

## **UAB Urban hub investments**

**KONSOLIDUOTOS 2025 m. FINANSINĖS ATASKAITOS**  
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,  
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su  
nepriklausomo auditoriaus išvada ir konsoliduota vadovybės ataskaita

## TURINYS

<b>Nepriklausomo auditoriaus išvada</b>	.....	<b>3-4</b>
<b>Konsoliduotos finansinės ataskaitos:</b>		
Konsoliduota finansinės būklės ataskaita	.....	5
Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita	.....	6
Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	.....	7
Konsoliduota pinigų srautų ataskaita	.....	8-9
Konsoliduotų finansinių ataskaitų pastabos	.....	10-25
<b>Konsoliduota vadovybės ataskaita</b>	.....	<b>26-27</b>



**Shape the future  
with confidence**

UAB „Ernst & Young Baltic“  
Aukštaičių g. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lietuva  
Tel.: +370 5 274 2200  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Ernst & Young Baltic UAB  
Aukštaičių St. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lithuania  
Tel.: +370 5 274 2200  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442  
PVM mokėtojo kodas LT108784411  
Juridinių asmenų registras

Code of legal entity 110878442  
VAT payer code LT108784411  
Register of Legal Entities

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Urban Hub Investments“ akcininkui

### Nuomonė

Mes atlikome konsoliduotųjų UAB „Urban Hub Investments“ ir jos patronuojamųjų bendrovių (toliau - Grupė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusį metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotasis aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingą apskaitos politikos informaciją, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2025 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusį metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotus pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau - TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Grupės 2025 m. konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

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

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

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.



## Shape the future with confidence

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

### Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- ▶ Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klaidojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. 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 ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- ▶ Planuojame ir atliekame Grupės auditą, kad surinktume pakankamų tinkamų audito įrodymų dėl Grupę sudarančių 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 visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC“  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Inga Gudinaite  
Auditoriaus pažymėjimo  
Nr. 000366

2026 m. balandžio 30 d.

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>			
Ilgalaikis nematerialusis turtas		13	20
Investicinis turtas	3	99.720	90.311
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	16	544	68
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>100.277</b>	<b>90.399</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>			
Išankstiniai apmokėjimai		22	57
Iš pirkėjų gautinos sumos	4	441	113
Gautini mokesčiai		307	194
Kitas trumpalaikis turtas	5	700	642
Kitos gautinos sumos		516	-
Pinigai	6	595	11.609
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>2.581</b>	<b>12.615</b>
<b>Turto iš viso</b>		<b>102.858</b>	<b>103.014</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Nuosavas kapitalas</b>			
Kapitalas	7	18.004	4
Nepaskirstyti (nuostoliai)		(9.677)	(6.405)
<b>Nuosavas kapitalas</b>		<b>8.327</b>	<b>(6.401)</b>
<b>Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>			
Paskolos	9, 17, 19	81.708	94.824
Išleistos obligacijos	10, 17	8.000	-
Depozitai pagal nuomos sutartis	2.14	863	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	16	529	385
<b>Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>91.100</b>	<b>95.209</b>
<b>Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	9, 17, 19	1.625	299
Išleistos obligacijos	10	185	8.208
Prekybos skolos	11, 17	1.360	4.582
Depozitai pagal nuomos sutartis	2.14	62	960
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		199	157
<b>Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>3.431</b>	<b>14.206</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>102.858</b>	<b>103.014</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Rolandas Šležas	2026 m. balandžio 30 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2026 m. balandžio 30 d.

## Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
Pajamos	13		
Nuomos pajamos		3.889	534
Pajamos pagal sutartis su klientais		1.417	250
Pardavimo savikaina	14	(1.839)	(591)
<b>Bendrasis pelnas</b>		<b>3.467</b>	<b>193</b>
Veiklos sąnaudos	15	(987)	(368)
Kitos veiklos pajamos	12	1	-
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	3	(569)	1.679
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>1.912</b>	<b>1.504</b>
Finansinės pajamos			
Palūkanos		55	11
Kitos finansinės pajamos		-	2
Finansinės sąnaudos			
Palūkanos		(5.465)	(4.458)
Kitos finansinės sąnaudos		(107)	(58)
<b>(Nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>		<b>(3.605)</b>	<b>(2.999)</b>
Pelno mokesčio (sąnaudos) nauda	16	333	(348)
<b>Grynieji (nuostoliai)</b>		<b>(3.272)</b>	<b>(3.347)</b>
<b>Kitos bendrosios pajamos</b>			
Kitos bendrosios pajamos		-	-
<b>Viso bendrųjų pajamų (nuostolių) po mokesčių</b>		<b>(3.272)</b>	<b>(3.347)</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Rolandas Šležas	2026 m. balandžio 30 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2026 m. balandžio 30 d.

**Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita**

	<b>Kapitalas</b>	<b>Nepaskirstytieji (nuostoliai)</b>	<b>Iš viso</b>
<b>2024 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>4</b>	<b>(3.058)</b>	<b>(3.054)</b>
Grynieji metų (nuostoliai)	-	(3.347)	(3.347)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(3.347)	(3.347)
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>4</b>	<b>(6.405)</b>	<b>(6.401)</b>
Grynieji metų (nuostoliai)	-	(3.272)	(3.272)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(3.272)	(3.272)
Įstatinio kapitalo didinimas (7 pastaba)	18.000	-	18.000
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>18.004</b>	<b>(9.677)</b>	<b>8.327</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Generalinis direktorius</u>	<u>Rolandas Šležas</u>	<u>2026 m. balandžio 30 d.</u>
<u>UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė</u>	<u>Dovilė Bučienė</u>	<u>2026 m. balandžio 30 d.</u>

## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
Grynieji (nuostoliai)		(3.272)	(3.347)
<b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:</b>			
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	16	(333)	348
Amortizacija	15	7	7
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	3	569	(1.679)
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		20	(600)
Finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		5.516	4.503
		2.507	(768)
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>			
Iš pirkėjų, kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(276)	107
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas)		(58)	(642)
Išankstinių apmokėjimų sumažėjimas		35	601
Prekybos skolų padidėjimas		555	2.098
Depozitų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(118)	821
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>2.645</b>	<b>2.217</b>
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
Investicinio ir ilgalaikio nematerialaus turto (įsigijimas)		(13.942)	(47.206)
Gautos palūkanos		55	11
Dotacijos, gautos ilgalaikiam turtui įsigyti	12	187	-
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(13.700)</b>	<b>(47.195)</b>

(tęsinys kitame puslapyje)

**Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)**

	Pastabos	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
Paskolų gavimas	17	4.144	57.913
Paskolų (grąžinimas)	17	(164)	(8)
Išplatintos obligacijos	17	4.761	-
(Išpirktos) obligacijos	17	(4.761)	-
(Sumokėtos) palūkanos	17	(3.939)	(2.730)
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>41</b>	<b>55.175</b>
<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>(11.014)</b>	<b>10.197</b>
<b>Pinigai laikotarpio pradžioje</b>		<b>11.609</b>	<b>1.412</b>
<b>Pinigai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>595</b>	<b>11.609</b>
<b>Papildoma pinigų srautų informacija:</b>			
<b>Nepiniginė investicinė veikla:</b>			
Investicinio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais		789	4.567
<b>Nepiniginė finansinė veikla:</b>			
Prievolė sumokėti už investicinį turtą pakeista į prievolę grąžinti paskolą	17	-	3.327
Akcininkų paskolos, konvertuotos į Grupės įstatinį kapitalą	17	18.000	-
Esamų obligacijų pakeitimas naujomis (refinansavimas), vykdomas investuotojų sprendimu reinvestuoti į naują emisiją	10	3.239	-

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Rolandas Šležas	2026 m. balandžio 30 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2026 m. balandžio 30 d.

