 % pelno mokesčio tarifu pagal pasikeitusį Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Įmonė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Perkeliamų atskaitomų mokesčių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. atskaitinių metų apmokestinamojo pelno sumos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimams yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriuo bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos dieną.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Bendrovės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Latvija

Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o atskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo atskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų, taikant atskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (apskaičiuotų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinų skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Latvijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytą Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Pagal Latvijos Respublikos pelno mokesčio įstatymą atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimams nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

Lenkija

Lenkijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 19 proc.

Estija

Estijoje veikiančioms įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 20 proc.

Vadovaujantis Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatymu, apmokestinimo laikotarpis yra vienas mėnuo, o atskaitinio laikotarpio pelno mokestis yra numatomas mokėtinas pelno mokestis apskaičiuotas nuo atskaitinio laikotarpio apmokestinamųjų pajamų,

taikant ataskaitinį laikotarpį priimtus arba iš esmės priimtus mokesčių tarifus, ir pelno mokesčio, mokėtino už ankstesnius laikotarpius, koregavimai. Pelno mokestis skaičiuojamas nuo:

- paskirstytojo pelno (paskirstytų dividendų, dividendams lygiaverčių mokėjimų, sąlyginių dividendų, akcijų išpirkimą); ir
- sąlyginio paskirstytojo pelno (išlaidų, nesusijusių su ekonomine veikla, abejotinų skolų atidėjinių, tam tikras normas viršijančių palūkanų mokėjimų, paskolų susijusioms šalims, tam tikrų pajamų sumažėjimų arba tam tikras normas viršijančių išlaidų, kurios patiriamos sudarant sandorius kitomis nei rinkos kainomis, kurios turėtų būti nustatomos pagal Estijos Respublikos ministrų kabineto nustatytą metodiką, kitų išmokų numatytų Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatyme).

Pagal Estijos Respublikos pelno mokesčio įstatymą atidėtųjų mokesčių turtas ar įsipareigojimai nepripažįstami, nes įstatymo taisyklės panaikina visus laikinuosius skirtumus tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės.

2.11. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Grupės finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos apima palūkanų pajamas, palūkanų sąnaudas, įsipareigojimo mokestį ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiamą arba neigiamą įtaką finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams, paskolų administravimo sąnaudas.

Palūkanų pajamos arba sąnaudos pripažįstamos efektyvios palūkanų normos metodu. Efektyvi palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus būsimus grynujų pinigų mokėjimus arba įplaukas per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuota savikaina.

2.12. Investicinis turtas

Grupės investicinį turtą sudaro komercinės paskirties pastatai ir žemė.

Investicinis turtas yra turtas laikomas uždirbti pajamoms iš nuomos ir (arba) iš turto vertės padidėjimo. Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas įsigijimo savikaina įtraukiant sandorio išlaidas. Vėliau, po pirminio pripažinimo, investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte nepriklausomo turto vertintojo. Pelnas ar nuostoliai, susidarantys iš tikrosios vertės pasikeitimo, yra įtraukiami į to laikotarpio, kada jie atsiranda, pelną (nuostolius).

Savikainą sudaro išlaidos, kurios yra tiesiogiai susijusios su investicinio turto įsigijimu. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas jį pardavus arba kai investicinis turtas visiškai nustojamas naudoti ir nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos iš jo pardavimo. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuoti kaip skirtumas tarp grynujų pardavimo įplaukų ir apskaitinės turto vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas.

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

2.13. Finansinis turtas

Grupė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Grupė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sutartyje nustatytą nuosavybės perėmimo datą.

Grupė turi finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina.

Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina

Grupės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu pagal kurį, finansinio turto laikymo tikslas – surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kurie gali apimti pinigų srautus, susijusius su pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimu.

Paskolos ir gautinos sumos pradžioje apskaitomos įsigijimo savikaina (gautino atlygio tikrąja verte), vertindama finansinį turtą amortizuota savikaina Grupė įmonė taiko apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Paskolos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

Tikėtini kredito nuostoliai

Grupė laiko finansinį turtą neįvykdytu, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra pradelstas 90 dienų ir yra didesnis nei skolininko sumokėtas avansas. Tačiau tam tikrais atvejais Grupė taip pat gali laikyti finansinį turtą neįvykdytu, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Grupė greičiausiai negaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, prieš pradėdamas atsižvelgti į bet kokius Grupės turimas kredito užtikrinimo priemones.

Grupė stebi kredito rizikos padidėjimą stebėdama skolų vykdymą laiku. Reikšmingas kredito rizikos padidėjimas yra svarstomas, kai vėluojama grąžinti skolą ir nėra priežasčių manyti, kad skola greitai metu bus padengta.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.9 pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

2.14. Finansiniai įsipareigojimai

Grupė turi tik amortizuota savikaina vertinamus finansinius įsipareigojimus, t.y. prekybos įsipareigojimus, paskolas ir obligacijas.

Paskolos, obligacijos ir kiti skoliniai

Gautos paskolos ir išleistos obligacijos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas laikotarpio pelne (nuostoliuose) per visą paskolos laikotarpį.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

Prekybos skolos

Prekybos skolos – tai įsipareigojimai, sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Prekybos skolos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Prekybos skolos pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant efektyvios palūkanų normos metodą.

2.15. Išvestinės finansinės priemonės ir apsidraudimo sandorių apskaita

Grupė naudoja išvestines finansines priemones, tokias kaip palūkanų normų apsikaitimo sandoriai, kad apsidraustų nuo palūkanų normų rizikos. Grupė netaiko apsidraudimo sandorių apskaitos. Išvestinės finansinės priemonės iš pradžių pripažįstamos tikrąja verte išvestinių finansinių priemonių sutarties sudarymo dieną, o vėliau ataskaitų sudarymo dieną įvertinamos tikrąja verte. Išvestinės finansinės priemonės apskaitomos kaip finansinis turtas, kai tikroji vertė yra teigiama, ir kaip finansiniai įsipareigojimai, kai tikroji vertė yra neigiama.

Apsidraudimo priemonės tikrosios vertės pokytis pripažįstamas pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Jei Grupėje nelieta finansinio turto ar įsipareigojimo, kuriam taikomas apsidraudimo sandoris, išvestinės finansinės priemonės tikroji vertė iš karto pripažįstama pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.16. Vertinimo metodai ir prielaidos, naudojami nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę, investicijų perkainojimo periodiškumas

Į finansines ataskaitas traukiama Grupės turto, jeigu jis nėra apskaitomas amortizuotos savikainos ar įsigijimo savikainos metodu, bei įsipareigojimų ataskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas apskaitomas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	578 032	-	-	578 032
	578 032	-	-	578 032
Finansinis turtas neapskaitomas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	2 377 494	-	2 377 494
Sutarčių turtas	-	462 762	-	462 762
Gautinos sumos	-	235 833	-	235 833
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	2 718 036	-	2 718 036
	-	5 794 125	-	5 794 125
Finansiniai įsipareigojimai neapskaitomi tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	72 837 089	72 837 089
Išleistos obligacijos	-	-	31 957 522	31 957 522
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2 676 377	2 676 377
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	372 168	372 168
Mokėtinos sumos	-	-	6 219 575	6 219 575
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	-	-	65 837	65 837
	-	-	114 128 568	114 128 568

Grupės finansinių priemonių tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Balansinė vertė			Iš viso
	Tikroji vertė per pelno (nuostolių) ataskaitą	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	
Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte				
Išvestinės finansinės priemonės	1 261 796	-	-	1 261 796
	1 261 796	-	-	1 261 796
Finansinis turtas, nevertinamas tikrąja verte				
Kitas turtas	-	4 920 625	-	4 920 625
Sutarčių turtas	-	627 605	-	627 605
Gautinos sumos	-	166 652	-	166 652
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-	3 338 331	-	3 338 331
	-	9 053 213	-	9 053 213
Finansiniai įsipareigojimai, nevertinami tikrąja verte				
Gautos paskolos	-	-	63 953 022	63 953 022
Išleistos obligacijos	-	-	24 965 133	24 965 133
Nuomos įsipareigojimai	-	-	2 334 435	2 334 435
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	329 349	329 349
Mokėtinos sumos	-	-	1 138 898	1 138 898
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	42 698	42 698
	-	-	92 763 535	92 763 535

Tikrosios vertės yra pateikiamos žemiau nurodytais trimis tikrosios vertės hierarchijos lygiais, remiantis vertinimo metoduose taikomais kintamaisiais:

- 1 lygis – aktyviosiose tokio paties turto arba įsipareigojimų rinkose kotiruojamos kainos (nekoreguotos kainos aktyviosiose rinkose);

- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, 3 lygio vertinimo metodikai.

Grynųjų pinigų ir lėšų kredito įstaigose tikroji vertė yra jų nominalioji vertė.

Palūkanų normos apskaitimo sandorių tikroji vertė apskaičiuojama kaip dabartinė įvertintų būsimų pinigų srautų vertė. Būsimų kintamų palūkanų pinigų srautų įvertinimai yra pagrįsti kotiruotomis apskaitimo sandorių normomis, ateities sandorių kainomis ir tarpbankinio skolinimosi normomis. Įvertinti pinigų srautai diskontuojami naudojant pajamingumo kreivę, sudarytą iš panašių šaltinių ir atspindinčią atitinkamą lyginamąją tarpbankinę palūkanų normą, kurią rinkos dalyviai šiuo tikslu naudoja nustatydami palūkanų normų apskaitimo sandorius. Tikrosios vertės įvertinimui taikomas kredito rizikos koregavimas, atspindintis Grupės ir kitos sandorio šalies kredito riziką. Tai apskaičiuojama remiantis kredito skirtumais, gautais iš dabartinių kredito įsipareigojimų neįvykdymo apskaitimo sandorių arba obligacijų kainų.

Palūkanų normos apskaitimo sandorių tikrąją vertę apskaičiuoja sandorio šalis (kredito įstaiga) ir kiekvieną ketvirtį pateikia Grupei. Grupė mano, kad kredito įstaigos apskaičiuota palūkanų normų apskaitimo sandorio tikroji vertė yra patikimas šaltinis nustatant tikrąją vertę pagal 3 lygio vertinimo metodiką.

Grupė į NT objektus investuoja tiesiogiai arba įsigydama specialios paskirties bendrovių, kurioms priklauso tokie objektai, nuosavybės vertybinius popierius.

NT objektų (tiek tiesiogiai priklausančių Bendrovei, tiek priklausančių Bendrovės įsigytoms arba įsteigtoms specialios paskirties bendrovėms) tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Bendrovės steigimo dokumentuose nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Vertinimas atliekamas ne rečiau kaip du kartus į metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo. Jei atliekamas turto, priklausančio specialios paskirties bendrovėms, vertinimas, kartu atliekamas ir tų bendrovių nuosavybės vertybinių popierių vertinimas.

2.17. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė

Akcinis kapitalas apskaitomas finansinės būklės ataskaitoje jo pasirašyta verte ir yra apskaitomas eurai.

Akcijos vertė apskaičiuojama Bendrovės GAV, nustatytą apskaičiavimo dieną, padalijant iš apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus.

Kaip aprašyta apskaitos politikos 2.2. punkte, Bendrovės nuosavas kapitalas gali skirtis nuo Bendrovės GAV, todėl akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės GAV padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus ir akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės nuosavą kapitalą padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus, gali skirtis.

2.18. Investicijų portfelio struktūra

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijų portfelį pagal Bendrovės patvirtintus įstatus, pagal kuriuos:

- Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į ne ilgesnes kaip 3 metų trukmės likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas, pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.

- Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės investuojama į objektus, esančius Euro zonos valstybėse.

Bendrovės investicinio portfelio struktūra aprašyta aukščiau bus pasiekta per ketverius metus nuo priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

2.19. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Turto įsigijimai

Grupė įsigyja dukterines įmones, kurioms priklauso nekilnojamasis turtas. Įsigijimo metu Grupė vertina, ar kiekvienas sandoris savo esme yra verslo ar turto įsigijimas. Atitinkamai Grupė vertina, ar įsigijimą sudaro tik įsigytas turtas, ar verslo darinys kaip visuma, kai įsigyjama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, koku mastu įsigijimai įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

Per 2024 m. Bendrovė įsteigė šią dukterinę įmonę (žr. 3.1. pastabą):

- UAB JUPA Turtas kuri steigimo metu nevykdė jokios veiklos.

Bendrovė investuoja į NT objektus per įsigytas dukterines įmones.

Per 2023 m. Bendrovė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1. pastabą):

- UAB „Lairina“, kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Valcutel Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Dotilleby Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos;
- Baixeredost Investments sp. z o.o., kuri įsigijimo metu nevykdė jokios veiklos.

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės sąnaudomis, apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.23 pastabą).

Įsigytos patronuojamosios įmonės naudojamos kaip specialios paskirties bendrovės, per kurias Bendrovė investuoja į NT objektus. Įvertinus, kad įsigytų įmonių didžiąją dalį turto vertės sudaro įmonių valdomi NT objektai, ir nė viena iš įsigytų dukterinių įmonių neteikia papildomų paslaugų, kurios sudarytų verslo jungimą, todėl, vadovybės sprendimu, visi sandoriai apskaityti kaip turto įsigijimai, įsigijimo kainą paskirstant įsigytam turtui. Be to, prestižas ar atidėtasis pelno mokestis, atsirandantis dėl įsigijimo, nėra pripažįstami.

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, remiantis nepriklausomo turto vertintojo parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikrosios vertės nustatymui yra remiamasi atitinkamomis prielaidomis. Daugiau informacijos apie naudojamas prielaidas pateikiama 3.3 pastaboje.

2.20. Naujų ir peržiūrėtų TFAS apskaitos standartų taikymas

Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai kurie galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d.

Grupė įvertino, kad nėra standartų pakeitimų ir aiškinimų, įsigaliojusių nuo 2024 m. ir kurie turėtų reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms. Grupė neturi atgalinės nuomos sandorių, tiekėjo finansavimo susitarimų ir ilgalaikių įsipareigojimų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)



Nauji ir pakeisti standartai ir aiškinimai, kuriuos Grupė privalo taikyti ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. arba vėliau

Grupės vertinimu nauji ir pakeisti standartai ir aiškinimai neturės reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms ir Grupė nepritaikė šių standartų, pakeitimų ir išaiškinimų anksčiau nei jų įsigaliojimo data.

Standartai, aiškinimai ir jų pakeitimai, kurie dar nėra patvirtinti Europos Sąjungoje

Grupės vertinimu dar nepatvirtinti standartai, aiškinimai ir jų pakeitimai neturės reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms ir Grupė nepradėjo taikyti tokių standartų anksčiau laiko.

3. Pastabos

3.1. Turto įsigijimai

Įmonių įsigijimai per 2024 m.

2024 m. spalio 22 d. Bendrovė pagal steigimo aktą įsteigė UAB „JUPA Turtas“.

Įmonių įsigijimai per 2023 m.

2023 m. gegužės 18 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Lairina“.

2023 m. rugpjūčio 22 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo dvi dukterines bendroves Lenkijoje: „Valcutel Investments“ sp. z o.o., „Dotilleby Investments“ sp. z o.o.

2023 m. rugsėjo 26 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Baixeredost Investments“ sp. z o.o.

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta lentelėje žemiau:

	UAB „Lairina“	„Valcutel Investments“ sp. z o.o.	„Dotilleby Investments“ sp. z o.o.	„Baixeredost Investments“ sp. z o.o.	Iš viso
Kitas trumpalaikis turtas	-	94	20	348	462
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2 500	596	992	2 683	6 771
Viso turto:	2 500	690	1 013	3 031	7 233
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	-	(3 049)	(3 049)
Viso įsipareigojimų:	-	-	-	(3 049)	(3 049)
Grynasis turtas:	2 500	690	1 013	(19)	4 183
Įsigijimo kaina	3 500	3 001	3 406	1	9 908

Per 2023 m. atlikta 2022 m. įsigytos dukterinės įmonės kainos korekcija, pagal kurią Grupė prisipažino virš 63 tūkst. Eur sąnaudų iš turto įsigijimo (žr. 3.23. pastabą).

Skirtumas tarp įsigytų dukterinių įmonių grynojo turto tikrąja verte ir įsigijimo kainos pripažintas Grupės sąnaudomis apskaitytomis Grupės konsoliduotoje pelno nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kadangi dukterinės įmonės neturėjo turto ar įsipareigojimų, kuriems būtų galima priskirti kainos skirtumą (žr. 3.23. pastabą).

3.2. Naudojimo teise valdomas turtas

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė kaip nuomininkė yra sudariusi ilgalaikes žemės, kuri naudojama nekilnojamojo turto objektų statybai ir plėtrai, nuomos sutartis. Grupės sudarytų nuomos sutarčių terminai yra nuo 67 iki 88 metų.

Informacija apie Grupės naudojimo teise valdomą turtą pateikta žemiau:

	Naudojimo teise valdomas turtas
2023 m. sausio 1 d. likutis	930 406
Įsigijimai	1 200 657
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	193 725
Nusidėvėjimas	(22 994)
Valiutų kurso skirtumas	(1 769)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	2 300 025
Įsigijimai	333 095
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	(27 141)
Nusidėvėjimas	(31 943)
Valiutų kurso skirtumas	36 487
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2 610 523

Grupės konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai (žr. 3.12. pastabą), o Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamas naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas bei su nuomos įsipareigojimais susijusios palūkanų sąnaudos (žr. 3.23. ir 3.24. pastabas).

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose sąnaudose (žr. 3.23. pastabą). Pokytis dėl valiutos kurso skirtumo pripažintas Grupės konsoliduotoje bendrųjų pajamų ataskaitoje, kitose bendrose pajamose.

2024 m. Grupė atliko 175 732 Eur nuomos mokėjimų (2023 m. – 114 404 Eur). 2024 m. Grupė įsigijo 333 095 Eur (2023 m. – 1 200 657 Eur) naudojimo teise valdomo turto (žr. 3.12. pastabą).

3.3. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
Tikroji vertė 2023 m. sausio 1 d.	69 004 293
Įsigytas investicinis turtas	54 904 364
Tikrosios vertės pokytis	2 078 941
Valiutos kurso įtaka	1 620 288
Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	127 607 886
Įsigytas investicinis turtas	25 300 172
Tikrosios vertės pokytis	4 006 710
Valiutos kurso įtaka	1 462 222
Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	158 376 990

Informacija apie investicinio turto rezultatus pateikiama toliau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Nuomos pajamos iš investicinio turto	10 856 130	7 029 459
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), iš kurių gaunamos nuomos pajamos (įskaičiuotos į pardavimo savikainą)	(1 778 108)	(1 114 136)
Tiesioginės veiklos išlaidos (įskaitant remontą ir techninę priežiūrą), kurios negeneravo nuomos pajamų (įtrauktos į pardavimo savikainą)	(3 331 503)	(2 832 568)
Pelnas iš investicinio turto, apskaitomo tikrąja verte	5 746 519	3 082 755

Kadangi pagrindinė Grupės veikla yra gauti pajamas iš investicinio turto, visos Grupės nuomos pajamos yra nuomos pajamos iš investicinio turto, o visos tiesioginės išlaidos yra susijusios su investiciniu turtu.

Gautinos minimalios nuomos įmokos pagal sudarytas nuomos sutartis pateikiamos lentelėje žemiau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	10 388 537	9 324 112
Tarp 1 – 2 metų	9 655 335	8 316 821
Tarp 2 – 3 metų	7 260 121	6 499 463
Tarp 3 – 4 metų	6 449 447	4 752 265
Tarp 4 – 5 metų	5 618 336	4 047 887
Po 5 metų	13 435 568	11 677 841
	52 807 344	44 618 389

Dalis nuomos sutarčių yra neterminuotos. Minimalios nuomos pajamos pagal šias sutartis buvo apskaičiuotos, atsižvelgiant į nuomininkams taikomą minimalų įspėjimo dėl sutarties nutraukimo laikotarpį.

Grupės investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis vertinimo ataskaitomis. Vertinimai atlikti naudojant pajamų ir palyginamųjų sandorių metodus. Vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Taikyta diskonto norma (%)	6,80 - 9,95	6,80 - 10,50
Taikyta kapitalizacijos norma (%)	6,0 - 8,5	6,0 - 8,5
Vertės pokytis padidinus diskonto normą 1,0%	(8 730 000)	(7 500 000)
Vertės pokytis sumažinus diskonto normą 1,0%	9 510 000	8 170 000
Vertės pokytis padidinus kapitalizacijos normą 0,5%	(4 860 000)	(4 080 000)
Vertės pokytis sumažinus kapitalizacijos normą 0,5%	5 570 000	4 650 000

Grupė neturi jokių apribojimų dėl investicinio turto realizavimo ir jokių sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti ar plėtoti investicinį turtą arba remontuoti, prižiūrėti ir tobulinti. Per 2024 m. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 23,9 mln. Eur:

- Komercinį pastatą adresu 83 Dariaus ir Girėno g., Jurbarkas, Lietuva;
- Komercinį pastatą adresu 2 Chrobrego, Radom, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 211 Zgierska, Łódź, Lenkija;
- Žemės sklypą adresu 46 Artojų g., Kaunas, Lietuva.

Sumokėtų avansų už investicinį turtą tikroji vertė lygi 2024 m. gruodžio 31 d. balansinei vertei 1 098 429 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 855 000 Eur) ir buvo lygi pirkimo kainai. Kadangi kintamųjų nebuvo, sumokėtiems avansams jautrumo analizė nebuvo parengta. Šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną investicinio turto nuosavybė dar nebuvo perėjusi Grupei. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės vykdomi materialaus turto statybos darbai, priskirti investiciniam turtui, yra lygūs 1 155 245 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 195 087 Eur).

Per 2023 m. Grupė įsigijo investicinio turto, kurio bendra įsigijimo vertė sudarė apie 54 mln. Eur:

- Žemės sklypą adresu, Mokyklos g. 2, Ukmergė, Lietuva;
- Komercinį pastatą adresu 59, 81 Sikorskiego, Głowno, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 131 Młynarska, Kalisz, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 17a Lwowska, Przemyśl, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 12, 14 Generała Fieldorfa „Nila“, Puławy, Lenkija;
- Komercinį pastatą adresu 22 Sikorskiego, Świdnica, Lenkija.

Investicinio turto tikrosios vertės klasifikacija pagal tikrosios vertės hierarchiją 2024 m. gruodžio 31 d. pateikta lentelėje žemiau:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Tikroji vertė
Investicinis turtas	5 419 369	10 410 223	142 547 398	158 376 990

3.4. Kitas ilgalaikis turtas

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Pinigai apribotose banko sąskaitose	1 474 708	-
Pinigai ilgalaikėse deponuotose sąskaitose	470 000	374 000
Iš viso	1 944 708	374 000

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė yra įkeitusi 470 000 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 374 000 Eur) kaip ilgalaikį užstatą bankui, kad būtų įvykdyti paskolos sutarčių reikalavimai. Bankas įsipareigoja Grupei grąžinti užstatą, kai tik bus įvykdytos visos paskolos sutartyje numatytos sąlygos.

Pinigai apribotose bankų sąskaitose susiję su gautais iš nuomininkų užstatais.

3.5. Išvestinės finansinės priemonės

Apsikeitimo sandoris	Nominalas	Likutinė nominalo suma	Terminas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Kredito įstaiga 3	9 450 000	7 596 661	2025-01-23	15 241	264 645
Kredito įstaiga 1	4 823 000	4 645 174	2028-07-31	204 644	213 223
Kredito įstaiga 1	1 505 000	1 459 672	2028-07-31	63 859	66 535
Kredito įstaiga 1	5 250 000	5 056 431	2028-07-31	222 762	232 100
Kredito įstaiga 1	3 024 000	2 912 504	2028-07-31	128 311	133 690
Kredito įstaiga 1	4 298 000	4 168 553	2028-07-31	182 368	190 013
Kredito įstaiga 2	3 582 000	2 832 500	2026-08-17	(68 099)	78 858
Kredito įstaiga 2	1 381 250	1 287 500	2026-12-15	(36 196)	41 929
Kredito įstaiga 2	1 381 250	1 336 301	2026-12-07	(37 995)	40 803
Kredito įstaiga 3	6 000 000	5 978 845	2027-09-20	(96 863)	-
Iš viso				578 032	1 261 796

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo sudariusi kintamų palūkanų normų apsidraudimo sandorių 40 694 500 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 32 493 750 Eur) sumai su bankais, siekiant apsidrausti dėl Banko paskolos (7), Banko paskolos (10), Banko paskolos (11), Banko paskolos (12), Banko paskolos (13), Banko paskolos (14), Banko paskolos (18), Banko paskolos (19), Banko paskolos (20), palūkanų normos svyravimų. Apsikeitimo sandorių palūkanų norma svyruoja nuo 2 iki 3,87 proc.

Pagal apsidraudimo sandorį, Grupė moka fiksuotas palūkanas bankui. Tuo tarpu, priklausomai nuo kintamos palūkanų normos rinkoje, Grupė moka bankui, jeigu palūkanų norma rinkoje neigiama, arba bankas moka Grupei, jeigu palūkanų norma rinkoje teigiama, palūkanas.

Lentelėje žemiau pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2024 m. bei jos likutis 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos (gautos) palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apsikaitimo sandoris	1 261 796	(671 254)	361 534	(393 468)	19 424	578 032
Iš viso	1 261 796	(671 254)	361 534	(393 468)	19 424	578 032

Lentelėje žemiau pateikiamas išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokytis per 2023 m. bei jos likutis 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Tikrosios vertės pasikeitimas	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos (gautos) palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Palūkanų apsikaitimo sandoris	514 507	657 375	292 678	(267 539)	64 775	1 261 796
Iš viso	514 507	657 375	292 678	(267 539)	64 775	1 261 796

3.6. Kitas trumpalaikis turtas

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Avansinis pelno mokestis	341 232	60 201
Pinigai apribotose bankų sąskaitose	38 430	-
Būsimųjų laikotarpių išlaidos	26 773	8 868
Depozitai	19 084	96 321
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	7 267	46 217
Gautinas PVM mokestis	-	59 664
Išankstiniai apmokėjimai už išleistų obligacijų išpirkimą	-	4 275 354
Iš viso	432 786	4 546 625

Išankstinius apmokėjimus sudaro 2023 m. gruodžio 28 d. atliktas išankstinis išleistų obligacijų ir palūkanų mokėjimas. Obligacijų išpirkimas įskaitytas 2024 m. sausio 2 d.

3.7. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Sutarčių turtas	462 762	627 605
Prekybos gautinos sumos (3.8 pastaba)	235 833	166 652
Gauti depozitai už nuomojamas patalpas (3.13 pastaba)	(372 168)	(329 349)
	326 427	464 908

2024 m. gruodžio 31 d. buvo sukaupta 462 762 Eur (2023 m. – 627 605 Eur) nuomos pajamų, kurioms dar nebuvo išrašytos sąskaitos faktūros. Sutarčių turtui tikėtinas kredito nuostolis laikomas nereikšmingu, todėl pripažintas nebuvo.

Prekybos gautinos sumos yra susijusios su patalpų nuomos pajamomis. Detalesnė informacija pateikta atitinkamose pastabose.

3.8. Prekybos gautinos sumos

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	339 589	264 487
Tikėtinas kredito nuostolis	(103 756)	(97 835)
Iš viso	235 833	166 652

Iš pirkėjų gautinas sumas sudaro iš Grupės klientų gautinos sumos už nuomą ir komunalines išlaidas pagal išrašytas sąskaitas faktūras.