## UAB Urban hub investments

### 2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

#### 1. Bendroji informacija

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinė – Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2025 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.004 tūkst. eurų, padalintų į 18.004.420 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, kurias 75,77 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 24,23 proc. – UAB TABA Invest.

2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 4 tūkst. eurų, padalinti į 3.571 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 70 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 30 proc. - UAB TABA Invest.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra Arūnas Martinkevičius.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo įsigijusi savų akcijų.

UAB Urban hub investments grupę sudaro Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų	Grupės valdomų akcijų	Pagrindinė veikla
		dalis (proc.)	dalis (proc.)	
		2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	
UAB „UH1“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH2	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH3	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „INNO slėnis“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

2024 m. gruodžio mėn. buvo įsteigta UAB UH3, kuriai 2024 m. gruodžio mėn., pabaigus Bendrovės dukterinės įmonės UAB „UH1“ reorganizavimą, buvo perduota dalis minėtos įmonės turto ir įsipareigojimų.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. visose Grupės įmonėse dirbo atitinkamai 1 ir 1 darbuotojas.

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2026 m. balandžio 30 d. Grupės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

#### 2. Reikšminga apskaitos politikos informacija

Žemiau aprašyti reikšmingi apskaitos principai, kuriais vadovaujantis parengtos šios finansinės ataskaitos. Šie apskaitos principai buvo nuosekliai taikomi visiems pateiktiems laikotarpiams, jeigu nenurodyta kitaip.

##### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

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

Grupės finansinės ataskaitos yra parengtos istorinės savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte, bei vadovaujantis prielaida, kad Grupė tęs savo veiklą, kaip atskleista 2.14 pastaboje.

##### **Naujų ir (ar) pakeistų TFAS ir Tarptautinės finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) išaiškinimų taikymas**

Palyginti su praėjusiais finansiniais metais, Grupės apskaitos politika nesikeitė, išskyrus šiuos TFAS ir TFAS pataisas, kurias Grupė pradėjo taikyti nuo 2025 m. sausio 1 d.:

- **21-ojo TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“ pataisos „Valiutos nekeičiamumas“.** Pataisos taikomos 2025 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams.

Minėtosios priimtos naujos TFAS ir TAS pasikeitimų pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

##### **Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau neįpradėti taikyti standartai ir pataisos**

###### **1. Standartai / standartų pataisos, kurie dar nėra įsigalioję, bet kuriuos Europos Sąjunga yra patvirtinusi**

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“.** 2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė pataisas „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams

laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė įvertino, kad šios pataisos neturės reikšmingo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Sutartys dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos“.** 2024 m. gruodžio mėn. TASV paskelbė tikslines pataisas, skirtas geriau atspindėti sutartis dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė įvertino, kad šios pataisos neturės reikšmingo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.
- **TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas.** 2024 m. liepos mėn. TASV paskelbė „TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas“. Ūkio subjektas tas pataisas turi taikyti 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar neįvertino, ar šios pataisos turės reikšmingą poveikį Grupės finansinėms ataskaitoms.
- **18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“.** 2024 m. balandžio mėn. TASV paskelbė 18-ąjį TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“, kuris pakeičia 1-ąjį TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“. Standartas taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais Vadovybė išanalizuos šio paskelbto naujo standarto reikalavimus ir įvertins jo poveikį.

## 2. Standartai / standartų pataisos, kurie dar nėra įsigalioję ir kurių Europos Sąjunga dar nėra patvirtinusi

- **19-asis TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“ (įskaitant pataisas).** 2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė 19-ąjį TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“, 2025 m. rugpjūčio mėn. TASV paskelbė 19-ojo TFAS pataisas. 19-asis TFAS (įskaitant jo pataisas) taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė įvertino, kad šios pataisos neturės reikšmingo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.
- **21-ojo TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“ pataisos „Perskaičiavimas į hiperinfliacinės ekonomikos šalies pateikimo valiutą“.** 2025 m. lapkričio mėn. TASV paskelbė pataisas „Perskaičiavimas į hiperinfliacinės ekonomikos šalies pateikimo valiutą“, kurios iš dalies keičia 21-ąjį TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“. Pataisos taikomos 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė įvertino, kad šios pataisos neturės reikšmingo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.
- **10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones“ pataisos „Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“.** 2015 m. gruodžio mėn. TASV atidėjo šios pataisos įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų.

Grupė netaikė aukščiau aprašytų standartų ir jų pakeitimų, kurie dar nėra įsigalioję. Grupė planuoja pradėti taikyti šiuos standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jei jie bus patvirtinti taikyti ES.

## 2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė ir jos dukterinės įmonės apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

## 2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotos Grupės finansinės ataskaitos apima Bendrovę ir jos dukterines įmones. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos tiems patiems ataskaitiniams metams bei naudojant vienodus apskaitos principus.

Kontrolė įgyjama, kai Grupė gali ar turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali paveikti šią grąžą naudodamasi savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, į kurį investuojama, jeigu Grupė:

- turi galią valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama (t.y. turi egzistuojančias teises, kurios suteikia jai galimybę pakreipti ūkio subjekto, į kurį investuojama, veiklas tam tikra linkme);
- gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama;
- gali naudotis savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama, kad paveiktų investuotojo grąžos dydį.

Dukterinės įmonės yra konsoliduojamos nuo tos datos, kai jų kontrolė pereina Grupei ir nebėra konsoliduojamos nuo tos datos, kai kontrolė perleidžiama už Grupės ribų. Visi tarpusavio sandoriai, likučiai ir nerealizuotas sandorių pelnas ar nuostoliai tarp Grupės įmonių yra eliminuojami.