Gautinų sumų tikėtinų kredito nuostolių pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Tikėtinas kredito nuostolis
Likutinė vertė 2023 m. sausio 1 d.	(339)
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	(97 496)
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	-
Likutinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	(97 835)
Pripažintas tikėtinas kredito nuostolis	(5 921)
Nurašytas tikėtinas kredito nuostolis	-
Likutinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	(103 756)

Pirkėjų skolų senėjimo analizė

	Iš viso	Nepradelsta	1 – 30 dienų	31 – 90 dienų	91 – 180 dienų	Daugiau nei 181 diena	Tikėtinas kredito nuostolis
2023 m. gruodžio 31 d.	166 652	73 052	59 107	115 677	16 312	339	(97 835)
2024 m. gruodžio 31 d.	235 833	131 485	78 242	982	737	128 143	(103 756)

Grupė nuomotoja

Grupė yra sudariusi investicinio turto nuomos sutartis. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos sutartys paprastai yra nuo 1 iki 15 metų trukmės ir apima sąlygas, leidžiančias periodiškai padidinti nuomos mokestį pagal vyraujančias rinkos sąlygas. Kai kuriose nuomos sutartyse yra galimybė nutraukti sutartį nepasibaigus nuomos terminui.

Pajamos pagal nuomos sutartis yra pripažįstamos nuomos pajamomis tiesiogiai per visą laikotarpį ir apskaitomos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

3.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose	2 752 439	3 452 769
Indėliai iki pareikalavimo	435 597	259 562
Pinigai ilgalaikių indėlių sąskaitose (3.4 pastaba)	(470 000)	(374 000)
Iš viso	2 718 036	3 338 331

P pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

Indėliai iki pareikalavimo sudaro banko sąskaitas, kurios gali būti naudojamos tik depozitų grąžinimui nuomininkams.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo tikėtini kredito nuostoliai nebuvo pripažinti. Banko reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB Swedbank	AA3	A+
SEB bankas, AB	AA3	A+
Luminor Bank AS	A2	-
mBANK SA	A2	A-
Pekao	A2	A-

Grynosios skolos suderinimas

2023 m. sausio 1 d. grynoji skola

Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-
Dukterinės įmonės įsigijimas	-
Gautos paskolos	(57 545 440)
Paskolų grąžinimai	34 680 521
Sumokėtos palūkanos	2 382 924
Išleistos obligacijos	(24 087 602)
Pervedimai iš deponuotos banko sąskaitos	-
Priskaičiuotos palūkanos	(4 629 579)
Akcijų išleidimas	-
Akcijų priedai	-
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	-
Valiutos kurso įtaka	(152 226)

2023 m. gruodžio 31 d. grynoji skola

Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-
Išmokėti dividendai	-
Gautos paskolos	(46 875 587)
Paskolų grąžinimai	37 279 133
Sumokėtos palūkanos	8 194 631
Išleistos obligacijos	(33 754 919)
Pervedimai iš (į) deponuotą banko sąskaitą	-
Išleistų obligacijų išpirkimas	26 652 989
Priskaičiuotos palūkanos	(7 301 141)
Akcijų išleidimas	-
Valiutos kurso įtaka	(71 562)

2024 m. gruodžio 31 d. grynoji skola

Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
(39 566 753)	3 577 277	(35 989 476)
-	(55 327 452)	(55 327 452)
-	(67 114)	(67 114)
(57 545 440)	57 545 440	-
34 680 521	(34 680 521)	-
2 382 924	(2 382 924)	-
(24 087 602)	24 087 602	-
-	287 294	287 294
(4 629 579)	-	(4 629 579)
-	6 606 364	6 606 364
-	636	636
-	2 500 000	2 500 000
(152 226)	1 191 729	1 039 503
(88 918 155)	3 338 331	(85 579 824)
-	(13 088 549)	(13 088 549)
-	(400 000)	(400 000)
(46 875 587)	46 875 587	-
37 279 133	(37 279 133)	-
8 194 631	(7 801 163)	393 468
(33 754 919)	33 754 919	-
-	(1 570 708)	(1 570 708)
26 652 989	(22 377 635)	4 275 354
(7 301 141)	-	(7 301 141)
-	1 326 980	1 326 980
(71 562)	(60 593)	(132 155)
(104 794 611)	2 718 036	(102 076 575)

3.10. Nuosavas kapitalas

Apmokėtas įstatinis kapitalas
Akcijų priedai
Iš viso

2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
41 863 344	38 036 364
636	636
41 863 980	38 037 000

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas yra lygus 41 863 344 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 38 036 364 Eur) ir jį sudarė 41 863 344 paprastųjų nematerialiųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 1 eurui. 2024 metais įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 3 826 980 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų (2023 m. – 6 606 364 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų). 2024 m. gruodžio 31 dienai Bendrovės akcijų priedai sudarė 636 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d.:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Laikotarpio pradžioje	38 037 000	31 430 000
Išleistos akcijos	3 826 980	6 606 364
Laikotarpio pabaigoje	41 863 980	38 036 364

Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomą rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5 % paskirstytino pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. Bendrovės privalomasis rezervas 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. nebuvo suformuotas.

Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	50 976 571	43 976 930
Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas)	(7 528 291)	(7 300 034)
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	43 448 280	36 676 896
Apmokėtas įstatinis kapitalas	41 863 344	38 036 364
Akcijos vertė, Eur	1,0379	0,9643

TFAS reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

3.11. Gautos paskolos ir išleistos obligacijos

Ilgalaikių paskolų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos	Terminas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (3)	2027-12-31	-	4 616 667
Banko paskola (4)	2026-08-25	-	2 832 500
Banko paskola (5)	2026-12-15	-	1 287 500
Banko paskola (6)	2026-12-31	-	1 330 540
Banko paskola (7)	2027-01-08	9 431 042	9 978 833
Banko paskola (8)	2028-12-20	-	5 605 720
Banko paskola (9)	2028-12-20	-	3 671 540
Banko paskola (10)	2028-08-02	4 022 186	4 135 542
Banko paskola (11)	2028-08-02	5 716 646	5 877 808
Banko paskola (12)	2028-08-02	6 414 898	6 595 740
Banko paskola (13)	2028-08-02	2 001 759	2 058 193
Banko paskola (14)	2028-08-02	6 982 860	7 179 714
Banko paskola (15)	2029-12-18	6 017 600	-
Banko paskola (16)	2029-12-18	7 226 943	-
Banko paskola (17)	2029-12-18	6 471 114	-
Banko paskola (18)	2029-12-18	3 471 029	-
Banko paskola (19)	2029-12-18	3 145 429	-
Banko paskola (20)	2029-07-25	9 654 164	-
Ilgalaikė paskola (1)	2025-01-25	-	5 791 500
Išleistos obligacijos (5)	2026-10-05	23 648 330	-
Iš viso		94 204 000	60 961 797

Trumpalaikių paskolų ir išleistų obligacijų detalizacija pateikta žemiau:

Ilgalaikės paskolos einamųjų metų dalis	Terminas	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (3)	2027-12-31	-	227 176
Banko paskola (4)	2026-08-25	-	165 000
Banko paskola (5)	2026-12-15	-	75 000
Banko paskola (6)	2026-12-31	-	80 000
Banko paskola (7)	2027-01-08	545 240	532 352
Banko paskola (8)	2028-12-20	-	278 873
Banko paskola (9)	2028-12-20	-	335 558
Banko paskola (10)	2028-08-02	111 941	207 569
Banko paskola (11)	2028-08-02	159 150	295 011
Banko paskola (12)	2028-08-02	178 570	331 034
Banko paskola (13)	2028-08-02	55 729	103 302
Banko paskola (14)	2028-08-02	194 396	360 350
Banko paskola (15)	2029-12-18	192 400	-
Banko paskola (16)	2029-12-18	231 057	-
Banko paskola (17)	2029-12-18	206 886	-
Banko paskola (18)	2024-12-18	110 971	-
Banko paskola (19)	2029-12-18	100 571	-
Banko paskola (20)	2029-07-25	194 509	-
Trumpalaikės išleistos obligacijos			
Išleistos obligacijos (2)	2024-09-07	-	15 735 208
Išleistos obligacijos (3)	2024-04-30	-	9 229 925
Išleistos obligacijos (4)	2025-02-11	8 309 191	-
Iš viso		10 590 611	27 956 358

Banko paskolų palūkanų norma susideda iš kintamosios dalies – EURIBOR, ir fiksuotos dalies – banko maržos, kuri svyruoja nuo 1,95 iki 3,2 proc. Ilgalaikėms paskoloms ir išleistoms obligacijoms taikoma fiksuota palūkanų norma nuo 8,5 iki 12 proc.

Įkeisto turto balansinės vertės pagal paskolų sutartis 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pateiktos lentelėje:

Paskolos sutartis	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (3)	-	10 650 000
Banko paskola (4)	-	5 870 000
Banko paskola (5)	-	2 400 000
Banko paskola (6)	-	2 950 000
Banko paskola (7)	23 000 000	21 550 000
Banko paskola (8)	-	10 290 000
Banko paskola (9)	-	12 320 000
Banko paskola (10)	8 300 000	8 300 000
Banko paskola (11)	11 340 000	11 340 000
Banko paskola (12)	13 280 000	13 280 000
Banko paskola (13)	4 400 000	4 200 000
Banko paskola (14)	14 850 000	14 810 000
Banko paskola (15)	10 790 000	-
Banko paskola (16)	12 910 000	-
Banko paskola (17)	12 160 000	-
Banko paskola (18)	6 190 000	-
Banko paskola (19)	5 670 000	-
Banko paskola (20)	17 060 000	-
Iš viso	150 740 000	117 960 000

Įkeistas investicinis turtas atskleistas 3.3 pastaboje.

Pagal kreditavimo sutartis, Grupė turi laikytis paskolos sutartyse nustatytų DSCR, LTV ir teigiamo nuosavo kapitalo koeficiento įsipareigojimų. 2024 m. ir 2023 m. Grupė laikėsi įsipareigojimų pagal paskolų ir obligacijų sutartyse numatytus reikalavimus.

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2024 m. bei jų likutis 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai							
įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (2)	15 735 208	-	(15 014 304)	1 024 188	(1 745 092)	-	-
Išleistos obligacijos (3)	9 229 925	-	(9 073 280)	165 265	(321 910)	-	-
Išleistos obligacijos (4)	-	10 106 590	(2 565 405)	673 422	(476 518)	-	7 738 088
Trumpalaikė paskola (1)	5 791 500	-	(5 500 000)	626 453	(917 953)	-	-
Trumpalaikė paskola (2)	-	600 000	(600 000)	8 017	(8 017)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	-	4 000 000	(4 000 000)	129 556	(129 556)	-	-
Trumpalaikė paskola (4)	-	1 000 000	(1 000 000)	31 778	(31 778)	-	-
Ilgalaikiai							
įsipareigojimai							
Banko paskola (3)	4 843 843	-	(4 843 843)	274 664	(274 664)	-	-
Banko paskola (4)	2 997 500	-	(2 997 500)	169 818	(169 818)	-	-
Banko paskola (5)	1 362 500	-	(1 362 500)	85 491	(85 491)	-	-
Banko paskola (6)	1 410 540	-	(1 410 540)	78 518	(78 518)	-	-
Banko paskola (7)	10 511 185	-	(550 827)	643 480	(643 480)	15 924	9 976 282
Banko paskola (8)	5 884 593	-	(5 875 000)	396 505	(406 098)	-	-
Banko paskola (9)	4 007 098	-	(4 000 000)	265 991	(273 089)	-	-
Banko paskola (10)	4 343 111	-	(142 476)	282 001	(358 122)	9 613	4 134 127
Banko paskola (11)	6 172 819	-	(202 501)	400 807	(508 998)	13 669	5 875 796
Banko paskola (12)	6 926 774	-	(227 230)	449 770	(571 176)	15 330	6 593 468
Banko paskola (13)	2 161 495	-	(70 908)	140 348	(178 232)	4 785	2 057 488
Banko paskola (14)	7 540 064	-	(247 346)	489 589	(621 744)	16 693	7 177 256
Banko paskola (15)	-	6 210 000	-	8 662	(8 662)	-	6 210 000
Banko paskola (16)	-	7 458 000	-	11 051	(11 051)	-	7 458 000
Banko paskola (17)	-	6 678 000	-	9 648	(9 648)	-	6 678 000
Banko paskola (18)	-	3 582 000	-	5 354	(5 354)	-	3 582 000
Banko paskola (19)	-	3 246 000	-	4 883	(4 883)	-	3 246 000
Banko paskola (20)	-	9 905 846	(52 721)	263 999	(263 999)	(4 452)	9 848 673
Banko paskola (21)	-	4 195 741	(4 195 741)	90 780	(90 780)	-	-
Išleistos obligacijos (5)	-	23 648 329	-	571 103	-	-	24 219 432
Viso įsipareigojimų	88 918 155	80 630 506	(63 932 122)	7 301 141	(8 194 613)	71 562	104 794 611

2024 m. vasario 12 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Grupės 10 mln. Eur neviešos obligacijų emisijos platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 4). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2025 m. vasario 11 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 9,974 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

2024 m. rugpjūčio 13 d. buvo patvirtintas Grupės prospektas dėl 35 mln. Eur vertės viešų obligacijų platinimo (lentelėje obligacijos Nr. 5). Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 5 d. Palūkanos išmokamos kas pusmetį. Per 2024 m. Grupė išplatino 23,774 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