### Bendro pavaldumo įmonių verslo jungimas

Bendro pavaldumo įmonių verslo jungimui taikomas jungimo balansinėmis vertėmis (angl. *pooling of interests*) metodas. Taikant jungimo balansinėmis vertėmis metodą, bendro pavaldumo ūkio subjektų verslo jungimas apskaitomas pagal šias procedūras:

- įmonių, kurios yra sujungiamos verslo jungimo metu, turtas ir įsipareigojimai yra apskaitomi jų balansinėmis vertėmis. Koregavimai atliekami tik apskaitos politikų suvienodinimo tikslais;
- joks naujas prestižas dėl jungimo nepripažįstamas;
- bet kokie skirtumai tarp sumokėto atlygio ir įsigyto grynojo turto likutinės vertės įsigijimo dieną pripažįstami iš karto nuosavybėje;
- bendrųjų pajamų ataskaitoje atsispindi jungime dalyvaujančių įmonių finansinių metų veiklos rezultatai nuo sujungimo datos;
- palyginamieji duomenys nekoreguojami.

#### **2.4. Skolinimosi išlaidos**

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui, statybai ir gamybai, turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos.

#### **2.5. Investicinis turtas**

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas.

Po pirminio pripažinimo Grupė apskaito investicinį turtą tikrąja verte.

Grupės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą, kai nepriklausomas vertinimas yra užsakomas, arba įvertinama vadovybės, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina. Uždirbtos nuomos pajamos pripažįstamos pardavimo pajamų straipsnyje. Pelnas ir nuostoliai, atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimų, pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje ir pateikiami atskirai.

Investicinio turto priežiūros išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, bendrųjų pajamų ataskaitoje. Patiriamos išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Grupė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

Perkėlimai į investicinį turtą ir iš jo atliekami tik akivaizdžiai pasikeitus turto paskirčiai.

#### **2.6. Finansinės priemonės**

Finansinė priemonė – tai bet kuri sutartis, dėl kurios pas vieną ūkio subjektą atsiranda finansinis turtas, o pas kitą – finansinis įsipareigojimas ar nuosavybės priemonė.

#### **Finansinis turtas**

##### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau apskaitomą amortizuota savikaina, tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, arba tikrąja verte per pelną arba nuostolius.

Finansinio turto priskyrimas pirminio pripažinimo metu priklauso nuo sutartinių finansinio turto pinigų srautų savybių ir Grupės verslo modelio apibrėžiančio finansinio turto valdymą. Išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, Grupė pirminio pripažinimo metu finansinį turtą įvertina tikrąja verte, pridėjus, kai finansinis turtas nėra apskaitomas tikrąja verte per pelną (nuostolius), sandorio išlaidas. Prekybos gautinos sumos, į kurias neįtrauktas reikšmingas finansavimo komponentas, yra vertinamos pagal 15-ojo TFAS nustatytą sandorio kainą.

Tam, kad finansinis turtas būtų priskiriamas ir vertinamas amortizuota savikaina arba tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, pinigų srautai atsirandantys iš finansinio turto turi būti tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai (SPPI) nuo pagrindinės nepadengtos sumos. Šis vertinimas vadinamas SPPI testu ir atliekamas kiekvienai finansinei priemonei.

##### *Vėlesnis vertinimas*

Bendrovė laiko, kad skolininkas neįvykdė savo įsipareigojimų, susijusių su finansiniu turtu, jei sutartiniai mokėjimai yra pradėti daugiau kaip 90 dienų, arba kai yra požymių, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo savo įsipareigojimų (pagrindinių mokėjimų ar palūkanų), atsiranda tikimybė, kad jie pradės bankroto arba reorganizavimo procedūras ir tais atvejais, kai stebimi duomenys rodo, kad yra numatomas būsimų pinigų srautų sumažėjimas, pvz., įsiskolinimo pradėsimų pokyčių arba ekonominių sąlygų, kurios koreliuoja su įsipareigojimų neįvykdymu, pokyčių.

Kitų gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius). Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

## **Finansiniai įsipareigojimai**

### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į finansinius įsipareigojimus apskaitomus tikrąja verte per pelną ar nuostolius, gautas paskolas ir mokėtinas sumas. Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju - atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas.

### *Vėlesnis vertinimas*

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

### Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Po pirminio pripažinimo paskolos ir kitos mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN). Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai įsipareigojimai yra nurašomi arba amortizuojami. Amortizuota savikaina apskaičiuojama atsižvelgiant į nuolaidą ar priemoną įsigyjant, taip pat mokesčius ar išlaidas, kurios yra neatskiriama EPN dalis. EPN amortizacija įtraukiama į finansines sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

### *Finansinių priemonių sudengimas*

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami ir grynoji suma yra pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, jei egzistuoja įvykdoma teisė sudengti pripažintas sumas ir yra ketinama atsiskaityti grynąja verte, t.y. realizuoti turtą ir įvykdyti įsipareigojimus tuo pačiu metu.

## **2.7. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas**

### Finansinis turtas

Finansinio turto (ar, kur tinkama, dalies finansinio turto ar dalies panašaus finansinio turto grupės) pripažinimas yra nutraukiamas, kai:

1. baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
2. Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir
3. Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

### Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolinio turto, bet kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

## **2.8. Pinigai**

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose.

## **2.9. Nuoma**

### ***Grupė kaip nuomotojas***

Būdama nuomotoju, nuomos pradžioje Grupė nustato, ar sudaryta sutartis yra finansinė ar veiklos nuoma. Jeigu Grupė nustato, kad pagal nuomos sutartį perduodama iš esmės visa nuomojamo turto nuosavybei būdinga rizika ir nauda, tokias nuomos sutartis ji priskiria finansinei nuomai. Nuomos sutartys, pagal kurias Grupė neperduoda iš esmės visos nuomojamo turto nuosavybei būdingos rizikos ir naudos, priskiriamos veiklos nuomai. Įplaukos iš nuomos apskaitomos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį ir pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitos pajamų straipsnyje atsižvelgiant į nuomos pobūdį. Pirminės tiesioginės išlaidos, kurios patiriamos dėl derybų ir nuomos organizavimo, turi būti įskaičiuojamos į išnuomoto turto balansinę vertę ir pripažįstamos nuomos laikotarpio sąnaudomis tuo pačiu pagrindu, kaip ir pagal nuomos sutartį gaunamos pajamos. Neapibrėžtosios įmokos pripažįstamos pajamomis tuo laikotarpiu, kuriuo jos uždirbamos.

## **2.10. Atidėjiniai**

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominė nauda teikiantys ištekliai, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausią dabartinį įvertinimą. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės

įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

### **2.11. Pelno mokestis**

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiuojamas pagal metinį pelną, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2025 m. buvo 16 proc. (2024 m. buvo 15 proc.) Nuo 2026 m. sausio 1 d. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 17 proc.

Mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu bendrovės nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai bendrovės 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. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamojo pelno.

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 įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek 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.

### **2.12. Pajamų pripažinimas**

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu.

#### *Pajamos pagal nuomos sutartis*

Grupė uždirba pajamas kaip nuomotojas pagal veiklos nuomą, kuri neperduoda iš esmės visos su investicinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Veiklos nuomos pajamos iš nuomojamo investicinio turto yra pripažįstamos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis ir organizuojant veiklos nuomą, yra pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį tuo pačiu pagrindu kaip ir nuomos pajamos.