Lentelėje žemiau pateikiamas paskolų ir obligacijų judėjimas per 2023 m. bei jų likutis 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Gautos paskolos	Grąžintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Valiutos kurso įtaka	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Išleistos obligacijos (1)	10 128 063	-	(10 128 063)	670 487	(670 487)	-	-
Išleistos obligacijos (2)	-	15 014 322	-	720 886	-	-	15 735 208
Išleistos obligacijos (3)	-	9 073 280	-	156 645	-	-	9 229 925
Trumpalaikė paskola (1)	-	1 000 000	(1 000 000)	16 278	(16 278)	-	-
Trumpalaikė paskola (3)	-	2 000 000	(2 000 000)	35 667	(35 667)	-	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola (1)	3 447 714	-	(3 435 730)	173 452	(185 436)	-	-
Banko paskola (2)	4 156 756	-	(4 140 988)	208 905	(224 673)	-	-
Banko paskola (3)	5 010 615	-	(183 333)	267 299	(250 738)	-	4 843 843
Banko paskola (4)	3 162 500	-	(165 000)	165 211	(165 211)	-	2 997 500
Banko paskola (5)	1 437 500	-	(75 000)	83 527	(83 527)	-	1 362 500
Banko paskola (6)	1 188 578	296 201	(74 239)	74 931	(74 931)	-	1 410 540
Banko paskola (7)	11 035 027	-	(485 711)	621 152	-	(659 283)	10 511 185
Banko paskola (8)	-	5 875 000	-	9 593	-	-	5 884 593
Banko paskola (9)	-	4 000 000	-	7 098	-	-	4 007 098
Banko paskola (10)	-	4 159 527	(16 885)	121 575	(49 420)	128 314	4 343 111
Banko paskola (11)	-	5 909 307	(23 998)	172 795	(70 240)	184 955	6 172 819
Banko paskola (12)	-	6 631 072	(26 930)	193 901	(78 820)	207 551	6 926 774
Banko paskola (13)	-	2 069 223	(8 403)	60 506	(24 595)	64 764	2 161 495
Banko paskola (14)	-	7 218 183	(29 314)	211 068	(85 798)	225 925	7 540 064
Banko paskola (15)	-	3 292 312	(3 292 312)	93 786	(93 786)	-	-
Banko paskola (16)	-	3 581 923	(3 581 923)	102 036	(102 036)	-	-
Banko paskola (17)	-	1 025 247	(1 025 247)	29 205	(29 205)	-	-
Banko paskola (18)	-	2 058 029	(2 058 029)	58 627	(58 627)	-	-
Banko paskola (19)	-	2 929 416	(2 929 416)	83 449	(83 449)	-	-
Ilgalaikė paskola (1)	-	5 500 000	-	291 500	-	-	5 791 500
Viso įsipareigojimų	39 566 753	81 633 042	(34 680 521)	4 629 579	(2 382 924)	152 226	88 918 155

2023 m. birželio 28 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Grupės 15 mln. Eur vertės neviešos obligacijų emisijos platinimo. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2024 m. rugsėjo 7 d. Palūkanos išmokamas kas pusmetį. Per 2023 m. buvo išplatinta 15 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

2023 m. spalio 25 d. buvo patvirtintos sąlygos dėl Grupės 10 mln. Eur vertės neviešos obligacijų emisijos platinimo. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 100 Eur. Obligacijų išpirkimo terminas – 2024 m. balandžio 30 d. Palūkanos išmokamos išperkant obligacijas. Per 2023 m. buvo išplatinta 9,07 mln. Eur nominalios vertės obligacijų.

2023 m. spalio 27 d. Grupė, pagal emisijos sąlygas, išpirko 10 mln. Eur nominalios vertės obligacijų, išleistų 2022 metais. Iš jų 1,58 mln. Eur buvo išmokėta investuotojams ir 8,42 mln. Eur investuotojai pasirinko perkelti į naują, 2023 m. spalio 25 d., obligacijų emisiją. Kartu buvo sumokėtos 798 550 Eur palūkanos.

Paskolų grąžinimo terminai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	10 590 611	27 956 358
Nuo 1 iki 5 metų	94 204 000	60 961 797
Iš viso	104 794 611	88 918 155

3.12. Nuomos įsipareigojimai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	2 674 875	2 333 744
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	1 502	691
Iš viso	2 676 377	2 334 435

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamąjį turtą – žemę. Šie įsipareigojimai apskaityti dabartine likusių žemės nuomos mokėjimų verte, diskontuota palūkanų norma. Palūkanų norma, pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams pirmajai sutarčiai buvo 9,98 proc., antrajai 9,98 proc., trečiajai 8,85 proc.

Per 2024 m. Grupė sudarė vieną naują žemės nuomos sutartį 1 420 818 Eur sumai, kurios palūkanų norma pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 7,35 proc.

Per 2023 m. Grupė sudarė tris naujas žemės nuomos sutartis, 1 200 657 Eur sumai, kurių palūkanų normos pritaikytos diskontuoti žemės nuomos mokėjimams buvo 7,90 proc., 7,05 proc., ir 6,95 proc. atitinkamai. Grupė taip pat perskaičiavo vienos iš sutarčių nuomos sumą, pasikeitus nuomos mokėjimų sumai.

Palūkanų normos naudojamos diskontuoti nuomos mokėjimams atitinka palūkanų normas, naudojamas nekilnojamojo ir investicinio turto vertinimo ataskaitose, parengtose nepriklausomų turto vertintojų.

Lentelėje žemiau pateikiamas nuomos įsipareigojimų judėjimas per 2024 m. ir 2023 m.:

	Nuomos įsipareigojimai
2023 m. sausio 1 d. likutis	937 927
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	1 200 657
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	193 725
Mokėjimai	(114 404)
Sukauptos palūkanos	116 819
Valiutų kurso skirtumas	(289)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	2 334 435
Pripažinti nuomos įsipareigojimai	333 095
Koregavimas dėl pasikeitusių nuomos mokėjimų sumos	(27 141)
Mokėjimai	(175 732)
Sukauptos palūkanos	172 987
Valiutų kurso skirtumas	38 733
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2 676 377

3.13. Sutarčių įsipareigojimai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai		
Gauti ilgalaikiai depozitai iš nuomininkų	276 599	81 455
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai		
Gauti trumpalaikiai depozitai iš nuomininkų	95 569	247 894

Gauti depozitai iš nuomininkų yra depozitai už nuomojamas patalpas, kurie būtų grąžinami nuomininkams nutraukus ar pasibaigus nuomos sutarčiai, arba sudengti su gautinomis sumomis nuomininkams nevykdant įsipareigojimų. Ilgalaikiai depozitai, tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios galioja ilgesnį, nei vienerių metų laikotarpį. Trumpalaikiai depozitai – tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios baigsis per ateinančius metus.

3.14. Gauti avansai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Gauti avansai	-	2 500 000
Iš viso	-	2 500 000

Grupės gautus avansus sudaro 2023 m. gruodžio 29 d. gautas mokėjimas pagal akcijų pasirašymo sutartį. Grupė pagal gautą mokėjamą akcijas išleido 2024 m. sausio 5 d.

3.15. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Skolos tiekėjams	5 499 175	459 890
Sukauptos sąnaudos	639 789	606 449
Gauti išankstiniai apmokėjimai	42 250	35 958
Nekilnojamojo turto mokestis	31 822	32 124
Mokėtinas PVM	798	-
Ateinančių laikotarpių pajamos	-	2 791
Kitos mokėtinos sumos	5 741	1 686
Iš viso	6 219 575	1 138 898

Skolas tiekėjams daugiausia sudaro mokėtina suma už investicinį turtą – virš 5 mln. Eur. Sukauptas sąnaudas sudaro 160 475 Eur mokėtinas valdymo mokestis (2023 m. gruodžio 31 d. – 135 288 Eur), 9 629 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui (2023 m. gruodžio 31 d. – 8 567 Eur), 206 501 Eur mokėtinas audito mokestis (2023 m. gruodžio 31 d. – 155 261 Eur) ir kitos veiklos sąnaudos.

3.16. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Premijų sukaupimai	26 373	11 775
Atostoginių sukaupimai	18 441	14 353
Mokesčiai susiję su darbo užmokesčiu	14 102	9 622
Darbo užmokestis	6 878	5 914
Kitos mokėtinos sumos darbuotojams	43	1 034
Iš viso	65 837	42 698

3.17. Pajamos

	2024 m.	2023 m.
Nuomos pajamos	10 780 731	6 812 255
Eksploatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	1 722 687	1 096 529
Kitos netipinės pajamos	112 109	78 781
Kitos nuomos pajamos	75 399	217 204
Baudų ir delspinigių pajamos	38 142	4 320
Iš viso	12 729 068	8 209 089

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

3.18. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Nekilnojamojo turto mokestis	649 248	372 542
Žemės mokestis	9 810	8 330
Iš viso	659 058	380 872

3.19. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Pastatų valymo ir atliekų tvarkymo sąnaudos	404 413	227 551
Kitos pastatų priežiūros sąnaudos	386 639	184 540
Apsaugos sąnaudos	88 509	70 037
Pastatų remonto sąnaudos	27 006	105 819
Iš viso	906 567	587 947

3.20. Komunalinės paslaugos

	2024 m.	2023 m.
Elektros energijos sąnaudos	167 928	85 400
Šilumos energijos sąnaudos	26 308	41 880
Vandens ir kanalizacijos sąnaudos	18 247	18 037
Iš viso	212 483	145 317

3.21. Administracinės išlaidos

	2024 m.	2023 m.
Profesinių paslaugų sąnaudos	1 123 598	1 089 842
Valdymo sąnaudos	607 478	477 460
Audito sąnaudos	252 351	160 702
Turto valdymo sąnaudos	245 185	125 353
Draudimo išlaidos	55 501	31 135
Kitos sąnaudos	128 840	106 751
Iš viso	2 412 953	1 991 243

3.22. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	472 872	313 709
Socialinio draudimo sąnaudos	30 784	19 723
Automobilio nuoma	13 056	11 264
Dienpinigiai	4 193	3 220
Iš viso	520 905	347 916

3.23. Kitos sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Depozitoriumo mokestis	37 152	28 648
Teisės naudoti turtą nusidėvėjimas	31 943	22 994
Baudų ir delspinigių sąnaudos	9 231	83 615
Sąnaudos iš turto įsigijimo	-	69 701
Kitos sąnaudos	319 319	288 451
Iš viso	397 645	493 409

3.24. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Pajamos iš finansinės veiklos	1 470 533	2 921 225
Teigiami valiutų kursų skirtumai	1 108 999	1 971 172
Pelnas dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	-	657 375
Išvestinių finansinių priemonių palūkanų pajamos	361 534	292 678
Finansinės veiklos sąnaudos	(8 546 278)	(4 848 091)
Palūkanų sąnaudos	(8 145 382)	(4 746 399)
Gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(4 867 163)	(3 081 562)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(2 433 978)	(1 548 018)
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos (TFAS 16)	(172 987)	(116 819)
Nuostolis dėl išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pokyčių	(671 254)	-
Kitos finansinės išlaidos	(400 896)	(101 692)
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimų mokesčiai	(400 896)	(101 692)
Iš viso	(7 075 745)	(1 926 866)

Grupė moka ketvirtinį paskolų administravimo mokestį nuo Banko paskolų.

3.25. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. yra šie:

	2024 m.	2023 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	160 379	300 506
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	1 236 498	626 236
Ankstesnių laikotarpių pelno mokesčio koregavimai	(216 448)	(2 638)
Iš viso	1 180 429	924 104

Pelno mokesčio sąnaudų suderinimas pateikiamas lentelėje žemiau:

	2024 m.	2023 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	4 550 422	4 414 460
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje	682 563	662 169
Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos	(216 448)	(2 638)
Neapmokestinamos pajamos	(700 756)	(2 101 890)
Neleidžiami atskaitymai (nuolatiniai skirtumai)	403 186	2 119 990
Nepripažintas atidėtas pelno mokestis	788 791	111 365
Grupės veiklos neapmokestinamas rezultatas	147 709	62 022
Mokestinių tarifų skirtumo efektas	(334)	(17 031)
Panaudotas sukauptas mokestinis nuostolis	75 717	90 117
Pelno mokestis pagal efektyvų pelno mokesčio tarifą	1 180 429	924 104
Pelno mokesčio sąnaudos, pripažintos pelno (nuostolių) ataskaitoje	1 180 429	924 104

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Grupės uždirbtam pelnui iš veiklos Lenkijoje taikosi pagal Lenkijos mokesčių įstatymus nustatytas 19 proc. PM tarifas. Atitinkamai, skirtumas tarp mokestinio tarifo Lietuvoje (15 proc.) ir Lenkijoje (19 proc.) lygus 334 Eur (2023 m. – 17 031 Eur).

Grupė turi 1 244 481 Eur (2023 m. – 837 844 Eur) mokestinių nuostolių, iš jų 841 613 Eur galima neribotą laiką užskaityti būsimam apmokestinamam pelnui įmonėse, kuriose susidarė mokestinis nuostolis, o 402 868 Eur – per 5 metus. Sukaupytų mokestinių nuostolių įtaka atidėtajam pelno mokesčiui pateikta lentelėje žemiau.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	2024 m.	2023 m.
Sukauptas mokestinis nuostolis	201 792	133 602
Sukauptos sąnaudos	588 607	340 419
Kitų įsipareigojimų skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	637 956	685 563
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš vertės sumažėjimą	1 428 355	1 159 584
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	1 428 355	1 159 584
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(2 040 060)	(963 285)
Kito turto skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(1 665 517)	(1 178 754)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3 705 577)	(2 142 039)
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	(2 277 222)	(982 455)

Laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į Grupės dukterines įmones, kurioms nebuvo pripažintas atidėtojo mokesčio įsipareigojimas, sudaro 3 467 651 Eur (2023 m. – 3 467 651 Eur).

3.26. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Vadovų skaičius metų pabaigai	1	1
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis	62 847	42 761

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

Sandoriai su grupės įmonėmis

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

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	607 478	-	160 475
Iš viso	-	607 478	-	160 475

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2023 m. ir jų likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Valdymo įmonė	-	490 841	-	135 288
Iš viso	-	490 841	-	135 288

Didžiąją dalį paslaugų sąnaudų iš Valdymo įmonės sudaro valdymo mokesčio sąnaudos. Mokėtinas sumas sudaro mokėtinas valdymo mokestis.