#### *Pajamos iš paslaugų nuomininkams*

Nuomos sutartys apima tam tikras paslaugas, siūlomas nuomininkams, įskaitant bendrojo naudojimo patalpų priežiūros paslaugas (pvz., bendro naudojimo patalpų valymą, apsaugą, kraštovaizdžio tvarkymą ir pan. – bendrai įvardijamas, kaip komunalinės paslaugos) ir kitas papildomas paslaugas (pvz., marketingo mokestis, konferencijų (susitikimų) organizavimas, atsitiktinės vienkartinės paslaugos). Grupė laiko, kad šios paslaugos sudaro atskirus ne nuomos komponentus (perduodamus atskirai nuo teisės naudoti pagrindinį turtą) ir patenka į 15-ojo TFAS taikymo sritį, atlygį paskirsto atskiriems komponentams – nuomai ir kitoms pajamoms (ne – nuoma) santykinai atskira pardavimo kaina. Grupė susitaria, kad trečiosios šalys teiktų tam tikras paslaugas jos nuomininkams ir daro išvadą, kad šių paslaugų atžvilgiu ji veikia kaip užsakovė, nes prieš perduodama jas klientui kontroliuoja nurodytas paslaugas. Grupė pajamas už perparduodamas komunalines ir kitas papildomas paslaugas apskaito bendrąja verte tą mėnesį, kurį paslaugos buvo suteiktos.

#### *Palūkanų pajamos*

Palūkanų pajamos ar išlaidos apskaitomos taikant efektyvią palūkanų normą, kuri tiksliai diskontuoja tikėtinus ateities piniginius mokėjimus arba įplaukas per finansinės priemonės naudingo tarnavimo laiką iki gryniosios balansinės finansinio turto ar įsipareigojimo sumos. Jos įtraukiamos į finansines pajamas arba sąnaudas pelne (nuostoliuose).

### **2.13. Tikrosios vertės vertinimas**

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta arba:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje, ar
- jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams pačioje palankiausioje rinkoje.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

Turto ar įsipareigojimų tikroji vertė nustatoma naudojant tas prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai norėdami nustatyti turto ar įsipareigojimų kainą, darant prielaidą, kad rinkos dalyviai turi geriausių ekonominių interesų.

Nefinansinio turto tikroji vertė nustatoma, atsižvelgiant į rinkos dalyvio gebėjimą generuoti ekonominę naudą, naudojant turta efektyviausiai ir geriausiai arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris turta naudotų efektyviausiai ir geriausiai.

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti, naudodama kuo daugiau svarbių stebimų duomenų ir kuo mažiau nestebimų duomenų.

Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamos (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.

#### **2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas**

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima investicinio turto vertinimą tikrąja verte (2.5, 2.13, 3 pastabos), atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo (2.11, 16 pastabos) įvertinimą. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Šių finansinių ataskaitų rengimo dieną nebuvo reikšmingos rizikos, kad apskaitinė turto ir įsipareigojimų vertė turės būti reikšmingai pakoreguota ateinančiais ataskaitiniais metais dėl vadovybės padarytų prielaidų ir susijusių įvertinimų pasikeitimo, išskyrus 3 pastaboje aprašytą investicinio turto tikrosios vertės įvertinimą.

Reikšmingi vadovybės sprendimai dėl sandorių traktavimo pagal TFAS rengiant šias finansines ataskaitas apima toliau išvardintus dalykus:

##### *Iš nuomininkų gautų piniginių užstatų (depozitų) klasifikavimas prie trumpalaikių įsipareigojimų*

Pagal nuomos sutartis Nuomotojas turi teisę patenkinti savo reikalavimus iš sutartyse numatyto piniginio užstato (depozito) ar garantijos, jei Nuomininkas netinkamai arba nesavalaikiai vykdo įsipareigojimus. Užstatas taip pat užtikrina reikalavimų, kylančių nutraukus sutartį ar jai pasibaigus kitais pagrindais, įvykdymą.

Atsižvelgiant į tai, kad piniginiai užstatai (depozitai) paprastai nėra panaudojami einamuoju laikotarpiu ir yra grąžinami pasibaigus nuomos sutarčiai, taip pat remiantis istorine praktika ir vadovybės vertinimu, tikimasi, kad šių įsipareigojimų įvykdymas (atsiskaitymas) įvyks vėliau nei per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos. Dėl šios priežasties gauti piniginiai užstatai (depozitai) klasifikuojami kaip ilgalaikiai įsipareigojimai.

Trumpalaikė šių įsipareigojimų dalis išskiriama tik tais atvejais, kai tikimasi, kad užstatas ar jo dalis bus grąžinta per vienerius metus nuo ataskaitinės datos.

##### *Veiklos tęstinumo prielaidos vertinimas*

2025 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turta 850 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 1.591 tūkst. eurų). Grupė turi nepanaudotų suteiktų kreditų bei paskolų likutį, kuris 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 1.457 tūkst. eurų ir kurio vėliausia panaudojimo data yra 2027 m. gruodžio 30 d.

Grupė sėkmingai vysto verslo namų „Urban HUB“ projektus Kaune ir Vilniuje. Nuo 2024 m. trečio ketvirčio šiuose projektuose pradėtos generuoti nuomos pajamos, kurios užtikrins finansinį stabilumą. Pilnai išnuomavus vystomus nekilnojamojo turto objektus, planuojama juos parduoti. Kauno projekte toliau vystomi kiti projekto etapai bei numatoma tolesnė verslo namų „Urban HUB“ plėtra kitose lokacijose.

Vadovybė yra įsitikinusi, kad Grupė 2026 m. sugebės tęsti savo veiklą ir Grupės veiklos tęstinumui rizikos nemato, todėl 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis prielaida, kad Grupė tęs savo veiklą bent vienerius metus nuo šių finansinių ataskaitų datos.

**UAB Urban hub investments**
**2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**3. Investicinis turtas**

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
<b>Tikroji vertė:</b>				
2024 m. sausio 1 d. likutis	8.145	-	39.725	47.870
Įsigijimai	-	-	40.762	40.762
Perrašymai tarp straipsnių	-	80.278	(80.278)	-
Tikrosios vertės pasikeitimas	591	1.088	-	1.679
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	8.736	81.366	209	90.311
Įsigijimai	-	-	9.978	9.978
Perrašymai tarp straipsnių	2.239	7.902	(10.141)	
Tikrosios vertės pasikeitimas	(1.677)	1.108	-	(569)
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	9.298	90.376	46	99.720

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo pirkimo įsipareigojimų pagal pasirašytas investicinio turto įsigijimo sutartis. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 5.701 tūkst. eurų pirkimo įsipareigojimų tiekėjams.

Kaip aprašyta 9 pastaboje, visų Grupės įmonių investicinis turtas yra įkeistas bankams už gautas paskolas, kurio tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. sudaro 99.720 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. sudaro 90.311 tūkst. eurų).