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

2023 m. sausio 1 d.	5 160 000
Išplatintos akcijos	500 000
Išpirktos akcijos	-
2023 m. gruodžio 31 d.	5 660 000
Išplatintos akcijos	2 500 000
Išpirktos akcijos	-
2024 m. gruodžio 31 d.	8 160 000

2024 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 19,49% nuo bendros akcijų sumos.

2023 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 5 660 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 14,88% nuo bendros akcijų sumos.

3.27. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji investicijų grąžos pateikiami lentelėje toliau. Skaičiavimai atlikti remiantis Bendrovės apskaičiuota grynujų aktyvų verte.

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Akcijos vertės pokytis, Eur	0,0736 €	0,0264 €	0,0306 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža, %	2,91%	-0,47%	-3,84%	-
Metinė grynoji investicijų grąža, %	1,40%	-1,95%	-5,36%	-
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0339 €	0,0196 €	0,0190 €	-

To paties laikotarpio vidutinio akcijos vertės pokyčio, vidutinės grynosios investicijų grąžos pokytis per paskutinius trejus, penkerius, dešimt metų:

	Per 3 metus	Per 5 metus	Per 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis akcijos vertės pokytis, %	4,58%	-	-	0,93%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-2,01%	-	-	-10,08%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	-0,51%	-	-	-8,52%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0244 €	-	-	0,0760 €

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2024-04-30	0,9359	2023-04-30	0,9229
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2024-11-30	1,0462	2023-05-31	0,9751

Metinė grynoji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

Metinė bendroji investicijų grąža – investicijų grąža, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos išlaidas.

Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis – statistinis rizikos rodiklis, parodantis, kaip stipriai svyruoja vieneto vertės pokyčiai, palyginus su jų vidutiniu pokyčiu.

Vidutinis apskaitos (investicinio) vieneto vertės pokytis – geometrinis metinių apskaitos vieneto santykinų vertės pokyčių vidurkis per atitinkamą laikotarpį, išreikštas metinėmis palūkanomis.

Vidutinė bendroji investicijų grąža – bendroji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

Vidutinė grynoji investicijų grąža – grynoji atitinkamo laikotarpio investicijų grąža, išreikšta metinėmis palūkanomis.

3.28. Veiklos tęstinumas

2024 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai (16 973 094 Eur) viršija trumpalaikį turtą (3 849 417 Eur). Didžiąja dalį Grupės trumpalaikių įsipareigojimų sudaro 8 309 191 Eur neviešos obligacijų emisijos karu su sukauptomis mokėtinomis palūkanomis, kurių grąžinimo terminas yra 2025 m. vasario 11 d. Grupės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta žemiau.

2025 m. sausio 19 d. Grupė trečiuoju platinimu išleido 11,226 mln. Eur vertės viešų obligacijų. 2025 m. sausio pabaigoje Bendrovė išankstinio išpirkimo sąlygomis išpirko 7,474 mln. Eur vertės obligacijų kartu su sukauptomis palūkanų. Todėl Grupės likvidumas turi būti užtikrintas papildomomis pinigų įplaukomis iš naujos obligacijų emisijos.

2025 m. kovo mėn. Grupė gavo 6,7 mln. Eur finansavimą iš kredito įstaigos investicinio turto įsigijimui Jurbarko ir Panevėžyje, kuriuo padengė 2024 m. gruodžio 31 d. buvusias 5 mln. Eur trumpalaikius įsipareigojimus.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, Grupės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą ir šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

3.29. Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. sausio 19 d. baigėsi trečiasis viešųjų obligacijų emisijos platinimo etapas, kurio metu Grupė išplatino 11,226 mln. Eur vertės obligacijas, iš kurių 3,893 mln. Eur investuotojai perkėle iš senosios obligacijos emisijos į naująją, o Grupės grynosios įplaukos iš trečiojo platinimo sudarė 7,333 mln. Eur.

2025 m. sausio pabaigoje Grupė, įvykdė išankstinį obligacijų išpirkimą, pagal išankstinio išpirkimo sąlygas, išpirkdama 7 474 vnt. obligacijų. 3 581 vnt. Grupė išmokėjo kartu su sukauptomis palūkanomis, viso 3 739 803 Eur, kita dalis buvo įskaityta į naująją emisiją.

2025 m. sausio mėn. Grupė įsigijo komercinį pastatą Panevėžyje, kurio vertė apie 5 mln. Eur.

2025 m. kovo mėn. Grupė gavo 6,7 mln. Eur finansavimą iš kredito įstaigos investicinio turto įsigijimui Jurbarko ir Panevėžyje.

2025 m. kovo mėn. Grupė sudarė naujas palūkanų apskaitos sandorių sutartis su kredito įstaiga 18,020 mln. Eur sumai, siekdama apsidrausti nuo paskolų palūkanų normų svyravimų rizikos.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Šias konsoliduotąsias finansines ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
Bendrovės valdytojas
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė
Paulius Nevinskas
Tadas Pranckevičius*

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

Konsoliduotoji vadovybės ataskaita

Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“ arba kartu su dukterinėmis bendrovėmis „Grupė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančių NT objektų Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – „Valdymo įmonė“), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „LORDS LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VJK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VJK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą, licenciją, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

Objektyvi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Grupės grynųjų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
GAV	43 448 280,14	36 676 895,86
Dalyvių skaičius	39	36

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Grupė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie Grupės patiriamas rizikas yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Valdymo įmonės 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

Bendrovė yra valdoma Valdymo įmonės („Lords LB Asset Management“), todėl jai galioja visos patvirtintos Valdymo įmonės tvarkos ir politikos. Valdymo įmonė, priimdama investicinius sprendimus, vertina konkrečiai investicijai aktualias tvarumo sritis, susijusias su investicijos tvarumu, etiniu, socialiniu ir aplinkosauginiu poveikiu. Taip pat Valdymo įmonė yra patvirtinusi Aplinkosaugos, socialinę ir tvaraus valdymo politiką, kuria Valdymo įmonė įsipareigoja apsvarstyti esminius tvarumo aspektus atliekant investicijas, vykdamas investicijų išsamų patikrinimą ir stebint bei vertinant valdomas Bendrovės investicijas tiek, kiek tai yra praktiška atsižvelgiant į aplinkybes ir Valdymo įmonės įsipareigojimą siekti investuotojams uždirbti geriausią įmanomą grąžą ir visada veikti geriausiais jų interesais.

1. Atsakingo verslo veiksmai Valdymo įmonėje

Valdymo įmonė savo veikloje taiko Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarką ir Atlygio politiką, kurios apibrėžia, jog Valdymo įmonė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat vienodos galimybės, neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, narysčių politinėje partijoje ar asociacijoje ir kt. Vadovaujantis Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarka ir kitomis Valdymo įmonės procedūromis, Valdymo įmonė užtikrina galimybę konfidencialiais kanalais pranešti apie netinkamas darbo sąlygas, netinkamą ar diskriminuojantį elgesį.

Valdymo įmonė 2019 m. prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų Atsakingo investavimo principų (angl. *Principles for responsible investment*) (toliau – **PRI**). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje. PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnus į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

Papildomai, Valdymo įmonė nuo 2015 m. yra įsipareigojusi laikytis Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų (angl. *United Nations Global Compact*). Valdymo įmonė pritaria dešimčiai Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų žmogaus teisių, darbuotojų teisių, aplinkosaugos ir kovos su korupcija srityse ir jų laikosi. Palaikydami Jungtinių Tautų Pasaulinį susitarimą, siekiame prisidėti prie Darnaus vystymosi tikslų (angl. *Sustainable Development Goals*, **SDG**) siekimo ir savo kasdienę veiklą bei investicijas derinti su minėtais tikslais.

Įgyvendinant PRI atsakingo investavimo principus ir Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimų principus, Valdymo įmonėje 2022 m. gruodžio mėn. 22 d. atnaujinta Atsakingo investavimo politika, kuri nustato pagrindinius tvarumo įgyvendinimo būdus, kurių Valdymo įmonė siekia, kad prisidėtų prie visuomenės gerovės, skatintų tvarią valdyseną ir tai, kad būtų pasiekti ilgalaikiai investicijų tikslai. Politika taikoma visai Valdymo įmonės veiklai, valdomiems kolektyvinio investavimo subjektams, funkcijoms ir darbuotojams. Politika yra periodiškai peržiūrima, ir, esant poreikiui, atnaujinama.

2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

Valdymo įmonė nėra įsipareigojusi siekti klimato kaitos tikslų, tačiau vertina ir jei reikalinga imasi tinkamų veiksmų siekiant suvaldyti su klimato klausimais susijusias rizikas. Valdymo įmonė tobulina savo procesus ir reguliariai peržiūri galimybes atsižvelgti ir siekti konkrečių klimato kaitos tikslų.

Valdymo įmonė pripažįsta jos investicijų galimą poveikį tvarumo rizikoms, tačiau šiuo metu jų vertinimas yra atliekamas finansinio produkto lygiu (angl. *product level*), t. y. kolektyvinio investavimo subjektams, kurie skatina aplinkosauginius ypatumus arba kurių tikslas yra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje 8 ir 9 straipsniuose.

Bendrovės tikslas nėra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta 2019-11-27 Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje.

Tuo tarpu Valdymo įmonė nustato galimą pagrindinį neigiamą poveikį tvarumui ir prioritetus įmonės Atsakingo investavimo politikoje, Veiklos organizavimo politikoje bei per dialogą su suinteresuotomis šalimis, t. y. vadovaujantis Jungtinių Tautų palaikomais atsakingo investavimo principais, galime išplėsti mūsų žinias ir užtikrinti, jog mums yra žinomas mūsų investicijų potencialus ir faktinis poveikis tvarumui. Be to, šiuo metu Valdymo įmonė padeda vienam iš savo valdomų kolektyvinio investavimo subjektų vykdyti jo įsipareigojimą įgyvendinant Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko tvarumo sistemos, susijusios su žaliaisiais (tvariais) projektais, reikalavimus.

3. Kova su korupcija ir kyšininkavimu, užsienio pareigūnų papirkimas sudarant tarptautinius verslo sandorius

Siekdama sumažinti išorinio ir vidinio papirkimo riziką, Valdymo įmonė taiko vidines procedūras, užtikrinančias veiklos skaidrumą užkertant galimybę būti įtrauktiems į nusikaltimus.

Valdymo įmonė savo veikloje yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės veiklos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, kuris nustato

priemonės, skirtas nustatyti, valdyti, stebėti, atskleisti ir išspręsti galinčius kilti interesų konfliktus. Valdymo įmonė taip pat savo veikloje yra patvirtinusi Skatinimo priemonių politiką, kurios tikslas – užtikrinti, kad Valdymo įmonė ir jos darbuotojai, teikdami kolektyvinio investavimo subjektų valdymo paslaugas, veiktų sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais, vengdami bet kokių interesų konfliktų, susijusių su skatinimo priemonių gavimu ar teikimu, kadangi toks skatinimo priemonių teikimas ar gavimas gali sudaryti prielaidas elgtis šališkai ir taip pažeisti pareigą elgtis geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais.

4. Papildoma nefinansinė informacija, su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Kadangi Valdymo įmonės darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2024 m. gruodžio 31 d. datai buvo 37 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo solidžius rezultatus ir savo atsparumą ekonominiams iššūkiams. Nuo 2020 m. kovo mėn. smogus pirmajai Covid-19 bangai ir vidaus bei tarptautinei prekybai iš esmės sustojus, šio tipo turto segmentas įrodė savo atsparumą ir likvidumą. 2022 ir 2023 m. buvo matomas stiprus mažmeninės prekybos sektoriaus nominalių pardavimo rezultatų augimas, tačiau dėl išaugusios infliacijos (Eurostat duomenimis 2022 ir 2023 m. pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota infliacija Lietuvoje išaugo iki 18,9% ir 8,7%, o EU27 šalyse – 9,2% ir 6,4%) realus augimas sulėtėjo arba tapo neigiamas. 2024 m. mažėjanti infliacija (Eurostat duomenimis – infliacija Lietuvoje siekė 0,9%, o EU27 šalyse – 2,6%), skatino stabilų namų ūkių vartojimo augimą, kas užtikrino mažmeninės prekybos sektoriaus ne tik nominalių, bet ir realių pardavimo rezultatų augimą. Mažmeninės prekybos centrų užimtumas išlieka didelis, o rezultatai yra glaudžiai susiję su vartotojų perkamąja galia.

Minėtas tendencijas atspindi maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lietuva	3,0	2,6	0,6	3,4	1,9	2,4	5,9	-5,9	-4,0	4,1
Latvija	2,8	-1,3	4,0	4,2	1,2	3,5	-3,7	-0,8	-4,9	-1,6
Estija	2,7	1,1	-2,2	-1,4	3,9	3,6	4,3	-3,0	-4,1	-3,2
Lenkija	4,8	2,8	4,6	3,9	-0,2	-2,1	-1,0	9,2	-3,9	1,0
Danija	-0,3	0,3	-1,5	0,0	-0,5	3,5	-0,3	-5,4	-2,2	-3,2
Švedija	1,4	0,9	0,5	1,3	1,0	1,7	1,7	-1,9	-3,6	1,1
Suomija	-0,8	0,4	1,8	0,3	0,2	5,4	0,5	-4,9	-1,9	-0,1
Vokietija	2,2	0,5	2,2	1,6	1,5	5,3	-1,7	-4,9	-3,7	0,7

*Einamieji metai palyginti su praėjusių metų atitinkamų laikotarpiu. Atlikus koregavimus dėl infliacijos.