Vadovybės vertinimu statomo investicinio turto tikroji vertė atitinka balansinę vertę, nes paslaugos / darbai pirkti iš trečiųjų šalių rinkos kainomis, projektai yra tęsiami ir nėra praėję reikšmingas laikas nuo investicijų į statomą investicinį turtą iki apskaitinio laikotarpio datos.

Toliau lentelėje pateikiamos investicinio turto vienetų tikrosios vertės ir taikytos pagrindinės prielaidos tikrajai vertei nustatyti:

Investicinio turto objektas	Tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	Vertinimo metodas	Rodikliai turintys reikšmingą įtaką turto vertės vertinime	Reikšmė 2025 m.	Reikšmė 2024 m.
UAB „UH1“ investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	16.476	16.464	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,4 proc. 95,0 proc. 7,0 proc. 8,6 proc.	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.
UAB UH2 investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	38.443	31.661	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	1,4 proc. 97,6 proc. 7,0 proc. 8,6 proc.	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.
UAB UH3 investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	10.731	9.456	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,6 proc. 97,8 proc. 7,0 proc. 8,6 proc.	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.
UAB „Inno slėnis“ Investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	34.070	32.730	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,4 proc. 94,6 proc. 7,0 proc. 8,6 proc.	0,7 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.
	99.720	90.311				

Kiekybinė jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	Įtaka investicinio turto tikrajai vertei		
	Rodiklio reikšmė	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Kapitalizacijos ir diskonto normos padidėjimas	0,50 proc.	(7.910)	(4.910)
Nuomos pajamų sumažėjimas	5,00 proc.	(6.890)	(4.630)

## UAB Urban hub investments

### 2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3 (Kauno HUB) rinkos vertė 2025 m. gruodžio 15 d. buvo 65.650 tūkst. eurų. Vertintojų nuomone laikotarpiu nuo vertės nustatymo datos iki 2025 m. gruodžio 31 d. esminių pasikeitimų rinkoje nebuvo, todėl reikšmingų pokyčių 2025 m. gruodžio 31 d. nėra. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, Kauno HUB tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 5.560 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 5.040 tūkst. eurų mažesnė.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3 (Kauno HUB) rinkos vertė 2024 m. rugsėjo 30 d. buvo 57.581 tūkst. eurų. Vertintojų nuomone laikotarpiu nuo vertės nustatymo datos iki 2024 m. gruodžio 31 d. esminių pasikeitimų rinkoje nebuvo, todėl reikšmingų pokyčių 2024 m. gruodžio 31 d. nėra. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, Kauno HUB tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.610 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.500 tūkst. eurų mažesnė.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „INNO slėnis“ (Vilniaus HUB) rinkos vertė 2025 m. gruodžio 30 d. buvo 34.070 tūkst. eurų. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 2.350 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. būtų 1.850 tūkst. eurų mažesnė.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „INNO slėnis“ (Vilniaus HUB) rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 32.730 tūkst. eurų. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.300 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.130 tūkst. eurų mažesnė.

2025 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos sudarė 3.889 tūkst. eurų (2024 m. – 534 tūkst. eurų).

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

	2025 m.	2024 m.
Per vienerius metus	5.535	4.518
Nuo vienerių iki penkerių metų	19.418	17.697
Po penkerių metų	12.774	2.859
	<u>37.727</u>	<u>25.074</u>

#### 4. Iš pirkėjų gautinos sumos

2025 m. ir 2024 m. nebuvo nustatyta pirkėjų skolų vertės sumažėjimo požymių, todėl vertės sumažėjimas nebuvo pripažintas.

Iš pirkėjų gautinų sumų senaties analizė gruodžio 31 d.:

	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas						Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	daugiau nei 360 dienų		
2024.12.31	6	75	23	9	-	-	113	
2025.12.31	261	91	57	24	8	-	441	

Iš pirkėjų gautinos sumos yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 30 dienų.

#### 5. Kitas trumpalaikis turtas

Pagal Bendrovės dukterinės įmonės UAB UH2 ir AB Artea bankas (buvusi AB Šiaulių bankas, toliau - Bankas) paskolos sutarties sąlygas ir lėšų deponavimo sutartį, Bankui pervestas 700 tūkst. eurų finansinis užstatas, kurį Bankas panaudoja dukterinės įmonės įsipareigojimams įvykdyti. 2025 m. gruodžio 31 d. minėto užstato suma buvo 700 tūkst. eurų. 2024 m. gruodžio 31 d. minėto užstato suma buvo 642 tūkst. eurų, pilnas reikalaujamas 700 tūkst. eurų užstatas atstatytas 2025 m. sausio 2 d.

#### 6. Pinigai

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigus sudarė pinigai banke. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

**7. Kapitalas**

2025 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.004 tūkst. eurų, padalintų į 18.004.420 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras (2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 4 tūkst. eurų, padalintų į 3.571 vnt. paprastąsias vardines akcijas, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras). Visos akcijos 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

2025 m. rugsėjo 12 d. akcininku sprendimu Bendrovės įstatinis kapitalas buvo padidintas iki 18.004 tūkst. eurų. Jį sudaro paprastos vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė – 1 euras. Įstatinis kapitalas buvo padidintas tarpusavio priešpriešinių reikalavimų įskaitymo būdu – iš akcininko už akcijas gautina suma buvo sudengta su Bendrovės įsipareigojimu pagal gautas paskolas.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė nebuvo išleidusi jokių konvertuojamųjų vertybinių popierių, keičiamųjų vertybinių popierių ar garantinių vertybinių popierių, taip pat neturėjo neapmokėtų įsigijimo teisių ar įsipareigojimų padidinti akcinį kapitalą.

Papildomi atskleidimai apie kapitalą yra pateikti 18 pastaboje.

**8. Rezervai**

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasiekis 10 proc. įstatinio kapitalo.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. privalomasis rezervas nebuvo suformuotas, nes Grupė patyrė nuostolius.

**9. Paskolos**

	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
<b>Ilgalaikės paskolos:</b>		
Bankų paskolos	48.403	47.886
Paskolos iš susijusių šalių (19 pastaba)	34.930	47.237
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	(1.625)	(299)
	<u>81.708</u>	<u>94.824</u>

Visos Grupės paskolos yra denominuotos eurais.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo 3 ar 6 mėn. EURIBOR. Metų pabaigoje negražintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Ilgalaikės paskolos	5,25	7,77

Ilgalaikių paskolų gražinimo grafikas yra toks:

	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Per vienerius metus	1.625	299
Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	81.117	94.824
Po penkerių metų	591	-
	<u>83.333</u>	<u>95.123</u>

Už paskolas Grupė įkeitė dukterinių įmonių UAB „INNO slėnis“, UAB UH1, UAB UH2, UAB UH3 100 proc. akcijų bei investicinį turtą (3 pastaba).

Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Pagal pasirašytas paskolų sutartis su bankais, Grupės įmonės yra įsipareigojusios sutarties galiojimo laikotarpiu laikytis sutartyje nustatytą finansinių rodiklių. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė visus paskolos sutartyse numatytus finansinius rodiklius.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo atitinkamai 1.457 tūkst. eurų ir 2.777 tūkst. eurų nepanaudotų paskolų, kurių panaudojimo terminas numatytas skirtingomis datomis, vėliausia kurių 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 2027 m. gruodžio 30 d.

**UAB Urban hub investments****2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

(2024 m. gruodžio 31 d. – 2027 m. gruodžio 30 d.). Vėliausias minėtų paskolų grąžinimo terminas - 2028 m. gruodžio 7 d. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė tenkino visas nustatytas sąlygas gauti šias paskolas.

**10. Išleistos obligacijos**

2025 m. rugsėjo 24 d. Grupės įmonė išleido 8.000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė – 1 tūkst. eurų. Obligacijų trukmė – 3 metai, nustatyta 8,5 proc. metinė palūkanų norma (2024 m. gruodžio 31 d. obligacijų metinė palūkanų norma buvo 10,75 proc.). Emisija buvo skirta ankstesnės, 2023 m. spalio 5 d. išleistos obligacijų emisijos refinansavimui.

Iš viso 3.239 tūkst. eurų reinvestavo ankstesnės emisijos investuotojai, įvykdžius vertybinių popierių keitimą, o likusi 4.761 tūkst. eurų suma buvo pritraukta iš naujų investuotojų.

2025 m. gruodžio 31 d. išleistų ir apmokėtų obligacijų balansinė vertė sudarė 8.185 tūkst. eurų (2024 m. gruodžio 31 d. – 8.208 tūkst. eurų), iš šios sumos 8.000 tūkst. eurų priskirta ilgalaikiams, o 185 tūkst. eurų yra sukauptos obligacijų palūkanos, kurios priskirtos trumpalaikiams įsipareigojimams (2024 m. gruodžio 31 d. visa suma buvo priskirta trumpalaikiams įsipareigojimams: 8.000 tūkst. eurų obligacijų emisija ir 208 tūkst. eurų sukauptos palūkanos).

Obligacijų įsipareigojimų judėjimas 2025 m.:

	<b>2025 m.</b>
<b>Likutis sausio 01 d.</b>	<b>8.000</b>
Obligacijų išpirkimas	(8.000)
Nauja obligacijų emisija:	8.000
iš jų: reinvestuota dalis	3.239
iš jų: naujų investuotojų lėšos	4.761
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>8.000</b>

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė visus obligacijų sutartyje numatytus finansinius rodiklius.

**11. Prekybos skolos**

Trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų.

**12. Dotacijos, susijusios su turto įsigijimu**

	<b>2025 m.</b>
<b>Likutis sausio 01 d.</b>	<b>-</b>
Gauta per metus	187
Dotacijos suma, mažinanti saulės elektrinės įsigijimo savikainą	(186)
Pripažinta kitomis veiklos pajamomis	(1)
<b>Likutis gruodžio 31 d.</b>	<b>-</b>

2025 m. gruodžio 01 d. viena iš Grupės įmonių iš VšĮ „Lietuvos energetikos agentūra“ gavo 187 tūkst. eurų investicinę paramą saulės elektrinės sausumoje įrengimui. Paramos suma apskaičiuota pagal Agentūros nustatytus fiksuotus įkainius.

Grupės dukterinė įmonė pasirinko dotaciją apskaityti mažinant susijusio turto balansinę vertę.

Atsižvelgiant į tai, kad Agentūros nustatyta paramos suma viršijo saulės elektrinės įsigijimo savikainą, 1 tūkst. eurų buvo pripažintas kitomis veiklos pajamomis ataskaitiniu laikotarpiu.

**13. Pajamos**

	<b>2025 m.</b>	<b>2024 m.</b>
Investicinio turto nuomos pajamos	3.889	534
Pajamos pagal sutartis su klientais:		
Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas	1.197	114
Kitų suteiktų paslaugų pajamos	220	136
	<u>1.417</u>	<u>250</u>
	<u>5.306</u>	<u>784</u>

**UAB Urban hub investments****2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**14. Pardavimo savikaina**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Investicinio turto nuomos ir susijusių kitų paslaugų savikaina:		
Komunalinės sąnaudos	1.231	355
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	129	34
Apsauga	49	71
Turto valdymo mokestis	165	108
Neišnuomotų plotų eksploatacinės išlaidos	159	3
Kitos sąnaudos	19	12
	<u>1.752</u>	<u>583</u>
Kitų suteiktų paslaugų savikaina	<u>87</u>	<u>8</u>
	<u>1.839</u>	<u>591</u>

**15. Veiklos sąnaudos**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Konsultacinės paslaugos (19 pastaba)	532	-
Rinkodara	151	144
Audito paslaugos	86	63
Baudos ir delspinigiai	31	-
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	29	53
Remontas	16	-
Finansinių institucijų paslaugos	9	18
Amortizacija	7	7
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	4	2
Reprezentacija	-	3
Parama	-	15
Kita	122	63
	<u>987</u>	<u>368</u>

**16. Pelno mokestis**

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
<b>Pelno mokesčio (sąnaudas) naudą sudaro:</b>		
Pelno mokesčio nauda už parduotus mokestinius nuostolius	-	42
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) nauda	<u>333</u>	<u>(390)</u>
Pelno mokesčio (sąnaudos) nauda, apskaityta bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>333</u>	<u>(348)</u>
	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
	<u>gruodžio 31 d.</u>	<u>gruodžio 31 d.</u>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>		
Mokestiniai nuostoliai	1.886	398
Investicinis turtas	<u>287</u>	<u>57</u>
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	2.173	455
Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
	<u>2.173</u>	<u>455</u>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>		
Investicinis turtas	<u>(2.158)</u>	<u>(772)</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	<u>(2.158)</u>	<u>(772)</u>
	<u>15</u>	<u>(317)</u>

**UAB Urban hub investments****2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Pateikta finansinės būklės ataskaitoje taip:**

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	544	68
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(529)	(385)

Atidėtasis pelno mokestis apskaičiuotas visiems laikiniams skirtumams ir perkeltiems mokestiniams nuostoliams 2025 m. taikant 17 proc. pelno mokesčio tarifą, 2024 m. - 16 proc. pelno mokesčio tarifą.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo atitinkamai 1.228 tūkst. eurų ir 980 tūkst. eurų sukauptų mokestinių nuostolių, apskaičiuotų pagal galiojančius pelno mokesčio teisės aktus (įvertinus neleidžiamus atskaitymus, neapmokestinamas pajamas), kuriems atidėtojo pelno mokesčio turtas nebuvo pripažintas, kadangi, Bendrovės vadovybės vertinimu, nėra tikėtina, jog artimoje ateityje bus gauta pakankamai apmokestinamojo pelno šiems nuostoliams panaudoti.