Šaltinis: Eurostat

Grupės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB "Investicija 21"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA Gronvest	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,72
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,72
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,72
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,72
UAB "JUPA Turtas"	LT	2024-10-22	100%	1 000	1,00

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė, EUR
UAB "Janonio 27"	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB "Prekybos centrų plėtros investicijos"	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA Gronvest	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB "SMI Alytus"	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB "BFIII Kaunas"	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB "Kuršėnų turtas"	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,52
Reninvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,52

Grupės veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Grupė pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reninvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

Šių dukterinių įmonių metinėse finansinėse ataskaitose pateikti finansiniai duomenys ir papildomi atskleidimai yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. lygus 41 863 344 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 38 036 364 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 41 863 344 vnt. paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 636 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

2025 m. sausio 19 d. baigėsi trečiasis viešųjų obligacijų emisijos platinimo etapas, kurio metu Grupė išplatino 11,226 mln. Eur vertės obligacijas, iš kurių 3,893 mln. Eur investuotojai perkėle iš senosios obligacijos emisijos į naująją, o Grupės grynosios įplaukos iš trečiojo platinimo sudarė 7,333 mln. Eur.

2025 m. sausio pabaigoje Grupė, įvykdė išankstinį obligacijų išpirkimą, pagal išankstinio išpirkimo sąlygas, išpirkdama 7 474 vnt. obligacijų. 3 581 vnt. Grupė išmokėjo kartu su sukauptomis palūkanomis, viso 3 739 803 Eur, kita dalis buvo įskaityta į naująją emisiją.

2025 m. sausio mėn. Grupė įsigijo komercinį pastatą Panevėžyje, kurio vertė apie 5 mln. Eur.

2025 m. kovo mėn. Grupė gavo 6,7 mln. Eur finansavimą iš kredito įstaigos investicinio turto įsigijimui Jurbarko ir Panevėžyje.

2025 m. kovo mėn. Grupė sudarė naujas palūkanų apsidraudimo sandorių sutartis su kredito įstaiga 18,020 mln. Eur sumai, siekdama apsidrausti nuo paskolų palūkanų normų svyravimų rizikos.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Grupės veiklos planai ir prognozės

Grupės tikslas – įstatuose nustatyta tvarka platinant akcijas kaupti akcininkų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į įstatuose nurodytą turtą, vadovaujantis Grupės investavimo strategija bei laikantis teisės aktuose nustatytų investavimo reikalavimų. Siekdama šio tikslo Grupė vykdo investavimo ir reinvestavimo veiklą.

Planai ir strategija

Grupė planuoja:

- investuoti į maisto prekybos centrų bei prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione;
- diversifikuoti savo portfelį tiek geografiškai, tiek įsigyjant skirtingų maisto operatorių operuojamus turtus;
- kurti portfelį, kuris rinkoje generuotų stabilų ir nuspėjamą pinigų srautą. Laikui bėgant srautas turėtų didėti indeksuojant nuomos kainas;
- aktyviai ieškoti galimybių įsigyti turtus, kurie būtų tankiai apgyvendintose vietovėse ir šalia pagrindinių transporto koridorių.

Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai Grupė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant Grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 2.5. pastaboje.

Informacija apie akcinės bendrovės ir uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių, stebėtojų tarybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas

Grupė neturi valdybos. Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei.

Valdymo įmonės valdyba: 2024 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 4 valdybos nariai:

Jan Ake Gustaf Litborn;
Mindaugas Marcinkevičius;
Andrius Stonkus;
Antanas Vainauskas.

Duomenys apie valdybos narių dalyvavimą kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale:

Eil. Nr.	Valdybos narys	Įmonės, įstaigos arba organizacijos pavadinimas	Užimamos pareigos	Turima kapitalo ir balsų dalis procentais
1.	Antanas Vainauskas	UAB „Serenus“	Akcininkas	100%
		UAB INVESTI LT	Vadovas	50% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	0%
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	0%
		UAB „Diseta“	Valdybos narys	0%
		UAB „Emont“	Direktorius	100% akcijų priklauso UAB „Serenus“
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas	100%
		OU Attexo	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		Starlynx investment OU	Valdybos narys	100%
		UAB „Konversijos projektai“	Netiesioginis akcininkas (per UAB Aemulus)	100%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Cogito Invest“	Vadovas, valdybos narys	0%
		UAB „Humitas“	Netiesioginis akcininkas (per Starlynx investment OU)	50%
		AB „Sparta“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
		AB „CRANBALT“	Valdybos narys	0%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	Advokatų kontora Born Advokater AB	Vadovaujantis partneris	36%
		Born Advokater KB	Vadovaujantis partneris (per Born Advokater AB)	0%
		Varakani AB	Akcininkas	100%
		Donap Advokat AB	Akcininkas	100%
		Atlant Ocean Racing AB	Akcininkas	19%
		Backastad AB	Akcininkas	15%

Informacija apie Grupės valdymo ir priežiūros organo narių atlygį

Grupės patrunuojančios Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Už šias paslaugas Valdymo įmonei yra mokamas valdymo mokestis. Grupė neturi savo pačios patvirtintos atlygio politikos. Tiek, kiek tinkama ir aktualu pagal Bendrovės struktūrą, Bendrovei taikoma Valdymo įmonės valdybos patvirtinta darbuotojų atlyginimų nustatymo politika bei Grupės vadovybės atlyginimas yra nustatomas Valdymo įmonės. Informacija apie valdymo mokesčio sumas ir vadovybei išmokėta darbo užmokestį yra atskleista konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 3.26 pastaboje. Grupėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas. Grupė neturi atskiro interneto puslapio ir šios informacijos neskelbia.

Šią konsoliduotąją vadovybės ataskaitą elektroniniu parašu pasirašė
 Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
AB „Tewox“ valdytojas

Paulius Nevinskas

Valdysenos ataskaita

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – **Bendrovė**), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 25.4. punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

1. Bendrovės valdysenos ataskaitos laisvos formos santrauka:

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio veiklos forma yra specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė. Bendrovėje valdymo organai nėra sudaromi. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – **Valdymo įmonė**) tarp Bendrovės ir Valdymo įmonės sudarytos Bendrovės valdymo sutarties pagrindu, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu (toliau – **KISĮ**), Akcinių bendrovių įstatymu (toliau – **ABĮ**) nustatytos Bendrovės valdymo organų teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Bendrovės valdymo organo teises ir pareigas, funkcijas ir kompetenciją nustato Bendrovės įstatai, Valdymo įmonės dokumentai bei LR galiojantys teisės aktai. Valdymo įmonė atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą. Vadovaujantis Bendrovės įstatais, investicinius sprendimus dėl Bendrovės turto valdymo priima Bendrovės valdytojas, tam tikrus sprendimus gali priimti ir Valdymo įmonės valdyba.

Bendrovės visuotinio akcininkų surinkimo kompetencija, jo sušaukimas bei sprendimo priėmimo tvarka nesiskiria nuo ABĮ numatytos kompetencijos ir tvarkos tiek, kiek Bendrovės įstatuose nenurodyta kitaip. Be ABĮ numatytų kompetencijų visuotinis akcininkų surinkimas sprendžia dėl Valdymo įmonės keitimo ir funkcijų perdavimo kitai valdymo įmonei, sutarties turinio ir sudarymo su Valdymo įmone, Bendrovės veiklos pratęsimo, dėl įgaliojimų suteikimo Valdymo įmonei. Visuotinis akcininkų susirinkimas neturi teisės priimti sprendimų, kurie Bendrovės įstatuose pavesti Valdymo įmonės kompetencijai arba spręsti klausimų, kurie pagal įstatymus ar kitus Bendrovės ir/ar Valdymo įmonės dokumentus yra valdymo organų funkcijos.

2. Struktūrizuota lentelė:

1 principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų traktavimą. Bendrovės valdysenos sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.1. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimant Bendrovei svarbius sprendimus.	TAIP	Bendrovės akcijomis nėra prekiaujama NASDAQ Biržoje. Bendrovė yra išplatinusi obligacijų NASDAQ Biržoje pagal ISIN LT0000409567. Akcininkai apie vyksiančius akcininkų susirinkimus yra informuojami individualiais elektroniniais laiškais, informacija pateikiama lietuvių bei anglų kalbomis. Visi akcininkai turi lygias teises dalyvauti Bendrovės akcininkų susirinkimuose.
1.2. Rekomenduojama, kad Bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	TAIP	Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro paprastosios vardinės nematerialiosios vienodos nominalios vertės akcijos, kurios nėra skirstomos į skirtingas rūšis ir/ar klases, todėl visiems Bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
1.3. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	TAIP	Bendrovės potencialius investuotojus pritraukia ir akcijų platinimą vykdo Valdymo įmonė ir deleguota bendrovė. Akcijos platinamos ne viešo platinimo būdu, vadovaujantis akcijų platinimą reglamentuojančiais teisės aktais, Bendrovės įstatais ir prospektu. Bendrovės prospektas, įstatai, pagrindinės informacijos dokumento kopija ir Bendrovės metų veiklos ataskaitos kopija visais atvejais pateikiama prieš Investavimo sutarties sudarymą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)



PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.4. Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso Bendrovės turto perleidimo, kas iš esmės reikštų Bendrovės perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.	NEAKTUALU	Bendrovės įstatuose ir prospekte numatyta, kad Bendrovės turto, kitų specialiosios paskirties bendrovių, kurias kontroliuoja Bendrovė (toliau – SPV) įsigijimo, perleidimo, valdymo, valdymo apribojimo, sprendimai, susiję su Bendrovės ir SPV veiklos bei turto įsigijimo, finansavimo, o taip pat sprendimai dėl Bendrovės, kaip kitų įmonių akcininkės, teisių realizavimo yra priskirti Valdymo įmonės atsakomybei.
1.5. Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą Bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.	TAIP	Akcininkai apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą informuojami vadovaujantis galiojančių LR teisės aktų ir Bendrovės įstatų reikalavimų, terminų, paskelbimo būdų ir priemonių. Visuotinis akcininkų susirinkimas visada vyksta Bendrovės registruotos buveinės adresu.
1.6. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti Bendrovei arba būtų atskleistos Bendrovės komercinės paslaptys.	TAIP	Bendrovės akcijomis nėra prekiaujama NASDAQ Biržoje. Pranešimai apie skelbiamus visuotinius akcininkų surinkimus yra išsiunčiami akcininkams elektroniniais laiškais lietuvių ir anglų kalbomis, nurodant kaip akcininkai gali susipažinti su susirinkimo darbotvarke, klausimais, kita dokumentacija.
1.7. Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį	TAIP	Bendrovės įstatuose numatyta teisė visuotiniame akcininkų susirinkime dalyvauti: a) akcininkui pačiam asmeniškai, b) įgalioti dalyvauti asmenis, su kuriais sudaryta balsavimo teisės sutartis arba c) suteikti įgaliojimą Valdymo įmonei atstovauti akcininką ir balsuoti už jį.
1.8. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, Bendrovėms rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.	NE	Bendrovė kol kas nesudaro akcininkams galimybės dalyvauti susirinkimuose elektroninėmis priemonėmis. Akcininkas savo teises gali įgyvendinti šios ataskaitos 1.7 punkte aprašytais būdais.
1.9. Pranešime apie šaukiamą visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.	NEAKTUALU	Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi, jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei ir Valdymo įmonės valdybai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai ¹ ar kiti su Bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarke, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.	TAIP	Bendrovės akcininkų susirinkimuose visada dalyvauja Valdymo įmonės atstovai, Bendrovės valdytojas.

2 principas: Stebėtojų taryba

2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė

Bendrovės stebėtojų taryba turėtų užtikrinti Bendrovės ir jos akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką Bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą, taip pat nuolat teikti rekomendacijas Bendrovės valdymo organams.

Stebėtojų taryba turėtų užtikrinti Bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti Bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.	NEAKTUALU	Nei Bendrovėje, nei Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti Bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie Bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.		
2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę Bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.		
2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti Bendrovei. Nepriklausomi ² stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.		
2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad Bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais Bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinės ar kita rizika.		
2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.		

¹ Šio kodekso prasme administracijos vadovai yra tie bendrovės darbuotojai, kurie užima aukščiausios grandies vadovaujančias pareigas.

² Šio Kodekso prasme stebėtojų tarybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 31 straipsnio 7 ir 8 dalyse yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas

Stebėtojų tarybos sudarymo tvarka turėtų užtikrinti tinkamą interesų konfliktų sprendimą, efektyvią ir sąžiningą Bendrovės valdyseną.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	NEAKTUALU	Nei Bendrovėje, nei Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.		
2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs Bendrovės vadovas ar valdybos narys tuoj pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai Bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.		
2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose Bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per Bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami Bendrovės akcininkai.		
2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su Bendrove susijusių aplinkybių.		
2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.		
2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.		

3 principas: Valdyba

3.1. Valdybos funkcijos ir atsakomybė

Valdyba turėtų užtikrinti Bendrovės strategijos įgyvendinimą, taip pat tinkamą Bendrovės valdyseną, atsižvelgiant į akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių interesus.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti Bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už Bendrovės strategijos patvirtinimą.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Bendrovės investavimo strategija numatyta Bendrovės įstatuose. Valdymo įmonė atsakinga už strategijos įgyvendinimą.
3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus Bendrovės valdymo organas, atlieka jai įstatyme ir Bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai Bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į Bendrovės, akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.	NEAKTUALU	Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės akcininkų susirinkimų organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos valdymą, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų vykdymą.
3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir Bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų Bendrovei ar Bendrovių grupei, kuriai priklauso ši Bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.	NEAKTUALU	Įstatymų bei Bendrovės vidaus politikų nuostatų laikymąsi užtikrina Valdymo įmonė ir jos darbuotojai.
3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad Bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas ³ dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.	NEAKTUALU	Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Valdymo įmonė yra patvirtinusi atitikties, rizikos valdymo, veiklos organizavimo politikas.
3.1.5. Valdyba, skirdama Bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.	NEAKTUALU	Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdyba priima sprendimą dėl Bendrovės įgalioto atstovo – Bendrovės valdytojo paskyrimo, įvertindama jo patirtį, žinias, kompetencijas bei reputaciją ir pateikia pranešimą apie tokį paskyrimą Lietuvos bankui.