Grupės laikinųjų skirtumų prieš ir po mokestinės įtakos pasikeitimai buvo tokie:

	2025 m. sausio 1 d. likutis	Pripažinta pelne (nuostoliuose)	2025 m. gruodžio 31 d. likutis
Mokestiniai nuostoliai	2.490	9.300	11.790
Investicinis turtas	(4.472)	(7.225)	(11.697)
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	(1.982)	2.075	93
Realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-
Laikinių skirtumų iš viso	(1.982)	2.075	93
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(317)	332*	15

\*Paklaida dėl perskaičiavimo iš 16 proc. į 17 proc. tarifą

	2024 m. sausio 1 d. likutis	Pripažinta pelne (nuostoliuose)	2024 m. gruodžio 31 d. likutis
Mokestiniai nuostoliai	894	1.596	2.490
Investicinis turtas	(404)	(4.068)	(4.472)
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	490	(2.472)	(1.982)
Realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-
Laikinių skirtumų iš viso	490	(2.472)	(1.982)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	73	(390)*	(317)

\*Paklaida dėl perskaičiavimo iš 15 proc. į 16 proc. tarifą

Pelno mokesčio sąnaudų suma gali būti suderinta su pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis taikant įstatyme numatytą pelno mokesčio tarifą Grupės pelnui prieš pelno mokestį:

	2025 m.	2024 m.
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), apskaičiuotos taikant 16 proc. tarifą, 2024 m. – 15 proc. tarifą	(577)	(450)
Parduoti mokestiniai nuostoliai	-	42
Pastovūs skirtumai	66	756
Pelno mokesčio nemažinančios sąnaudos	(43)	-
Neprapažintas keliamų mokestinių nuostolių atidėtojo mokesčio turtas	221	-
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	(333)	348

**17. Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas**

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka valdyba. Grupės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

**Kredito rizika**

## UAB Urban hub investments

### 2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, kontroliuojama taikant išankstinių apmokėjimų sistemą, kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras.

Didžiausią kredito riziką sudaro kiekvieno finansinio turto vieneto balansinė vertė, įskaitant išvestines finansines priemones, jeigu tokių yra. Todėl Grupės vadovybė mano, jog maksimali rizika yra lygi pinigų likučio bankuose, iš pirkėjų ir kitų gautinų sumų sumai, atėmus pripažintus vertės sumažėjimo nuostolius finansinės būklės ataskaitos dieną.

#### Palūkanų normos rizika

Visas Grupės paskolas sudaro paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (9 pastaba).

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamos Grupės pelno prieš mokesčius jautrumas galimiems palūkanų normų pokyčiams, visus kitus kintamuosius laikant konstantomis (įvertinant įsiskolinimus su kintama palūkanų norma bei turimus palūkanų apsikeitimo sandorius). Grupės nuosavam kapitalui įtakos, išskyrus einamųjų metų pelno įtaką, nėra.

	<b>Padidėjimas/ sumažėjimas baziniais punktais</b>	<b>Įtaka pelnui prieš mokesčius</b>
<b>2025 m.</b>		
Eurais	+50	(387)
Eurais	-10	77
<b>2024 m.</b>		
Eurais	+50	(457)
Eurais	-10	91

#### Užsienio valiutos rizika

Grupė nesinaudoja jokiais finansinėmis priemonėmis, padedančiomis valdyti užsienio valiutos riziką, nes Grupė neturi užsienio valiutos rizikos. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. piniginis turtas ir piniginiai įsipareigojimai buvo išreikšti eurais.

#### Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 0,75 (0,89 - 2024 m. gruodžio 31 d.). Kaip atskleista 2.14 pastaboje, nuo 2024 m. trečiojo ketvirčio Grupės vystomi verslo namų „Urban HUB“ projektai pradėjo generuoti nuomos pajamas, kurios užtikrins finansinį stabilumą. Be to, kaip atskleista 9 pastaboje, 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 1.457 tūkst. eurų nepanaudotų paskolų.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	<b>Pareikalavus</b>	<b>Iki 3 mėnesių</b>	<b>Nuo 3 iki 12 mėnesių</b>	<b>Nuo 1 iki 5 m.</b>	<b>Po 5 m.</b>	<b>Iš viso</b>
Paskolos	-	1.217	3.122	88.571	591	93.501
Išleistos obligacijos	-	337	341	9.355	-	10.033
Prekybos skolos	664	642	54	-	-	1.360
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	21	45	29	-	95
<b>2025 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>664</b>	<b>2.217</b>	<b>3.562</b>	<b>97.955</b>	<b>591</b>	<b>104.989</b>
Paskolos	-	1.043	2.550	115.241	-	118.834
Išleistos obligacijos	-	208	8.655	-	-	8.863
Prekybos skolos	2.247	2.335	-	-	-	4.582
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	28	-	53	-	-	81
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2.275</b>	<b>3.586</b>	<b>11.258</b>	<b>115.241</b>	<b>-</b>	<b>132.360</b>

Nesitikima, kad terminų analizėje pateikti pinigų srautai galėtų atsirasti žymiai anksčiau arba kad jų sumos reikšmingai skirsis.

**UAB Urban hub investments****2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

	2025 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai (įskaitant palūkanas)	Nepiniginė veikla*	2025 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	95.123	4.144	5.320	(3.254)	(18.000)	83.333
Išleistos obligacijos	8.208	4.761	826	(5.610)	-	8.185
<b>Viso</b>	<b>103.331</b>	<b>8.905</b>	<b>6.146</b>	<b>(8.864)</b>	<b>(18.000)</b>	<b>91.518</b>

\*Žiūrėti informaciją, pateiktą 7 pastaboje.

	2024 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai (įskaitant palūkanas)	Nepiniginė veikla	2024 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	31.058	57.913	4.703	(1.878)	3.327	95.123
Išleistos obligacijos	8.208	-	860	(860)	-	8.208
<b>Viso</b>	<b>39.266</b>	<b>57.913</b>	<b>5.563</b>	<b>(2.738)</b>	<b>3.327</b>	<b>103.331</b>

Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos, iš susijusių šalių ir kitos gautinos sumos, prekybos, susijusioms šalims ir kitos mokėtinos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, obligacijos, pinigai.

Kiekvienos rūšies finansiniam turtui ir įsipareigojimams įvertinti yra naudojami tokie metodai ir prielaidos:

- Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos / gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).
- Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių skolų, už kurias mokamos kintamos palūkanos, tikroji vertė yra artima jų apskaitinei vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).
- Ilgalaikių obligacijų, išleistų su fiksuota palūkanų norma, tikroji vertė nustatoma remiantis diskontuotų pinigų srautų metodu, taikant atitinkamą rinkos palūkanų normą panašios trukmės ir rizikos finansiniams instrumentams. Kadangi Bendrovės obligacijos buvo išplatintos einamųjų metų rugsėjo mėn. ir nuo jų išplatavimo datos, vadovybės vertinimu, nebuvo reikšmingų rinkos palūkanų normų pokyčių, jų tikroji vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje yra artima jų apskaitinei vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu). Analogiškos prielaidos buvo taikomos ir 2024 m. gruodžio 31 d. vertinant obligacijų įsipareigojimų tikrąją vertę.

Grupės finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo artima balansinei vertei.

**18. Kapitalo valdymas**

„Kapitalas“ pagal 1 TAS sampratą atitinka nuosavą kapitalą, pateiktą finansinėse ataskaitose.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovės dividendų politika, disponavimas akcijomis bei naujų akcijų išleidimas, vadovaujantis Bendrovės įstatais ir akcininkų sutartimi, yra reglamentuojami Bendrovės akcininkų sprendimais. 2025 m. 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Grupės įmonių nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2025 m. gruodžio 31 d. šio reikalavimo neatitiko tik viena Grupės dukterinė įmonė UAB „UH1“. 2024 m. gruodžio 31 d. dėl reikšmingų investicijų į vystomus projektus visos Grupės įmonės neatitiko šio įstatymų nustatyto reikalavimo kapitalui.

**UAB Urban hub investments****2025 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas. Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento:

	<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>
Ilgalaikiai įsipareigojimai	91.100	95.209
Trumpalaikiai įsipareigojimai	3.431	14.206
<b>Įsipareigojimų iš viso</b>	<b>94.531</b>	<b>109.415</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>8.327</b>	<b>(6.401)</b>
<b>Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis</b>	<b>11,35</b>	<b>(17,09)</b>

**19. Susijusių šalių sandoriai**

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Grupės susijusios šalys yra šios:

- p. A. Martinkevičius (Galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB Scitus Investments (Grupės galutinė patronuojanti bendrovė nuo 2024 m. gruodžio mėn.)\*
- UAB SBA Grupė (Grupės galutinė patronuojanti bendrovė iki 2024 m. gruodžio mėn.)\*
- UAB Urban hub holding (Bendrovės akcininkas);
- UAB TABA Invest (Bendrovės akcininkas);
- SBA grupės įmonės (UAB SBA Grupė dukterinės įmonės).

\*UAB Scitus Investments nuo 2024 m. gruodžio mėn. yra galutinė patronuojanti įmonė, UAB SBA Grupė nuo 2024 m. gruodžio mėn. liko tarpine patronuojančia įmone.

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2025 m. ir 2024 m. bei likučiai 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d.:

<b>2025 m.</b>	<b>Pirkimai</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos*</b>
Bendrovės akcininkai	1.603	-	177	43.210
SBA grupės įmonės	2.695	18	362	2.384
	<b>4.298</b>	<b>18</b>	<b>539</b>	<b>45.594</b>
<b>2024 m.</b>	<b>Pirkimai</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos*</b>
Bendrovės akcininkai	2.626	-	-	47.237
SBA grupės įmonės	1.276	-	-	797
	<b>3.902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.034</b>

\*2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. mokėtinose sumose apskaitytos gautos paskolos su priskaičiuotomis palūkanomis, kaip atskleista 9 pastaboje.

Bendrovės akcininkas teikia konsultacines paslaugas dukterinėms įmonėms, kurios apima teritorijų planavimo, projektavimo, statybos bei visų šių procesų koordinavimo veiksmus, turint tikslą sukurti ir užbaigti statyti nekilnojamojo turto objektus.

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusiomis šalimis mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

**Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos**

Grupės vadovu yra laikomas Bendrovės generalinis direktorius, kuris tuo pačiu yra visų dukterinių įmonių direktorius.

2025 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 4 tūkst. eurų (2024 m. – 2 tūkst. eurų).

Be šioje pastaboje aprašytų sandorių, per 2025 m. ir 2024 m. Grupės vadovybei nebuvo naujai suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

**20. Poataskaitiniai įvykiai**

Reikšmingų poataskaitinių įvykių iki finansinių ataskaitų patvirtinimo datos nebuvo.

**UAB Urban hub investments konsoliduota 2025 m. VADOVYBĖS ATASKAITA**

***Bendra informacija apie Grupę***

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios buveinės adresas yra Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2025 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.000.849 eurų, padalintų į 18.004.420 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, kurias 75,77 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 24,23 proc. – UAB TABA Invest.

2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.571 eurai, padalinti į 3.571 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 70 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 30 proc. valdė UAB TABA Invest.

2025 m. gruodžio 31 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra Arūnas Martinkevičius.

2025 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupę sudarė šios dukterinės įmonės: UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3, UAB „Inno slėnis“. Pagrindinė Grupės veikla yra nekilnojamo turto vystymas ir nuoma.

***2024 m. Grupės veiklos apžvalga***

Grupė 2025 m. uždirbo 5.306 tūkst. eurų pajamų (2024 m. – 784 tūkst. eurų pajamų).

2025 m. bendrasis pelnas sudarė 3.467 tūkst. eurų (2024 m. – 193 tūkst. eurų).

2025 m. Grupė uždirbo 1.912 tūkst. eurų veiklos pelną (2024 m. – 1.504 tūkst. eurų veiklos pelną)

Grupės konsoliduoti nuostoliai prieš apmokestinimą 2025 m. sudarė 3.605 tūkst. eurų (2024 m. nuostoliai sudarė 2.999 tūkst. eurų).

Grupė 2025 m. patyrė 3.272 tūkst. eurų (2024 m. – 3.347 tūkst. eurų) grynujų nuostolių.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė atitinkamai 102.858 tūkst. eurų ir 103.104 tūkst. eurų.

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

***Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas***

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

Finansinės rizikos valdymą atlieka Bendrovės vadovas. Išsamesnę informaciją apie finansinės rizikos valdymą galima rasti aiškinamojo rašto 17 pastaboje.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai, taupant energiją, renkantis ekologiškas prekes. Siekdami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkamės ekologiškesnius automobilius. Grupės įmonėse maksimaliai atsakyta naudoti popierių, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. SBA grupės, kuriai priklauso Grupė, deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

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

***Bendrovė 2025 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.***

***Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.***

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo.

**Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.**

**Grupė neturi išvestinių finansinių priemonių.**

**Grupės veiklos planai ir prognozės.**

2026 m. nekilnojamojo turto grupės tikslas – tolimesnis verslo namų „Urban HUB“ vystymas.

**Bendrovės vadovo kitos einamos vadovaujamos pareigos**

Bendrovės vadovas Rolandas Šležas taip pat yra UAB Urban HUB (į/k 306149947, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB Urban hub holding (į/k 306282698, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB „INNO slėnis“ (į/k 305690572, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB UH1 (į/k 305579771, adresas Upės g. 23, Vilnius), UAB UH2 (į/k 306556900, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB UH3 (į/k 307038775, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB Urban Pro (į/k 306991831, Upės g. 21-1, Vilnius) bei UAB Aqua munda (į/k 304072861, adresas Šv.Jokūbo g. 1-11, Druskininkai) direktorius.

Generalinis direktorius

Rolandas Šležas

2026 m. balandžio 30 d.