3.2. Valdybos sudarymas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos bei vadovo funkcijas.

³ Nuoroda į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties: <https://www.oecd.org/daf/anti-bribery/44884389.pdf>

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos Bendrovės metiniame pranešime.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nėra sudaromi. Informacija apie Valdymo įmonės valdybos narių bei Bendrovės vadovų dalyvavimą kitų įmonių veikloje pateikta Bendrovės vadovybės ataskaitoje.
3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, Bendrovės struktūra bei veikla.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi, vadovo ir valdybos funkcijos perduotos Valdymo įmonei.
3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas.		
3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs Bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai Bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.		
3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per Bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama Bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba Bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.		
3.2.7. Jeigu Įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi ⁴ , turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus Įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su Bendrove susijusių aplinkybių.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos specifikos, Valdymo įmonės vadovams nepriklausomumo vertinimas nėra atliekamas.
3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	NEAKTUALU	Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis yra atskleistas Bendrovės finansinėse ataskaitose, vadovaujantis galiojančia Bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo sutartimi. Valdymo įmonės darbuotojai bei Bendrovės valdytojas gauna darbo užmokesį pagal pasirašytas darbo sutartis.

⁴ Šio Kodekso prasme valdybos narių nepriklausomumo kriterijai yra suprantami taip, kaip Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 33 straipsnio 7 dalyje yra apibrėžti nesusijusių asmenų kriterijai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti Bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant Bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su Bendrovės veikla.	NEAKTUALU	Bendrovės Valdymo įmonės pareiga veikti sąžiningai ir profesionaliai, kaip įtvirtinta Bendrovės įstatuose ir vidaus dokumentuose.
3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi, vadovo ir valdybos funkcijos perduotos Valdymo įmonei, Valdymo įmonės veiklos įvertinimas Bendrovės atžvilgiu nėra atliekamas.

4 principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų Bendrovės organų bendradarbiavimą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
4.1. Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudos tiek Bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera Bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius Bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi Bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtros nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.
4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena Bendrovė pati sprendžia, kokių periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių Bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį.		
4.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasiręsti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti diskusija, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinais reikia spręsti svarbius Bendrovei klausimus.		

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
4.4. Siekiant koordinuoti Bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, Bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su Bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri Bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas.

5 principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai

5.1. Komitetų paskirtis ir sudarymas

Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai.

Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.1.1. Atsižvelgiant į konkrečias su Bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą Bendrovės valdysenos struktūrą, Bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma - valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus. ⁵	TAIP	Sprendimas dėl nepriklausomo audito komiteto suformavimo ir jo nuostatų patvirtinimo priimamas eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu. Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo ir atlygio komitetai nėra formuojami.
5.1.2. Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju Bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.		
5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Atsižvelgiant į tai, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu formuojamas nepriklausomas audito komitetas. Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo ir atlygio komitetai nėra formuojami.

⁵ Teisės aktai gali numatyti pareigą sudaryti atitinkamą komitetą. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymas nustato, kad viešojo intereso įmonės (įskaitant, bet neapsiribojant, akcinėse bendrovėse, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama Lietuvos Respublikos ir (arba) bet kurios kitos valstybės narės reguliuojamoje rinkoje), privalo sudaryti audito komitetą (teisės aktai numato išimčių, kada audito komiteto funkcijas gali atlikti priežiūros funkcijas atliekantis kolegialus organas).

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.1.4. Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komitetų pirmininku.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės veiklos pobūdžio, joje kolegialūs organai nėra sudaromi. Jos valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Atsižvelgiant į tai, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu formuojamas nepriklausomas audito komitetas. Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo ir atlygio komitetai nėra formuojami.
5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią Bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.		
5.1.6. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri Bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.		

5.2. Skyrimo komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką; 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių; 3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, skyrimo komitetas nėra formuojamas.
5.2.2. Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su Bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su Bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.		

5.3. Atlygio komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeities išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų Bendrovei susigrąžinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti; 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų Bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą; 3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, atlygio komitetas nėra formuojamas.

5.4. Audito komitetas

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą. 5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais Bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais. 5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, Bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams. 5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir Bendrovės bei jos grupės. 5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar Bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad Bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.	NEAKTUALU	Bendrovėje dar nėra suformuoto audito komiteto. Sprendimas dėl nepriklausomo audito komiteto suformavimo ir jo nuostatų patvirtinimo priimamas eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu. Audito komitetas bus suformuotas artimiausio eilinio akcininkų susirinkimo metu.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.	NEAKTUALU	Bendrovėje dar nėra suformuoto audito komiteto. Sprendimas dėl nepriklausomo audito komiteto suformavimo ir jo nuostatų patvirtinimo priimamas eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo metu. Audito komitetas bus suformuotas artimiausio eilinio akcininkų susirinkimo metu.

6 principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų skatinti Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
6.1 Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti Bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, Bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam Bendrovės organui, arba Bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	TAIP	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Vadovaujantis Bendrovės Valdymo įmonės patvirtinta Interesų konfliktų vengimo politika, Bendrovės Valdymo įmonė privalo turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Bendrovės akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai.

7 principas: Bendrovės atlygio politika

Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti Bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę Bendrovės strategiją.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę Bendrovės strategiją.	TAIP	Tiek, kiek tinkama ir aktualu pagal Bendrovės struktūrą, Bendrovei taikoma Valdymo įmonės valdybos patvirtinta darbuotojų atlyginimų nustatymo politika.
7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išeitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada Bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.	TAIP	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika apima visas atlygio formas, kurios gali būti mokamos, t.y. fiksuota atlygio dalis, kintamoji atlyginimo dalis, (skiriama atsižvelgiant į Bendrovės ir (ar) darbuotojo veiklos rezultatus).
7.3. Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo Bendrovės veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovėje nėra sudaryti kolegialūs organai, kurie vykdo priežiūros funkcijas.
7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išeitinių išmokų politiką. Išeitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuoto atlygio dalis arba jos ekvivalento suma. Išeitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.	NEAKTUALU	Pagal Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politiką Bendrovėje nėra taikoma išeitinių išmokų mokėjimo politika.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
7.5. Jei Bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.	NEAKTUALU	Pagal Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politiką Bendrovėje nėra taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, tačiau yra numatyta galimybė kintamąjį atlyginimą mokėti finansinėmis priemonėmis.
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti Bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinę vertę turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiems Bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.	NEAKTUALU	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika, kuri Bendrovei taikoma tiek, kiek aktualu, paskelbta Valdymo įmonės interneto puslapyje.
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų pritarti visuotinis akcininkų susirinkimas.	NEAKTUALU	Valdymo įmonės darbuotojų atlyginimų nustatymo politika, kuri Bendrovei taikoma tiek, kiek aktualu, paskelbta Valdymo įmonės interneto puslapyje.

8 principas: Interesų turėtojų vaidmuo Bendrovės valdysenoje

Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų Bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant Bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje Bendrovėje.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	TAIP	Bendrovės vardu veikiantys asmenys savo elgesiu ir veiksmais užtikrina, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti Bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo Bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimant svarbius Bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais Bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas Bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į Bendrovės valdyseną Bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	NEAKTUALU	Bendrovė neturi samdomų darbuotojų. Bendrovė sudaro galimybes Bendrovės investuotojams (akcininkams) dalyvauti Bendrovės valdyme Bendrovės įstatuose ir teisės aktuose nustatyta tvarka.
8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja Bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	TAIP	Bendrovės investuotojams (akcininkams) yra pateikiama informacija, kurią pateikti įpareigoja taikomi teisės aktai bei kita Valdymo įmonės vertinimu akcininkams svarbi informacija.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	TAIP	Valdymo įmonė sudaro sąlygas konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką – Valdymo įmonės internetiniame puslapyje interesų turėtojai gali pranešti apie įvairius pažeidimus, įskaitant, bet neapsiribojant, asmens duomenų apsaugos pažeidimus, įstatymų ir kitų teisės aktų Valdymo įmonės politikų, tvarkų ar instrukcijų pažeidimus, kurie, gali pakenkti Valdymo įmonės reputacijai, darbuotojų, klientų, trečiųjų asmenų sveikatai/saugumui ar visuomenės interesams. Pranešimą pateikusių asmenų konfidencialumas yra užtikrinamas visais atvejais, atsižvelgiant į taikytinus teisės aktus.

9 principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius Bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir Bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
9.1. Nepažeidžiant Bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, Bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:	TAIP	Žemiau minima informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, skelbiamuose per Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos informacijos atskleidimo sistemą, Bendrovės interneto tinklapyje, Bendrovės metinės ir tarpinės informacijos dokumentuose, tokia apimtimi kiek to reikalauja teisės aktai bei Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai taikomi Europos Sąjungoje.
9.1.1. Bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	TAIP	Bendrovė skelbia metines ir tarpines ataskaitas.
9.1.2. Bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	TAIP	Bendrovė skelbia pusmetines ir metines vadovybės ataskaitas, informacija skelbiama aukščiau aprašyta tvarka.
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius Bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją;	TAIP	Informacija apie Bendrovės investuotojus (akcininkus) nėra viešai skelbiama. Ši informacija skelbiama Bendrovės prospekte, finansinėse ataskaitose ir vadovybės ataskaitoje, kiek Bendrovė tai laiko būtina.
9.1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, Bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus Bendrovėje bei dalyvavimą kitų Bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	TAIP	Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi. Valdymas yra perduodamas Valdymo įmonei. Informacija apie Valdymo įmonės valdybą bei Bendrovės valdytoją skelbiami pusmetinėje ir metinėje vadovybės ataskaitose.
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	NEAKTUALU	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksnus, Bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką	TAIP	Finansinėse ataskaitose pateikiama informacija apie esmines rizikas ir jų valdymą bei priežiūrą.
9.1.7. Bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis	TAIP	Finansinėse ataskaitose atskleidžiama informacija apie Bendrovės sandorius su susijusiais asmenimis ir Valdymo įmone.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
9.1.8. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais (pavyzdžiui, žmogiškųjų išteklių politika, darbuotojų dalyvavimas Bendrovės valdysenoje, skatinimas Bendrovės akcijomis ar akcijų opcionais, santykiai su kreditoriais, tiekėjais, vietos bendruomene ir kt.);	TAIP	Dėl Bendrovės valdymo specifikos, Bendrovė darbuotojų neturi. Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei.
9.1.9. Bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją	TAIP	Bendrovės strategija numatyta Bendrovės įstatuose, kurie yra skelbiami Valdymo įmonės interneto tinklalapyje.
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir Bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia Bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.	TAIP	Valdymo įmonės Aplinkos ir socialinė politika ir kitos Bendrovėje patvirtintos tvarkos ar politikos nustato pagrindinius socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas, principus ir priemones. Svarbūs vykdomi ar planuojami investiciniai projektai skelbiami finansinėse ataskaitose.
9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama Bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų Bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	TAIP	Bendrovė sudaro pusmetines ir metines konsoliduotąsias finansines ataskaitas.
9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, Bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti Bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, Bendrovės vadovo iš Bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detalčiau reglamentuojama 7 principu.	TAIP	Bendrovėje kolegialūs organai nesudaromi. Valdymas yra perduodamas Valdymo įmonei. Informacija apie Valdymo įmonės valdybą bei Bendrovės valdytoją skelbiami pusmetinėje ir metinėje vadovybės ataskaitose.
9.4. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.	TAIP	Bendrovės informaciją lietuvių bei anglų kalbomis skelbiama Nasdaq Vilnius reguliuojamų pranešimų platinimo sistemoje, interneto puslapyje.

10 principas: Bendrovės audito įmonės pasirinkimas

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl Bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, Bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	TAIP	Bendrovė yra audituojama nepriklausomo auditoriaus PricewaterhouseCoopers, UAB.
10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų Bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji Bendrovėje nesudaroma – Bendrovės valdyba.	TAIP	Valdymo įmonė teikia audito įmonės kandidatūrą svarstyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.
10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš Bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, Bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti Bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji Bendrovėje nesudaroma – Bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	NEAKTUALU	Audito įmonė 2024 metais Bendrovei teikė tik audito paslaugas.



Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ akcininkams

Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ (toliau – Bendrovė) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotosios finansinės būklės bei tuomet pasibaigusį metų Grupės konsoliduotųjų finansinių veiklos rezultatų ir konsoliduotųjų pinigų srautų vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų nuomonė atitinka 2025 m. balandžio 28 d. papildomą ataskaitą už valdymą atsakingiems asmenims.

Mūsų audito apimtis

Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita;
- tuomet pasibaigusį metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita;
- tuomet pasibaigusį metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- tuomet pasibaigusį metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita; ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis reikšmingą apskaitos politikos informaciją ir kitą aiškinamąją informaciją.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus (TAS). Mūsų atsakomybė pagal TAS toliau aprašyta šios išvados pastraipoje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Grupės vadovaujantis Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos (TASESV) parengtu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu, kurie taikytini atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje. Taip pat laikomės kitų TASESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

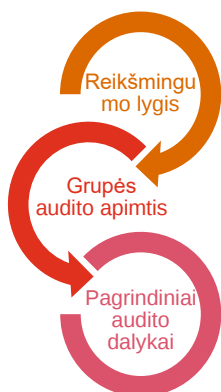
Remdamiesi savo žiniomis ir įsitikinimu, pareiškiame, kad ne audito paslaugos, kurias suteikėme Grupei, atitinka Lietuvos Respublikoje taikomus įstatymus ir kitus teisės aktus. Taip pat pareiškiame, kad nesuteikėme ne audito paslaugų, kurios yra draudžiamos pagal Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į Reglamento (ES) Nr. 537/2014 išimtis, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme.

UAB „PricewaterhouseCoopers“, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, Lietuva
+370 (5) 239 2300, lt_vilnius@pwc.com, www.pwc.lt

Laikotarpiu nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2024 m. gruodžio 31 d. ne audito paslaugų Grupei neteikėme.

Mūsų audito metodika

Apžvalga



- Bendras reikšmingumo lygis Grupei yra 1 250 tūkst. Eur
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko pasirinktų dukterinių įmonių likučių ir sandorių auditą, kurie Grupės audito požiūriu buvo įvertinti kaip reikšmingi.
- Mūsų audito apimtis apėmė visas Grupės pajamas ir 99 % viso Grupės turto.
- Investicinio turto vertinimas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus: pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įvertinimų, kuriems nustatyti buvo remtasi prielaidomis ir atsižvelgta į būsimus įvykius, kurie savo prigimtimi yra neapibrėžti. Kaip ir visų kitų mūsų auditų metu, įvertinome vadovybės vidaus kontrolės procedūrų nesilaikymo riziką, taip pat, be kitų dalykų, įvertinome, ar buvo tam tikrą tendencingumą patvirtinančių įrodymų, kurie liudytų apie reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės riziką.

Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos konsoliduotųjų finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiais sprendimams remiantis šiomis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Grupės reikšmingumo lygį konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai, kuris pateiktas lentelėje toliau. Šios kiekybinės ribos kartu su kokybiniais aspektais padėjo mums apibrėžti audito apimtį bei audito procedūrų pobūdį, atlikimo laiką ir aprėptį, taip pat įvertinti kiekvieno atskirai ir visų kartu iškraipymų, jei tokių buvo, poveikį konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras reikšmingumo lygis	1 250 tūkst. eurų
Kaip mes jį nustatėme	Bendras Grupės reikšmingumas buvo nustatytas kaip 0,75% viso konsoliduotojo turto
Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas	Visas konsoliduotasis turtas parodo Grupės investicijų portfelio mastą, įskaitant nekilnojamąjį turtą, iš kurio gaunamos nuomos pajamos. Tai atspindi pagrindinę Grupės

funkcija – įsigyti ir valdyti nekilnojamąjį turtą, siekiant gauti grąžą investuotojams.

Pasirinkome 0,75 % nuo konsoliduotojo turto kaip bendrąjį reikšmingumo lygį Grupei, kuris yra priimtinoje kiekybinio reikšmingumo lygio ribose.

Sutarėme su už valdymą atsakingais asmenimis, kad informuosime juos apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 62,5 tūkst. eurų sumą, taip pat apie iškraipymus, nesiekiančius šios sumos, apie kuriuos, mūsų nuomone, būtina informuoti dėl kokybinių priežasčių.

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami konsoliduotųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareiškiame jokios atskiros savo nuomonės.

Pagrindinis audito dalykas

Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką

Investicinio turto vertinimas

Žr. konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 3.3 pastabą.

Grupės investicinis turtas sudaro reikšmingiausią Grupės turto grupę. Investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte. Vadovybės įvertinta Grupės investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 158 348 tūkst. Eur, lyginant su 127 608 tūkst. 2023 m. gruodžio 31 d.

2024 m. 4 007 tūkst. Eur (2023 m. – 2 079 tūkst. Eur) grynasis perkainojimo pelnas konsoliduotojoje pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje buvo apskaitytas kaip investicinio turto perkainojimo pelnas.

Naudojamo investicinio turto tikrąją vertę nustatė nepriklausomas išorės vertintojas pagal pajamų metodą, remdamasis diskontuotais pinigų srautais.

Vystomo investicinio turto (kurį pagrinde sudaro žemės sklypai) vertinimai buvo atlikti pagal lyginamąjį metodą, remiantis panašiais užbaigtais sandoriais rinkoje.

Dėl reikšmingų sprendimų, priimamų nustatant investicinio turto tikrąją vertę, manome, kad ši sritis yra susijusi su padidėjusia reikšmingo iškraipymo rizika, todėl ją pasirinkome kaip pagrindinį audito dalyką.

Atlikome šias procedūras, susijusias su vadovybės investicinio turto vertinimu:

- įgijome supratimą apie vidaus procesus ir kontrolės priemones bei peržiūrėjome vadovybės metodologiją, taikomą nustatant investicinio turto tikrąją vertę;
- įvertinome Grupės pasitelkto nepriklausomo išorės vertintojo kompetenciją, gebėjimus ir objektyvumą;
- pasitelkėme savo pačių vertinimo specialistus, turinčius patirties ir žinių apie atitinkamas rinkas, siekdami įvertinti investicinio turto vertinimo pagrįstumą. Tai apėmė prielaidų, kurias išorės vertintojas taikė nustatydamas diskonto normą ir kapitalizacijos normą tęstinės vertės apskaičiavimui, įvertinimą;
- įvertinome Grupės išorės vertintojo naudotų duomenų pagrįstumą, testų pagalba patikrindami susijusius duomenis, įskaitant nuomos pajamas, kapitalinių investicijų sąnaudas;
- patikrinome vertinimo modelio matematinį tikslumą;
- įvertinome investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę;
- testų pagalba sutikrinome turto įsigijimus su pirminiais dokumentais;
- įvertinome konsoliduotose finansinėse ataskaitose atskleistos informacijos tinkamumą ir išsamumą.

Kaip pritaikėme Grupės audito apimtį

Audito apimtį pritaikėme taip, kad mūsų atlikti darbai būtų pakankami, kad galėtume pareikšti savo nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas kaip visumą, atsižvelgiant į Grupės struktūrą, apskaitos procesus ir kontroles, taip pat į verslo sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro 21 įmonė - Bendrovė ir jos patrunuojamosios įmonės: devynios patrunuojamosios įmonės yra Lietuvoje, devynios patrunuojamosios įmonės yra Lenkijoje ir po vieną patrunuojamąją įmonę Estijoje ir Latvijoje. Grupės užduoties komanda atliko audito procedūras visose reikšmingiausiose įmonėse, įsikūrusiose Lietuvoje ir Lenkijoje. Atlikome atrinktų patrunuojamųjų įmonių likučių auditą, kurie Grupės audito požiūriu buvo įvertinti kaip reikšmingi. Mūsų darbas buvo skirtas visoms Grupės pajamoms ir 99% viso Grupės turto.

Išvada apie kitą informaciją, įskaitant konsoliduotąją vadovybės ataskaitą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima konsoliduotąją vadovybės ataskaitą, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną bei informaciją apie atlygį (tačiau neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias ataskaitas).

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant konsoliduotąją vadovybės ataskaitą.

Mums atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą mūsų atsakomybė – perskaityti pirmiau minėtą kitą informaciją ir įvertinti, ar yra reikšmingas nesuderinamumas tarp kitos informacijos ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ar per auditą mūsų įgytų žinių ir ar kitaip nepaaiškėja, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų iškraipymų.

Konsoliduotosios vadovybės ataskaitos, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir informaciją apie atlygį, atžvilgiu mes įvertinome, ar joje pateikta Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme numatyta informacija.

Remiantis audito metu atliktu darbu, mūsų nuomone:

- finansinių metų, už kuriuos parengtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos, konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną, pateikta informacija atitinka duomenis, pateiktus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose; ir
- konsoliduotoji vadovybės ataskaita, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir informaciją apie atlygį, yra parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Grupę bei jos aplinką, nustatėme reikšmingų iškraipymų konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, kurią gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurios parodo tikrą ir teisingą vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, parengimą bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės gebėjimą toliau tęsti veiklą ir atitinkamai atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Grupę ar nutraukti jos veiklą arba yra priversta tai padaryti, neturėdama jokios kitos realios alternatyvos.

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir parengti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, tačiau jis nėra garantija, kad auditas, atliktas pagal TAS, visada atskleis reikšmingą iškraipymą, jei toks yra. Iškraipymai, galintys atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie gali turėti įtakos konsoliduotųjų finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis šiomis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir vadovaujamės profesinio skepticizmo principu. Taip pat:

- nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokias rizikas ir surenkame audito įrodymus, kurie suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- išsiaiškiname su auditu susijusią vidaus kontrolę, kad galėtume parengti esant konkrečioms aplinkybėms tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės efektyvumą.
- įvertiname taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su įvykiais ar sąlygomis, dėl kurių 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 konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jei tokių atskleidimų nepakanka, privalome modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, surinktais iki auditoriaus išvados išleidimo dienos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;

planuojame ir atliekame Grupės auditą, kad surinktume pakankamą tinkamų audito įrodymų dėl Grupės subjektų ar verslo vienetų finansinės informacijos, kurių pagrindu susidarome 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 kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie planuojamą audito apimtį, audito atlikimo laiką ir reikšmingus pastebėjimus audito metu, įskaitant visus svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informavome juos apie visus ryšius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie veiksmus, kurių ėmėmės siekdami pašalinti grėsmes, ir taikytas apsaugos priemones.

Iš visų dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskyrėme tuos, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą ir kurie dėl to laikomi pagrindiniais audito dalykais. Šiuos dalykus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent pagal įstatymą ar kitą teisės aktą būtų draudžiama juos viešai atskleisti arba, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje dėl to, kad galime pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokio atskleidimo pasekmės nusvers visuomenės gaunamą naudą.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų formato atitikties Europos vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato reikalavimams

Vadovaujantis mūsų audito sutarties pakeitimu, Bendrovės vadovybė pasamdė mus atlikti pakankamo užtikrinimo užduotį, siekiant patvirtinti, kad Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos, įskaitant konsoliduotąją vadovybės ataskaitą, už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus atitinka nustatytus Europos vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato reikalavimus (toliau – Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas).

Dalyko ir taikomų kriterijų aprašymas

Bendrovės vadovybė pritaikė Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vieną elektroninio ataskaitų teikimo formatą, siekdama vykdyti 2018 m. gruodžio 17 d. Komisijos deleguotojo reglamento (ES) 2019/815, kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2004/109 / EB papildoma techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatomas vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas (toliau – *ESEF* reglamentas), 3 ir 4 str. reikalavimus. Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienam elektroninio ataskaitų teikimo formatui nustatyti reikalavimai yra numatyti *ESEF* reglamente.

Remiantis pirmiau sakinyje minėtais reikalavimais yra taikomas Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas ir, mūsų nuomone, jie yra tinkami kriterijai pakankamo užtikrinimo išvadai pateikti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė

Bendrovės vadovybė yra atsakinga už Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato taikymą laikantis *ESEF* reglamento reikalavimų.

Ši atsakomybė apima tinkamo ženklavimo *iXBRL* kalba pasirinkimą ir taikymą naudojant *ESEF* taksonomiją bei parengimą, įgyvendinimą ir palaikymą tokių vidaus kontrolės procedūrų, kurios svarbios Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato parengimui be reikšmingų *ESEF* reglamento neatitikimų.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už finansinės atskaitomybės priežiūros procesą, kuris taip pat turi būti suprantamas, kaip finansinių ataskaitų parengimas pagal formatą, pritaikytą vadovaujantis *ESEF* reglamentu.

Mūsų atsakomybė

Mūsų atsakomybė buvo pateikti pakankamo užtikrinimo išvadą, ar Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas visais reikšmingais atžvilgiais atitinka *ESEF* reglamentą.

Užduotį atlikome vadovaudamiesi 3000-uoju Tarptautiniu užtikrinimo užduočių standartu (persvarstytu) „Užtikrinimo užduotys, išskyrus istorinės finansinės informacijos auditus ir peržvalgas“ (toliau – 3000-asis TUUS (P)). Šis standartas reikalauja, kad laikytumėmės etikos reikalavimų, suplanuotume ir atliktume procedūras, kurių pagalba gautume pakankamą užtikrinimą, ar Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas visais reikšmingais atžvilgiais atitinka nustatytus reikalavimus.

Pakankamas užtikrinimas suteikia aukštą užtikrinimo lygį, tačiau negarantuoja, kad pagal 3000-ąjį TUUS (P) atliktos paslaugos visais atvejais leis nustatyti esamą reikšmingą iškraipymą (reikšmingą neatitikimą reikalavimams).



Atliktų darbų santrauka

Mūsų suplanuotų ir atliktų procedūrų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą, kad Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas visais reikšmingais atžvilgiais parengtas laikantis nustatytų reikalavimų ir kad toks parengimas buvo be reikšmingų klaidų ar reikšmingos informacijos nepateikimo. Mūsų atliktos procedūros apėmė:

- supratimą apie vidaus kontrolės sistemą ir procesus, kurie svarbūs Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato taikymui, įskaitant *XHTML* formato parengimą bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ženklinį;
- patikrinimą, ar *XHTML* formatas buvo taikytas tinkamai;
- įvertinimą, ar konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ženklinis naudojant *iXBRL* ženklinio kalbą yra pilnas, atsižvelgiant į vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato taikymo reikalavimus, aprašytus *ESEF* reglamente;
- įvertinimą, ar Grupė tinkamai naudoja *XBRL* ženklinį, pasirinktą iš *ESEF* taksonomijos, ir ar tinkamai sukuria plėtinių ženklinį, kai *ESEF* taksonomijoje nėra identifikuojamas tinkamas elementas; ir
- įvertinimą, ar plėtinių elementai yra tinkamai susieti su *ESEF* taksonomija.

Manome, kad mūsų gauti įrodymai sudaro pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų išvadai pareikšti.

Išvada

Mūsų nuomone, Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas už 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus visais reikšmingais atžvilgiais atitinka *ESEF* reglamentą.

Paskyrimas

Bendrovės auditoriais pirmą kartą buvome paskirti 2024 m. gegužės 16 d. Tai yra pirmi metai mūsų paskyrimo vykdyti užduotį.

Audito, kurį atlikus išleista ši nepriklausomo auditoriaus išvada, pagrindinis (ė) užduoties partneris (ė) yra Rimvydas Jogėla.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika
2025 m. balandžio 28 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada