

UAB Vanagas Asset Management



Konsoliduotosios finansinės ataskaitos už metus,
pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., ir
nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

Puslapis

Nepriklausomo auditoriaus išvada	3 – 4
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos:	
Konsoliduotasis balansas	5 – 6
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita	7
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	8
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	9 – 10
Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	11 – 31
Vadovybės ataskaita	32 – 40
Atsakingų asmenų patvirtinimas	41

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Vanagas Asset Management akcininkui:

Nuomonė

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

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

Pagrindas nuomonei pareikšti

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

Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

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

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

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

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

- Grupės konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Grupės 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 šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

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

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų 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 klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Suprantame su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarome išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Planuojame ir atliekame Grupės auditą, kad surinktume pakankamų 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 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.

Auditorius Lukas Andriušis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000653

UAB „ROSK Consulting“
Įmonės audito pažymėjimo Nr. 001514

Vilnius, Lietuva
2026 m. balandžio 30 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada

2025 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		24 511 774	27 463 302
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga			
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės			
1.5.	Kitas nematerialus turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUS TURTAS	1	1 175 000	4 406 140
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai			
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės			
2.5.	Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai			293 725
2.6.	Investicinis turtas			4 112 415
2.6.1	Žemė			
2.6.2	Pastatai			4 112 415
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi mater. turto statybos (gamybos darbai)		1 175 000	
3.	FINANSINIS TURTAS		23 336 774	23 057 162
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotų įmonių akcijos	2	21 836 774	20 346 662
3.5.	Paskolos asocijuotoms įmonėms	17	1 500 000	2 370 500
3.6.	Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vienerių metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			340 000
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		18 955 089	9 977 947
1.	ATSARGOS	3	1 867 481	27 774
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės			
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		758	760
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		1 809 163	
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	3, 17	57 560	27 014
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	16 685 693	8 454 194
2.1.	Pirkėjų skolos		79 131	20 041
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos	17	15 190 225	4 093 193
2.3.	Asocijuotų įmonių skolos	17	422 440	3 774 281
2.4.	Kitos gautinos sumos		993 897	566 679
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5	401 915	1 495 979
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		5 442	2 861
	TURTAS IŠ VISO		43 472 305	37 444 110

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		33 585 489	32 608 400
1.	KAPITALAS		11 758 500	11 758 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) kapitalas	6	11 758 500	11 758 500
1.2.	Pasirašytas neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		1 317 803	1 317 803
4.1.	Privalomasis rezervas		1 317 803	1 317 803
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		20 465 742	19 489 798
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		975 944	8 220 730
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		19 489 798	11 269 068
6.	VALIUTŲ KURSŲ POKYČIO ĮTAKA			
7.	MAŽUMOS DALIS	7	43 444	42 299
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI	8	92 995	73 812
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai		92 995	73 812
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		9 687 999	4 761 898
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		8 186 045	991 641
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9	8 184 318	
1.2.	Skolos kredito įstaigoms	9		991 641
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9	1 727	
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	1 501 954	3 770 257
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9, 17	242 466	3 264 840
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			4 345
2.3.	Gauti avansai		49 587	62 242
2.4.	Skolos tiekėjams		4 953	13 146
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9,17	1 159 674	278 045
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		13 334	23 669
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5 252	15 110
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		26 688	108 860
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	10	105 822	
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		43 472 305	37 444 110

Direktorius

2026 m. balandžio 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. balandžio 30 d

Raimundas Lukoševičius

2025 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	11	1 902 326	2 134 121
2.	Pardavimo savikaina	12	(1 950 872)	(1 134 316)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(48 546)	999 805
5.	Pardavimo sąnaudos	13	(45 000)	(7 374)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	13	(259 692)	(532 048)
7.	Kitos veiklos rezultatai	14	109 603	331 861
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	15	1 245 727	7 457 322
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		-	-
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	15	-	(1 147)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		1 002 092	8 248 419
14.	Pelno mokestis	16	(25 003)	(48 194)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		977 089	8 200 225
16.	MAŽUMOS DALIS	7	(1 145)	20 505
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		975 944	8 220 730

Direktorius

2026 m. balandžio 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. balandžio 30 d

Raimundas Lukoševičius

2025 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Straipsniai	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Vaiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
		Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			11 269 068		62 804	24 408 175
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			11 269 068		62 804	24 408 175
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					8 220 730		(20 505)	8 200 225
10. Dividendai								
11. Kitos išmokos								
12. Sudaryti rezervai								
13. Panaudoti rezervai								
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)								
16. Įnašai nuostoliams padengti								
17. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
18. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			19 489 798		42 299	32 608 400
19. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
20. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
21. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
22. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
23. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					975 944		1 145	977 089
24. Dividendai								
25. Kitos išmokos								
26. Sudaryti rezervai								
27. Panaudoti rezervai								
28. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
29. Įnašai nuostoliams padengti								
30. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
31. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			20 465 742		43 444	33 585 489

Direktorius _____

2026 m. balandžio 30 d

Mindaugas Vanagas _____

Finansų vadovas _____

2026 m. balandžio 30 d

Raimundas Lukoševičius _____

2025 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		997 789	2 207 022
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		312 753	311 579
1.1.2.	Kitos įplaukos	2	685 036	1 895 443
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(976 895)	(640 498)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(834 420)	(173 164)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(4 695)	(3 119)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(137 780)	(464 115)
1.2.4.	Kitos išmokos			(100)
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		20 894	1 566 524
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(581 500)	(4 760)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		40 835	717 595
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		(2 048 245)	(2 868 630)
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		2 831 793	3 830 796
2.5.	Paskolų suteikimas		(17 730 001)	(12 885 900)
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		10 565 968	12 826 027
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			735 295
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(6 921 150)	2 350 423
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		5 806 192	(3 055 645)
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		9 988 744	2 773 500
3.2.1.1.	Paskolų gavimas		1 943 700	2 773 500
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas		8 045 044	
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(4 182 552)	(5 578 394)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas		(3 531 075)	(5 027 854)
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			

(tęsinys kitame puslapyje)

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(651 477)	(550 540)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			(250 751)
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		5 806 192	(3 055 645)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(1 094 064)	861 302
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1 495 979	634 677
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		401 915	1 495 979

Direktorius

2026 m. balandžio 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2026 m. balandžio 30 d

Raimundas Lukoševičius

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

PATVIRTINTA

2026 m. balandžio 30 d.

Protokolo Nr. 20260429

2025 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovė buvo užregistruota 2019 m. vasario 14 d. Bendrovės buveinės adresas yra: Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva.

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patrunuojamosios bendrovės (toliau – Grupė), kurios 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė Grupę:

- UAB „Aventinas“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Eskvilinas“, įmonės kodas 303318897, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Capitolijus“, įmonės kodas 305480054, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Kvirinus“, įmonės kodas 305524465, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Viminalus“, įmonės kodas 305618256, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Victory SPV1“, įmonės kodas 306178781, Kareivių g. 5, LT-08351, Vilnius.
- UAB „Baltijos Regiono Turtas“, įmonės kodas 304069146, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius
- UAB „Citus Vilnius“, įmonės kodas 303194086, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Epro Investment“, įmonės kodas 304628863, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Palatinas“, įmonės kodas 302626269, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Vilnius East“, įmonės kodas 305730522, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Galimėja“, įmonės kodas 306376119, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Radijo parkas“, įmonės kodas 304912372 Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas.

Žemiau pateikiama supaprastinta Bendrovės ir su ja susijusių pagrindinių įmonių struktūra. Vanagas Group grupių įmonės struktūra formuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis.

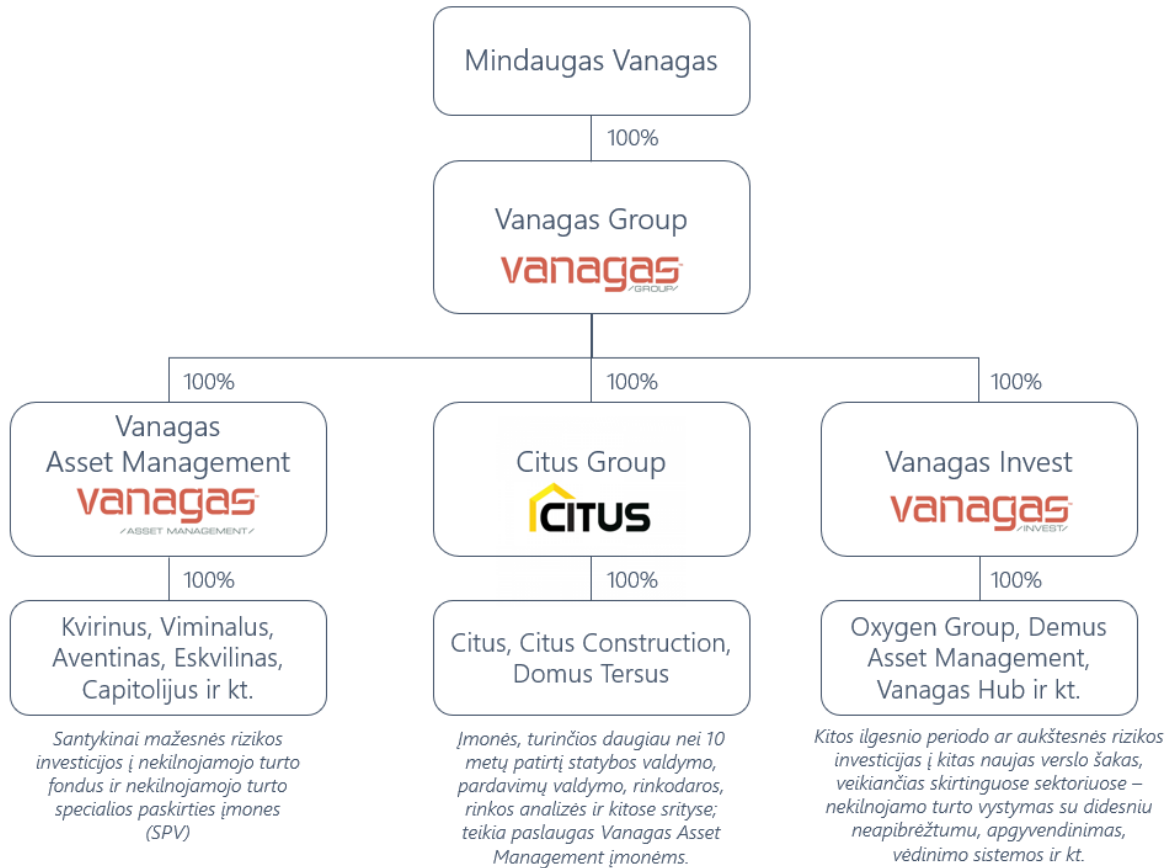
- UAB „Vanagas Asset Management“ tai investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir santykinai žemesnės rizikos galimybes: fondai* ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą bei nekilnojamojo turto ilgalaikę nuoma.
- UAB „Citus Grupė“: susijusi įmonė, valdanti UAB Citus, UAB Citus Construction bei kitas įmones, kurios yra sukaupusios virš 10 metų patirtį statybų valdyme, pardavimų valdyme, marketingo, rinkos analizės bei kitų su NT vystymu susijusių paslaugų teikime.
- UAB „Vanagas Invest“: susijusi įmonė, atliekanti ilgesnio periodo ar aukštesnės rizikos investicijas į kitas naujas verslo šakas, veikiančias skirtinguose sektoriuose – nekilnojamojo turto vystymas su didesniu neapibrėžtumu, apgyvendinimas, vėdinimo sistemos ir kt.

* *Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (toliau – fondai).*

Bendrovės bei kitų grafiniame atvaizde minimų įmonių vienintelė akcininkė yra UAB „Vanagas Group“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.

Galutinis naudos gavėjas Mindaugas Vanagas.

Bendrovė ir Grupės įmonės statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos bei kitas valdymo paslaugas pasitelkia iš ilgametę patirtį sukaupusių susijusių įmonių: UAB „Citus“, UAB „Citus Construction“ ar UAB „Vanagas Hub“.



2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

3 Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

4. Bendrovės veikla

Bendrovės pagrindinė veikla – investicijos į fondus ir projektines įmones, atliekančias nekilnojamojo turto vystymą bei taip pat nekilnojamojo turto nuoma.

Grupę sudarančios įmonės ir jų veikla aprašyta žemiau esančioje lentelėje.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo šias tiesiogiai ir netiesiogiai valdomas įmones:

	Registravimo Vieta	Valdomų akcijų dalys 2025 m.	Valdomų akcijų dalys 2024 m.	Pagrindinė Veikla	Pastabos
Patronuojamosios įmonės					
UAB „Aventinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Eskvilinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Capitolijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Kvirinus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Viminalus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Victory SPV1“	Kareivių g. 5, LT-08351 Vilnius	100%	100%	Patalpų nuoma	
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	94,56%	94,56%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Palatinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Vilnius East“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Citrus Vilnius“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Galimėja“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Kvirinus“
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas	100%	-	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Capitolijus“
Asocijuotos įmonės*:					
UISUTNTIF Citus Development Fund	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	97,18%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB Victory Development Venture	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	-	33,32%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	28,01%	-	Investicinė veikla	2025 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Aventinas“
UAB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	-	79,07%	Investicinė veikla	2025 m. 100 % įmonės akcijų įsigijo UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	41,07%	66,47%	Investicinė veikla	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Vilnius Nord“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	50%	50%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

UAB „Arinela“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	49%	49%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Nemunas Aparthotel“	Liepų g. 1-314, LT-66116 Druskininkai	49%	-	Viešbučiai, moteliai	2025 m. UAB „Arinela“ įsteigta dukterinė įmonė
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31- 103, Kaunas	-	50%	Statyba	2025 m. likusi 50% akcijų dalis buvo išpirkta UAB „Capitolijus“
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	49,12%	97,32%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	80,96%	80,96%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	19,16%	-	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Demus Development IX“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	25,48%	-	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UAB „14 Trimitų“	Kukučių g. 39, Kaunas	25,48%	-	Statyba	Per UTIISIB UAB „Demus Development IX“
UTIISIB UAB „Celijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	-	79,07%	Investicinė veikla	2025 m. akcijos buvo išpirktos, fondas baigė veiklą.
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	52,39%	52,39%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	4,97%	4,97%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	99,84%	99,84%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UAB „MC Turtas 2“	Verkių g. 42, Vilnius	-	52,39%	Nekilnojamas turtas	2025 m. įmonė buvo prijungta prie UTIISIB UAB „Victory Development IV“
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	26,81%	-	Patalpų nuoma	Per UAB „Victory SPV1“ valdoma 2,54% visų akcijų.

* Asocijuotomis įmonėmis laikomos tos įmonės, kuriose Bendrovė valdo mažiau nei 50% arba jos yra Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (UTIISIB). UTIISIB atveju laikoma, kad Bendrovė neturi kontrolės, kadangi kontrolė priklauso valdymo įmonei, todėl šie UTIISIB fondai yra laikomi asocijuotomis įmonėmis.

5. Darbuotojų skaičius

2025 m. gruodžio 31 d., Grupės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą buvo 7 darbuotojai (2024 m. gruodžio 31 d. – 7 darbuotojai).

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

Grupėje dirbančių darbuotojų skaičius santykinai nėra didelis, atsižvelgiant į tai, kad pagrindinė Grupės veikla yra investicijos į projektines įmones ar fondus. Fondai darbuotojų neturi, o projektinėse įmonėse dirbančių darbuotojų skaičius yra minimalus, kadangi esminių funkcijų paslaugos yra perkamos iš susijusių ar nesusijusių įmonių.

II. APSKAITOS POLITIKA

1. Norminiai aktai, kuriais vadovaujantis parengtos konsoliduotos finansinės ataskaitos.

Bendrovė apskaitą tvarko ir konsoliduotas finansines ataskaitas rengia pagal šiuos finansines ataskaitas reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymas;

Pateiktos konsoliduotos finansinės ataskaitos yra parengtos nacionaline Lietuvos valiuta – eurai (EUR).

Toliau išdėstomi svarbiausi apskaitos politikos aspektai, kuriais Grupė vadovavosi rengdama metines konsoliduotas finansines ataskaitas.

2. Bendrovės apskaitos politika

Konsolidavimo principai

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Kontrolė yra įgyjama, kai Bendrovė turi galią valdyti kitos Bendrovės finansų ir veiklos politiką, siekiant iš to gauti naudos. Per metus įsigytos ar parduotos dukterinės Bendrovės pajamos ir sąnaudos yra įtraukiamos į konsoliduotą pelno (nuostolių) ataskaitą nuo dukterinės Bendrovės įsigijimo įsigaliojimo datos iki dukterinės Bendrovės pardavimo įsigaliojimo datos atitinkamai. Bendrosios dukterinių įmonių pajamos yra priskiriamos Bendrovės savininkams ir mažumos daliai, net jei mažumos dalies rezultatas taptų neigiamas.

Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos koreguojamos taip, kad jų apskaitos politikos atitiktų kitų Grupės įmonių taikomas apskaitos politikas, jei būtina.

Konsoliduojant, visi vidaus tarpusavio sandoriai, balansiniai likučiai, pajamos ir sąnaudos yra eliminuojami.

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

Konsoliduojamos to paties atskaitinio laikotarpio finansinės ataskaitos.

Taip pat konsoliduojamos ir Bendrovės dukterinių ir asocijuotų įmonių (jei Bendrovė tokių turi) finansinės ataskaitos.

Sudarant Bendrovės ir Bendrovės dukterinių įmonių konsoliduotą finansinę atskaitomybę, yra sujungiamos šių įmonių finansinės ataskaitos eilutė po eilutės, sudedant turto, įsipareigojimų, nuosavybės, pajamų ir sąnaudų straipsnius.

Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę, ir Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Žemiau pateikta apskaitos politikos santrauka.

Apskaitos politikos pakeitimai

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė nepakeitė savo apskaitos politikos.

Esminių klaidų taisymas ir duomenų pergrupavimas

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė neatliko esminių klaidų ir duomenų pergrupavimo koregavimų.

Investicijos į patrunuojamąsias ir asocijuotąsias įmones

Iš patrunuojamųjų įmonių Investicijos į patrunuojamąsias įmones balanse apskaitomos įsigijimo savikainos metodu. Iš patrunuojamųjų įmonių gaunami dividendai pripažįstami pajamomis tik tokiu dydžiu, kiek jie išmokami iš po įsigijimo uždirbto patrunuojamosios Bendrovės pelno. Tokį pelną viršijanti dividendų dalis laikoma investicijos padengimu ir pripažįstama kaip investicijos savikainos mažinimas.

Asocijuotoji įmonė – Bendrovė, kuriai reikšmingą poveikį gali daryti kita Bendrovė ir kuri nėra tos kitos Bendrovės patrunuojamoji Bendrovė ar pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį su ta įmone veikianti Bendrovė.

Bendrovė konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose investicijas į asocijuotąsias įmones apskaito taikydama nuosavybės metodą, atėmus vertės sumažėjimą, jei toks yra.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Bendrovė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė nei Bendrovėje nustatyta minimali įsigijimo vertė, kuri yra 2000 EUR.

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Vėliau atsižvelgiant į Bendrovės pasirinktą apskaitos politiką, jis gali būti apskaitomas įsigijimo savikaina arba perkainota verte.

Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimo suma ir perkainojimo rezervas. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė sumažėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimo suma ir pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo, jei anksčiau šio turto vertė perkainojant nebuvo padidinta. Jei anksčiau ilgalaikio turto vienetas buvo perkainotas ir yra likusi nepanaudota perkainojimo rezervo dalis, sumažėjus turto vertei, apskaitoje registruojama turto vertės sumažėjimo suma ir mažinamas perkainojimo rezervas. Jei to turto perkainojimo rezervo suma yra mažesnė už turto vertės sumažėjimo sumą, ta dalis, kuri viršija perkainojimo rezervo sumą, pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, tačiau anksčiau šio turto vertė buvo sumažėjusi ir dėl to buvo pripažintos sąnaudos, apskaitoje registruojama turto vertės padidėjimo suma ir sąnaudos sumažinamos tokia suma, kuri anksčiau buvo pripažinta sąnaudomis, o likusi dalis įtraukiama į perkainojimo rezervą. Apskaitos periodo pabaigoje turto perkainota vertė nudėvima, taip pat koreguojant ir perkainojimo rezervą.

Ilgalaikio turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu. Likvidacinė vertė nustatoma ir yra lygi 10% nuo turto įsigijimo vertės.

Nustatytos šios materialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Baldai, išskyrus naudojamus viešbučių veiklai	6 metai
Kompiuterinė technika (kompiuteriai, jų tinklai ir įranga)	3 metai
Ryšių priemonės (mobilieji telefonai ir jų priedai)	3 metai
Lengvieji automobiliai – ne senesni kaip 5 metų	6 metai
Kiti lengvieji automobiliai	10 metų
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	4 metai

Kiekvienų metų pabaigoje Bendrovė peržiūri ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpius, likutinę vertę ir nusidėvėjimo metodus ir įvertina pakeitimo įtaką, jei tokia yra, kuri pripažįstama perspektyviai.

Remonto ir rekonstravimo išlaidos, susijusios su jau atiduotu į eksploataciją ilgalaikiu materialiuoju turtu, pridedamos prie apskaitinės ilgalaikio materialiojo turto vertės, jei jos pailgina turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina jo naudingąsias savybes. Visos kitos patirtos remonto ar rekonstravimo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje tuo metu, kai jos yra patiriamos.

Nuomojamo ir/ar pagal panaudos sutartis naudojamo turto remonto, kuris prailgina nuomojamo turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina naudingąsias savybes, išlaidos yra priskiriamos turtui ir yra pripažįstamos sąnaudomis per likusį nuomos laikotarpį.

Turtas, įsigytas finansinės nuomos būdu, yra nudėvimas naudojant tuos pačius kaip ir nuosavo turto, naudingo tarnavimo laikotarpius.

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

Investicinis turtas

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

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių į investicinio turto grupę, perkeliama turto balansinė vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Įvertinus investicinį turtą tikrąja verte perkėlimo dieną, įsigijimo savikainos ir tikrosios vertės skirtumas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Perkeliama perkainoto ilgalaikio turto nepanaudota perkainojimo rezervo (rezultatų) dalis mažinama didinant nepaskirstytą pelną (mažinant nuostolius).

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

Investicinis turtas – ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas pradžioje įvertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant susijusias sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo pastatai yra apskaitomi įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių, kuriose jis buvo apskaitomas įsigijimo savikaina, į investicinio turto grupę, perkeliama turto įsigijimo savikaina ir sukauptas nusidėvėjimas laikomas investicinio turto įsigijimo savikaina ir sukauptu nusidėvėjimu.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu taip, kad turto įsigijimo vertė būtų tolygiai nurašoma per visą turto naudingą tarnavimo laikotarpį.

Turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes nėra nustatytas.

Turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo datą Bendrovė peržiūri likutinę turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Bendrovė įvertina šio turto atsiperkamąją vertę ir palygina ją su balansine verte tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma įvertinti turto atsiperkamosios vertės, Bendrovė apskaičiuoja pajamas generuojančios turto grupės, kuriai šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę. Kai gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas, Bendrovės turtas yra paskirstomas atskiriems pajamas generuojančio turto vienetams arba Bendrovės turtas yra paskirstomas mažesnėms pajamas generuojančio turto vienetų grupėms, kurioms gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė iš šių verčių: tikroji turto vertė atėmus pardavimo išlaidas arba to turto naudojimo vertė. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini gryniesi būsimieji pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant diskonto normą, įvertintą pagal dabartinės rinkos sąlygas, dabartinę pinigų laiko vertę bei su turtu susijusią riziką, į kurią nebuvo atsižvelgta įvertinant grynuosius būsimuosius pinigų srautus.

Jei turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) įvertinta atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto apskaitinė vertė, apskaitinė turto vertė sumažinama iki atsiperkamosios šio turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) vertės. Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo iš karto pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, nuostoliai dėl vertės sumažėjimo yra apskaitomi kaip perkainojimo rezervo sumažėjimas.

Jei po nuostolio dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai apskaitinė turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertė padidinama iki naujai apskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų apskaitinės šio turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertės, jei nuostoliai dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvę pripažinti. Turto vertės sumažėjimo atstatymas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, vertės sumažėjimo atstatymas yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo padidėjimas.

Atsargos

Atsargos yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo ir galimas pardavimo išlaidas.

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Bendrovė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

Atsargos kelyje yra pripažįstamos, kai rizika ir nauda, susijusi su atsargomis, pereina įmonei.

Finansinis turtas

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

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

Finansinis turtas, laikomas parduoti

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

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

Finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino

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

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

Suteiktos paskolos ir gautinos sumos

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

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

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Finansinio turto vertės sumažėjimas

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

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

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkuriamą, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų

buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansiniai įsipareigojimai

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

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

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis

Tai tokie finansiniai įsipareigojimai, kurių vertė priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

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

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis

Finansinius įsipareigojimus, nesusijusius su rinkos kainomis, sudaro paskolos bei prekybos mokėtinos sumos.

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

Apskaičiuotų palūkanų metodas

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

Pajamų pripažinimas

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

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

Prekių pardavimas

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

- Bendrovė perdavė pirkėjui su prekėmis susijusią riziką ir jų teikiamą naudą;
- Bendrovė parduotų prekių nevaldo ir nekontroliuoja;
- Tikėtina, kad Bendrovė gaus su prekių pardavimo sandoriu susijusią ekonominę naudą ir galima patikimai įvertinti jos dydį; ir
- Su sandoriu susijusios patirtos sąnaudos gali būti patikimai įvertinamos.

Paslaugų teikimas

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

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

Dividendų ir palūkanų pajamos

Dividendų pajamos iš investicijų yra pripažįstamos, kai patvirtinama akcininkų teisė juos gauti.

Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, kai tikėtina, kad Bendrovė gaus ekonominę naudą ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinta. Palūkanų pajamos yra kaupiamos per laikotarpį, atsižvelgiant į negražintą dalį ir taikomą palūkanų normą, kuri tiksliai diskontuoja numatomas būsimas pinigų įplaukas per numatomą to finansinio turto laikotarpį iki to turto grynosios pirminio pripažinimo balansinės vertės.

Pinigų srautų ataskaitoje gauti dividendai priskiriami pagrindinės veiklos pinigų srautams ir parodomi eilutėje Kitos įplaukos.

Grupės finansinė ir investicinė veikla pagal savo pobūdį ir reikšmę įmonės veiklos rezultatams yra laikoma pagrindine įmonės veikla, todėl su šia veikla susijusios pajamos pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos ir klasifikuojamos kaip pagrindinės veiklos pajamos. Pagrindinės veiklos pajamoms priskiriamos palūkanų pajamos, dividendų pajamos, pajamos iš finansinio turto tikrosios vertės pasikeitimo, pajamos iš investicijų ir investicinių bendrovių vystomų projektų ir finansinio turto perleidimo bei kitos su finansine ir investicine veikla susijusios pajamos.

Sąnaudų pripažinimas

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

Kadangi įmonės finansinė ir investicinė veikla yra laikoma pagrindine įmonės veikla, su šia veikla susijusios sąnaudos pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos ir klasifikuojamos kaip pagrindinės veiklos sąnaudos. Pagrindinės veiklos sąnaudoms priskiriamos palūkanų sąnaudos, finansinio turto vertės sumažėjimo (nuvertėjimo) sąnaudos, nuostoliai iš investicijų ir investicinių bendrovių vystomų projektų ir finansinio turto perleidimo bei kitos su finansine ir investicine veikla susijusios sąnaudos.

Skolinimosi išlaidos

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

Pelno mokesčiai

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

Einamųjų metų pelno mokesčiai

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

Atidėtas pelno mokesčiai

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

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

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

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

Einamųjų metų pelno ir atidėtasis pelno mokestis už laikotarpį

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

Finansinės rizikos valdymo politika

Kredito rizika

Kredito rizika yra susijusi su rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo sutartinių įsipareigojimų įtakodama Bendrovės finansinius nuostolius. Bendrovė laikosi politikos sudaryti sandorius tik su patikimais partneriais ir gauti pakankamą užstatą, kur reikia, kaip nuostolių, kylančių iš finansinių įsipareigojimų nevykdymo, rizikos valdymo priemonę. Bendrovė sandorius vykdo tik su patikimo ar geresnio finansinio lygio bendrovėmis. Ši informacija yra gaunama, jei įmanoma, iš nepriklausomų kredito reitingų agentūrų, o jei ji neprieinama, Bendrovė naudoja kitą viešai prieinamą finansinę informaciją ir savo prekybos duomenis kad įvertinti savo pagrindinius klientus. Bendrovės klientų ir rizikos koncentracija yra pastoviai stebima ir sandoriai yra sudaromi tik su patvirtintais klientais.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais gerus užsienio kredito reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Likvidumo rizika

Bendrovė valdo likvidumo riziką, išlaikydama pakankamus rezervus, bankininkystės paslaugas ir rezervines kredito priemones, nuolat stebėdama faktinius ir prognozuojamus pinigų srautus, ir derindama finansinio turto ir įsipareigojimų grąžinimo terminus.

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamo kiekio kredito linijų pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus.

Atidėjiniai

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

Atidėjinių suma parodo, kokio dydžio patikimai įvertintos išlaidos turėtų padengti teisinį įpareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną. Atidėjiniai vertinami geriausio įverčio būdu. Geriausio įverčio būdu vertinamų atidėjinių sumos dydis nustatomas remiantis panašios veiklos patirtimi, ekspertų išvadomis, poataskaitiniais įvykiais ir pan. Atsižvelgdama į surinktą informaciją, įvertinama, kiek kainuotų padengti esamus atidėjinių įsipareigojimus paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, ir nustatoma tikėtina dabartinė jų vertė. Vertinant atidėjinių sumą, vadovaujamas atsargumo principu ir atsižvelgiama į rizikos veiksnius bei netikrumus. Jei atidėjinių sumai reikšmingą įtaką daro pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

Susijusios šalys

Šalys vadinamos susijusiomis, jei viena iš šalių gali kontroliuoti kitą šalį arba daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai, priimant finansinius ir kitus sprendimus. Susijusiomis su Grupe šalimis pripažįstami Grupės bendrovių akcininkai, darbuotojai, tarybos ar valdybos nariai, jų artimi giminės ir įmonės, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai per tarpininką kontroliuoja Bendrovę arba yra kontroliuojamos atskirai ar kartu su kita šalimi, kuri taip pat pripažįstama susijusia šalimi.

Poataskaitiniai įvykiai

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

Svarbūs įvertinimai taikant apskaitos politiką

Žemiau yra pateikiami svarbūs įvertinimai, išskyrus tuos, kurie susiję su vertinimais, kuriuos vadovybė turi atlikti taikant Bendrovės apskaitos politiką ir kurie labiausiai įtakoja sumas, pripažintas finansinėse ataskaitose.

Ilgalaikių sutarčių pajamų ir išlaidų pripažinimas

Pajamos ir išlaidos yra pripažįstamos apskaitoje atsižvelgiant į sutarties užbaigtumą balanso sudarymo dienai. Sutarties užbaigtumas yra matuojamas procentais pagal patirtų iki finansinių ataskaitų datos ir visų prognozuojamų sutarties sąnaudų santykį. Jeigu prognozuojamos sutarties sąnaudos buvo didesnės (mažesnės) negu faktinės sutarties sąnaudos, sutarties pajamos, pripažintos einamajame laikotarpyje, yra atitinkamai mažesnės (didesnės).

Pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai

Žemiau yra pateikiamos pagrindinės su ateitimi susijusios prielaidos ir kiti pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, turintys reikšmingą turto ir įsipareigojimų balansinės vertės materialaus koregavimo riziką sekančiais finansiniais metais.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės sumažėjimas

Bendrovė, mažiausiai kartą per metus, įvertina, ar yra kokių nors požymių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė yra sumažėjusi. Jei tokių požymių yra, Bendrovė atlieka vertės sumažėjimo testą. Pajamas generuojančios turto grupės atsiperkamoji vertė yra nustatoma, remiantis naudojimo vertės apskaičiavimu. 2025 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių požymių, rodančių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė gali būti sumažėjusi.

Kitos prielaidos ir vertinimai

Prie kitų įvertinimų priskiriami nematerialiojo ir materialiojo turto naudingo tarnavimo laiko trukmė, vertės sumažėjimas atsargoms, abejotinoms gautinoms pirkėjų skoloms, atidėjiniai, sukauptas garantinis rezervas, ilgalaikių sutarčių užbaigtumo lygis. Vadovybės nuomone aukščiau paminėti įvertinimai neturėtų reikšmingai koreguoti finansinių ataskaitų.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

1 Pastaba. Materialusis turtas

Rodikliai	Kita įranga, priešaisai ir įrankiai	Investicinis turtas, Pastatai	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai	Iš viso
Įsigijimo savikaina				
2023 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	562 998	6 273 417	0	6 836 415
- turto įsigijimas				
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(208 803)	(2 161 002)		(2 369 805)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	354 196	4 112 415	0	4 466 611
- turto įsigijimas			1 175 000	1 175 000
-dukterinių įmonių perleidimas*				
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(354 196)	(4 112 415)		(4 466 611)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas				
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	0	0	1 175 000	1 175 000
Nusidėvėjimas				
2023 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	(12 712)			(12 712)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(80 979)			(80 979)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	33 220			33 220
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	(60 471)			(60 471)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(42 272)			(42 271)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	102 743			102 742
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2025 m. gruodžio 31 d. likutis	0			0
2025 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	0		1 175 000	1 175 000
2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	293 725	4 112 415		4 406 140

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. datomis Grupėje nebuvo naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialus turtas.

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė nebuvo įkeitusi turto, nes visi įsipareigojimai buvo gražinti perleidžiant turtą į ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“. 2024 m. gruodžio 31 d. įkeisto materialaus turto bendra suma siekė 2 657 641 EUR.

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. datomis Grupėje nebuvo lizingu naudojamo turto.

Grupė 2025 m. gruodžio 31 d. perleido pastatų kaip investicinio turto už 4 112 415 EUR, atsiskaitydama už ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“ akcijas. Bendrovė 2024 m. pardavė pastatų kaip investicinio turto už 2 161 002 EUR.

2 Pastaba. Finansinis turtas

Asocijuotų įmonių nuosavo kapitalo dalis, ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) už 2025 m. 12 mėnesių, pasibaigusį 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d.

Investicijos į netiesiogiai valdomas asocijuotas įmones (per UAB „Aventinas“, UAB „Eskvilinas“, UAB „Capitolijus“, UAB „Kvirinus“, UAB „Viminalus“, UAB „Victory SPV1“)

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

UAB – Uždaroji akcinė bendrovė.

UTIISIB – Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė.

UISUTNTIF – Informuotiesiems investuotojams skirtas uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas.

ATSNTIKKB - Atvirojo tipo specialioji nekilnojamojo turto investicinė kintamojo kapitalo bendrovė.

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Registruojamoji vieta	Investicija apskaityta Nuosavybės metodu		Pagrindinė veikla
		2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	Lietuva	114 068	188 549	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	Lietuva	-	2 380 389	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Lietuva	410 922	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Lietuva	852 345	319 860	Investicinė veikla
UAB „Vilnius Nord“	Lietuva	62 816	72 863	Statyba
UAB „Radijo parkas“	Lietuva	-	241 416	Statyba
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Lietuva	4 404 466	3 053 064	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Celijus“	Lietuva	-	1 129 129	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Lietuva	2 587 217	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	Lietuva	537 565	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Lietuva	9 597 851	11 164 000	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Lietuva	145 385	88 272	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Lietuva	1 021 663	1 709 120	Investicinė veikla
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	Lietuva	2 102 476	-	Patalpų nuoma
Viso:		21 836 774	20 346 662	

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Investicijų apskaitytų Nuosavybės metodu tenkanti pelno (nuostolių) / GAV pokyčių dalis per finansinius metus	
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	(74 822)	(24 645)
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	(2 050 389)	2 050 389
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	(89 078)	
UTIISIB UAB „Demus Development I“	532 485	169 860
UTIISIB UAB „Victory Development V“	2 347 280	2 267 452
UTIISIB UAB „Celijus“	(300 000)	(504 115)
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	2 587 217	(781 567)
UTIISIB UAB „Demus Development III“		(1 703 472)
UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	37 565	
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	(1 566 149)	5 885 384
UTIISIB UAB „Victory Development I“	57 113	(11 084)
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	(687 457)	109 120
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	451 962	
Viso:	1 245 727	7 457 322

2025 m. gruodžio 31 d. grupės įmonės dividendų iš asocijuotų įmonių negavo.

2024 m. gruodžio 31 d. UAB Kvirinus dividendai iš asocijuotų įmonių sudarė 1 534 030 EUR gauti iš UTIISIB UAB „Celijus“.

3 Pastaba. Atsargos

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Atlikti darbai ir paslaugos skirtos perparduoti	1 809 163	-
Nebaigta gamyba – nekilnojamojo turto, daugiabučių statybų sukauptos išlaidos	103 159	103 159
Sumokėti avansai	57 560	27 014
Atimti: atsargų, sumokėtų avansų vertės sumažėjimas	(102 401)	(102 399)
Viso:	1 867 481	27 774

2025 m. gruodžio 31 d. atlikti darbai ir paslaugos skirtos perparduoti 1 809 163 EUR sudaro atlikti projektavimo ir kiti darbai susiję su pasiruošimu projektų vystymui iki statybos leidimo gavimo.

4 Pastaba. Per vienerius metus gautinos sumos

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Gautinos sumos iš įmonių grupės įmonių	15 190 225	4 093 193
Kitos gautinos sumos	748 752	566 279
Gautinos sumos iš asocijuotųjų įmonių	422 440	3 774 281
Atgautini mokesčiai	245 145	400
Gautinos sumos iš pirkėjų	79 131	20 041
Viso:	16 685 693	8 454 194

Gautinos sumos iš įmonių grupės įmonių 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė suteiktos paskolos 14 790 500 EUR ir gautinos palūkanos 399 725 EUR. Visos paskolos suteiktos pagal bendrą tarpgrupinę paskolų sutartį, kuri jungia atskiras grupės įmones. Palūkanų norma 4,71% (atnaujinama kas ketvirtį pagal Lietuvos banko duomenis), grąžinimo terminas iki 2026.12.31, be atskiro susitarimo grąžinimo terminas pratęsiamas dar metams automatiškai, paskolos išduodamos be įkeitimų.

Kitas gautinas sumas 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė kitos suteiktos paskolos – 597 050 EUR, kitų suteiktų paskolų gautinos palūkanos – 110 558 EUR, kitos gautinos skolos – 41 074 EUR.

5 Pastaba. Pinigų ekvivalentai

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	401 916	1 495 979
Viso:	401 916	1 495 979

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių pinigų disponavimo apribojimų.

6 Pastaba. Įstatinis kapitalas

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.		2024 m. gruodžio 31 d.	
	Akcijų skaičius	Suma	Akcijų skaičius	Suma
Paprastosios akcijos	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500
Iš viso:	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500

Visos Bendrovės akcijos, kurių nominali vertė 2025 m. gruodžio 31 d. yra 25,00 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 25,00 EUR) yra paprastosios vardinės, bei 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė iki ataskaitinio laikotarpio nebuvo įsigijusi savų akcijų ir per 2025 m. bei 2024 m. savų akcijų neįsigijo ir nepereleido.

7 Pastaba. Mažumos dalis

Mažumos dalies judėjimas	Suma
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	62 804
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patruojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	(21 481)
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	976

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	42 299
Išstatinio kapitalo didinimas	
Patruojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	1 145
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	43 444

8 Pastaba. Atidėjiniai

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Kiti atidėjiniai	92 995	73 812
Viso:	92 995	73 812

Kiti atidėjiniai 2025 m. gruodžio 31 d. 92 995 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 73 812 EUR) susiję su garantinių darbų įsipareigojimais.

9 Pastaba. Grupės įsipareigojimų būklė

Rodikliai	Pagal pareikalavimą	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų	Iš viso
Įsipareigojimai susijusioms šalims		1 842 260			1 842 260
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		1 704 970	991 641		2 696 611
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		75 388			75 388
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		15 110			15 110
Įsipareigojimai biudžetui		23 669			23 669
Kiti įsipareigojimai		108 860			108 860
2024 m. gruodžio 31 d.		3 770 257	991 641		4 761 898
Įsipareigojimai susijusioms šalims		1 259 674	1 727		1 261 401
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai					
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		54 540			54 540
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5 252			5 252
Įsipareigojimai biudžetui		13 334			13 334
Išleistos obligacijos		142 466	8 184 318		8 326 784
Kiti įsipareigojimai		26 688			26 688
2025 m. gruodžio 31 d.		1 501 954	8 186 045		9 687 999

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė nebuvo suteikusi laidavimų, garantijų ar įkeitusi turto. 2024 m. pabaigoje Grupė buvo suteikusi laidavimą susijusios įmonės UAB „Citus Namai“ įsipareigojimams: Bendrovė įsipareigoja atsakyti Kredito davėjui (Bigbank) už visus įsipareigojimus, kylančius iš kredito sutarties Nr. BL-LTC-22000004, sudarytos tarp Kredito davėjo (BigBank) ir Kredito gavėjo (UAB „Citus Namai“) pagal kurią Kredito gavėjui suteikta 750 000 EUR paskola. 2024 m. pabaigoje UAB „Victory SPV1“ buvo įkeitusi turtą (butus, kurie yra skirti ilgalaikiai nuomai) įmonėms, iš kurių buvo gautas ilgalaikis finansavimas (UAB „PayRay Bank“ bei UAB „Investicijų pasaulis“). Įkeitimo bendra suma 2 657 641 EUR. 2024 m. pabaigoje Bendrovė nebuvo suteikusi garantijų.

2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais metais, Grupė išplatino obligacijų emisiją, gegužės mėn. išplatinta pirmoji 3,4 mln. EUR atkarpa su 10 % metinių palūkanų norma, rugpjūčio mėn. – antroji 3,8 mln. EUR atkarpa su 9,5 % metinių palūkanų norma, lapkričio mėn. – trečioji 0,8 mln. EUR atkarpa su 9 % metinių palūkanų norma.

10 Pastaba. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos sąnaudos neparduotiems turto vienetams	60 359	-
Sukauptos projekto vykdymo sąnaudos	45 463	-
Viso:	105 822	-

11 Pastaba. Pardavimo pajamos

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Investicijų perleidimo pelnas	918 407	1 423 732
Asocijuotosioms įmonėms suteiktų paskolų palūkanų pajamos	705 313	444 954
Nekilnojamojo turto pardavimai, nuoma	200 658	250 611
Pelno dalis iš asocijuotų įmonių	22 790	-
Kitų suteiktų paskolų palūkanų pajamos	21 570	-
Kitos pajamos	33 588	14 824
Viso:	1 902 326	2 134 121

12 Pastaba. Pardavimo savikaina

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Išleistų obligacijų sąnaudos	(668 801)	-
Investicijų perleidimo nuostoliai	(541 623)	(514 715)
Nuostolis iš investicijų įsigijimo	(469 746)	-
Kitų įmonių palūkanų sąnaudos	(164 369)	(195 439)
Kredito įstaigų palūkanų sąnaudos	(66 584)	(278 050)
Asocijuotų įmonių palūkanų sąnaudos	(18 008)	(59 758)
Parduotų butų savikaina	-	(68 572)
Nuostolio dalis iš asocijuotų įmonių	-	(2 822)
Įsigytų prekių ir paslaugų savikaina	-	(14 960)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(21 741)	-
Viso:	(1 950 872)	(1 134 316)

13 Pastaba. Pardavimo ir bendrosios ir administracinės (sąnaudos)

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Apskaitos paslaugos	(76 898)	(28 167)
Pardavimo sąnaudos	(45 000)	-
Teisinės paslaugos	(42 560)	-
Nusidėvėjimo, amortizacijos sąnaudos	(42 272)	(80 979)
Veiklos mokesčių sąnaudos	(22 351)	(25 476)
Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertės sumažėjimo sąnaudos	(5)	(371 140)
Kitos pardavimo sąnaudos	-	(7 374)
Darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	3 888	(3 598)
Kitos sąnaudos	(79 494)	(22 688)
Viso:	(304 692)	(539 422)

14 Pastaba. Kitos veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Kitos veiklos pajamos	119 914	331 861
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas	-	325 306
Kitos netipinės veiklos pajamos	119 914	6 555
Kitos veiklos (sąnaudos)	(10 311)	-
Ilgalaikio turto perleidimo nuostolis	(37)	-
Kitos netipinės veiklos sąnaudos	(10 274)	-
Kitos veiklos rezultatai	109 603	331 861

2025 m. gruodžio 31 d. Kitos netipinės veiklos pajamas 87 335 EUR sudarė pajamos gautos iš paskolos nurašymo, likusią sumos dalį 32 579 EUR sudaro pajamos gautos iš kitų veiklų.

15 Pastaba. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2025 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d.
Nuosavybės metodo taikymo rezultatas	1 245 727	7 457 322
Finansinės ir investicinės veiklos (sąnaudos)	-	(1 147)
Baudos, delspinigiai	-	(547)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	-	(600)
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	1 245 727	7 456 175

16 Pastaba. Pelno mokesčiai

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų per metus pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d., apskaičiavimas remiantis pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą:

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	(52 122)	(45 365)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimas	27 119	(2 829)
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(25 003)	(48 194)

Rodikliai	2025 m. gruodžio 31 d.	Proc.	2024 m. gruodžio 31 d.	Proc.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	1 002 092	-	8 248 419	-
Pelno mokesčiai, apskaičiuotas pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą 16 proc.	160 335	16	1 237 263	15
Sąnaudų/pajamų, nemažinančių/nedidinančių apmokestinamojo pelno, mokesstinis efektas	(135 332)	(16)	(1 189 069)	(15)
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas				
Pelno mokesčio sąnaudos iš viso:	25 003	-	48 194	-

17 Pastaba. Susijusių šalių sandoriai

Sandoriai su susijusiomis šalimis sudaro prekių ir paslaugų pardavimus ir pirkimus, ilgalaikio turto pardavimus ir pirkimus, taip pat įprastinės veiklos finansavimo sandorius, kurie atlikti siekiant atitikti rinkos sąlygas.

Grupės susijusios šalys 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. yra nurodytos žemiau:

Akcininkai: UAB Vanagas Group, Mindaugas Vanagas

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

Susijusios šalys: kitos Vanagas Group įmonės, kurios nėra UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patronuojamosios bendrovės

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2025.12.31	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	-	387 533	-	15 190 225	-	103 996
Susijusios Šalys	649 362	405 116	1 500 000	474 058	1 727	1 155 678
Iš viso:	649 362	792 649	1 500 000	15 664 283	1 727	1 259 674

2025 m. gruodžio 31 d. Pirkimus sudarė pirkti statybos darbai 560 221 EUR, administracinės paslaugos 71 133 EUR, paskolų palūkanų sąnaudos 18 008 EUR

2025 m. gruodžio 31 d. Pardavimus sudarė Paskolų palūkanų pajamos 705 313 EUR, kitos veiklos pajamos 87 336 EUR.

2025 m. gruodžio 31 d. Ilgalaikes paskolas asocijuotosioms Bendrovėms sudaro 1 500 000 EUR suteikta paskola asocijuotajai Bendrovei UAB „Arinela“, kuri turi būti gražinta ne vėliau kaip iki 2030 m. gruodžio 31 d.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2024.12.31	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	38 457	27 939	-	4 093 193	-	653 996
Susijusios Šalys	36 289	343 219	2 370 500	3 774 281	-	1 188 266
Iš viso:	74 746	371 158	2 370 500	7 867 474		1 842 262

2024 m. gruodžio 31 d. Pirkimus sudarė paskolų palūkanų sąnaudos 59 758 EUR, administracinės paslaugos 14 988 EUR.

2024 m. gruodžio 31 d. Pardavimus sudarė Paskolų palūkanų pajamos 371 158 EUR.

2025 m. gruodžio 31 d. Ilgalaikes paskolas asocijuotosioms Bendrovėms sudaro 1 736 500 EUR suteikta paskola asocijuotajai Bendrovei UAB „Sėkmingas valdymas“ (grąžinimo terminas 2026 m. sausio 1 d.) ir 634 000 EUR suteikta paskola asocijuotajai Bendrovei UAB „Arinela“ (grąžinimo terminas 2026 m. gruodžio 31 d.)

18 Pastaba. Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė nedalyvavo jokiuose teisiniuose ginčuose, kurie, vadovybės nuomone, būtų reikšmingi ir kuriuos reikėtų atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, bei Grupė neturėjo kitų neapskaiytų neapibrėžtųjų įsipareigojimų ir turto.

Grupė įvertino besikeičiančią Lietuvos geopolitinę situaciją dėl Ukrainos ir Rusijos konflikto, tačiau neigiamos įtakos Grupės vykdomai veiklai ir veiklos tęstinumui nenustatyta, kadangi Grupė neturi jokių verslo santykių su Ukraina, Rusija ir Baltarusija.

19 Pastaba. Klaidos taisymas

Šiose finansinėse ataskaitose dėl 2024 m. UAB „Capitolijus“ neteisingai apskaičiuoto pelno mokesčio, retrospektyviniu būdu koreguojami 2024 m. finansinių ataskaitų duomenys.

Koreguojami šie 2024 m. gruodžio 31 d. balanso straipsniai:

	Iki koregavimo	Po koregavimo	Klaidos įtaka
Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis)	19 492 627	19 489 798	(2 829)
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	3 767 088	3 769 917	2 829

Koreguojami šie 2024 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ataskaitos straipsniai:

	Iki koregavimo	Po koregavimo	Klaidos įtaka
Pelno mokestis	(45 365)	(48 194)	(2 829)
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	8 223 559	8 220 730	(2 829)

20 Pastaba. Poataskaitiniai įvykiai

2026 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo 902 600 EUR paskolų iš patronuojančiosios įmonės UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 15 190 225 EUR.

2026 metais UAB „Radijo parkas“ pardavė komercines patalpas už 248 302 EUR, kurios buvo išvystytos plėtojant projekto „Radio City“ 1 etapą, Kaune, Žaliakalnio mikrorajone.

2026 metais UAB „Kvirinus“ buvo išmokėti dividendai 132 779 EUR iš asocijuoto fondo UTIISIB UAB „Victory Development V“.

2026 metais UAB „Viminalus“ gavo paskolų 270 839 EUR iš išorinių investuotojų.

2026 metais per UAB „Galimėja“ Bendrovė atliko 500 000 EUR mokėjimą žemės sklypui Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone įsigyti.

2026 metais per UAB „Citrus Vilnius“ Bendrovė atliko 350 000 EUR mokėjimą žemės sklypui Vilniuje, Viršuliškių mikrorajone įsigyti.

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

Direktorius

Mindaugas Vanagas

2026 m. balandžio 30 d

Finansų vadovas

Raimundas Lukoševičius

2026 m. balandžio 30 d

Konsoliduotoji vadovybės ataskaita už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus

1. Objektivi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais Grupė susiduria, apibūdinimas

Grupės veiklos apžvalga

UAB „Vanagas Asset Management“ (Grupė) yra platesnės UAB „Vanagas Group“ grupės dalis. Vanagas Group įmonių grupė suformuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis. Vaizdinė grupės įmonių schema su įmonių veiklos detalizacija yra pateikiama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje.

UAB „Vanagas Asset Management“ (Grupė) veikia kaip investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktus, apibrėžtus ir žemesnės rizikos projektus: fondai ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą Lietuvoje. Šiuo metu investicijos yra į objektus, vystomus Vilniuje, Kaune, Druskininkuose bei Nidoje. Papildomai, Grupė yra investavusi į atvirojo tipo butų fondą, kuriame NT objektai naudojami ilgalaikės nuomos principu.

Grupė savo sukauptą kapitalą per dukterines įmones investuoja į fondus, kurie vykdo nekilnojamojo turto (NT) objektų vystymą. Vykdydami sėkmingą veiklą, fondai generuoja gražą akcininkams, įskaitant ir Grupę, o gautas lėšas Grupė vėliau reinvestuoja atlikdama investicijas į kitus NT fondus ar objektus. Grupės valdomos fondų akcijų dalys yra atskleistos šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje. Grupė taip pat yra investavusi į atvirojo tipo butų fondą (ATSNTIKKB Demus Atviro Butų Fondo Investicijos), kurį dabartinėje stadijoje sudaro skirtinguose projektuose ir miesto dalyse esantys gyvenamieji objektai, nuomojami ilgalaikės nuomos principu.

Grupė, vystydama NT projektus, pasitelkia susijusiose įmonėse sukauptą ilgametę patirtį, pirkdama vystomo nekilnojamojo turto valdymo paslaugas (statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo ir kt.) iš susijusių įmonių UAB „Citus“, UAB „Citus Construction“ ar kt.

Fondai, į kuriuos investuoja Grupė, yra valdomi kitos susijusios įmonės – investicinių fondų valdymo įmonės UAB „Demus Asset Management“, kuri veikia nuo 2018 m. pagal Lietuvos banko išduotą licenciją.

Esminiai 2025 metų faktai bei 2026 metų planai.

Per 2025 metus NT objektuose, į kuriuos investavo Grupė, vertinant pagal preliminarinių butų pardavimo sutarčių rodiklį, Grupė yra TOP 3 visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje. Grupės pardavimų apyvartumo rodiklis išliko stabilus ir siekė 12% (santykinis dydis, rodantis pardavimų kiekį lyginant su pardavime turimų butų likučiu / „sandėliu“). 2026 metais Grupė numato ir toliau vykdyti plėtrą, tiek Vilniuje, tiek kituose Lietuvos miestuose.

Siekdama ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas, 2025 metais Grupė aktyviai plėtė savo nekilnojamojo turto portfelį. UAB „Vanagas Asset Management“ per dukterines įmones UAB „Aventinas“, UAB „Eskvilinas“ ir UAB „Kvirinus“ įsigijo iš asocijuotų grupės įmonių įmones: UAB „Citus Vilnius“, UAB „Epro Investment“, UAB „Palatinas“, UAB „Vilnius East“, UAB „Galimėja“, kurios skirtos naujų sklypų įsigijimams ir projektų vystymui.

UAB „Epro Investment“ įsigijo sklypą Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame planuojama išvystyti 1 etapo 138 butų ir 6 komercinių patalpų projektą. Dar vienas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, buvo įsigytas per įmonę UAB „Palatinas“, kuriame numatyta išvystyti 2 etapų projektą bei pastatyti 251 butą ir 15 komercinių patalpų.

UAB „Vilnius East“ įsigijo sklypą Vilniuje, Naujininkų mikrorajone, kuriame planuojamas 1 etapo projektas su 115 butų. Statybų pradžia numatoma 2027 metais, o projektas bus visiškai užbaigtas 2028 metais.

Per UAB „Aventinas“ buvo įsigyta dalis akcijų fondo UTIISIB UAB „Demus Nida Development“, kuriame 2026 metais bus tęsiamas projekto „Nidos bangos“ 2 ir 3 etapų vystymas. Įgyvendinant tolesnius etapus bus pastatyti papildomai 26 apartamentai, o 1 etapo, vystomo susijusioje įmonėje, užbaigimas numatomas 2026 metų vasarą.

Grupė per fondą „Demus Development IX“ 2025 metų rugpjūčio mėnesį pradėjo vystyti projektą „Miesto akordai“, Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone. Projekte per vieną etapą bus išvystyti 55 butai ir 6 komercinės patalpos. Projektas bus užbaigtas 2026 m. 3 ketv. Per 2025 metus projekte buvo parduota 30 butų ir 2 komercinės patalpos.

2025 metais buvo gautas statybos leidimas projektui „Citus Tyzenhauz“, į kurį Grupė investavo per fondą UTIISIB „Victory Development Central“. Projektas vystomas Vilniuje, Naujininkų mikrorajone ir atitiks prestižinės klasės reikalavimus. Projektas bus išvystytas per 1 etapą, kurio metu numatoma pastatyti 153 butus ir 4 komercinės patalpas. Projektas bus užbaigtas 2027 m. 3 ketv.

Paskutinis 2025 metais pradėtas vystyti projektas buvo „CITUS Sāva“, Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone. Projektą vysto fondas „Demus Development VIII“. Projektas bus vystomas 2 etapais, pirmajame etape numatoma išvystyti 73 butus ir 3 komercinės patalpas. Pirmąjį etapą numatoma užbaigti 2026 m. 4 ketv., o antrojo etapo vystymo pradžia planuojama pradėti 2026 m. 3 ketv, kuriame bus pastatyti papildomai 140 butų, bendras plotas sieks 7 575 kv. m.

Grupė 2023 metais per UAB „Viminalus“ atliko didžiausią savo investiciją bei investavo į fondą UTIISIB UAB „Victory Development IV“, kuris 2025 metais sėkmingai tęsė projekto „Mūnai“ vystymą, Vilniuje, Kareivių g. Per 2025 metus buvo parduodami 1, 2, ir 3 etapo butai bei komercinės patalpos. Iš 336 pasiūlytų butų buvo parduoti 202 vienetai, o iš 14 komercinių patalpų - 6 vienetai. 1 ir 2 etapuose neparduotų butų likutis metų pabaigai sudarė 8 vienetus, o komercinių patalpų 4 vienetai. Atsižvelgiant į projekto sėkmingus pardavimus bei sklandų vystymą, 2026 m. planuojama pradėti ir likusio 4 etapo pardavimus. Visas projektas bus užbaigtas 2028 m. 2 ketv.

Per 2025 metus Grupė tęsė projekto „Kaip Niujorke“ plėtrą, į kurį investavo fondas UTIISIB UAB „Victory Development V“. 2025 metais buvo parduoti visi 1 etapo butai ir komercinės patalpos, o 2 etapo likutį metų pabaigai sudarė 4 butai ir 5 komercinės patalpos. Projektas 2025 m. pabaigoje buvo pasiekęs paskutinę statybų stadiją ir planuojama įgyvendinti 2026 m. vasarą.

Druskininkų mieste 2025 metais tęsėsi projekto „Nemunas“ vystymas. Įmonė sėkmingai tęsia buvusios sanatorijos konversiją į privačių apartamentų, poilsio, pramogų ir verslo erdvių kompleksą. Per 2025 metus visiškai įgyvendino 1 etapo statybas, o iki 2026 m. 3 ketv. pabaigos planuojama visiškai pabaigti ir 2 etapo statybas. 1 etape klientams pasiūlyti 176 apartamentai, iš kurių 2025 m. pabaigai buvo parduoti 155 vienetai. 2 etape bus išvystyti 196 apartamentai, iš kurių 2025 m. pabaigai buvo parduota 75 turtiniai vienetai.

Projektas „Senamiesčio Link“, esantis Vilniuje, Naujininkų mikrorajone, į kurį investavo fondas „Demus Development 1“ per 2025 m. toliau tęsė vystymo darbus. Projekte per 2025 m. buvo parduoti visi 45 vystomi butai. Statybos darbai yra pasiekę baigiamąją stadiją, kurių užbaigimas numatomas 2026 m. 2 ketv.

Fonde UTIISIB UAB „Victory Development I“, į kurį yra investavęs UAB „Viminalus“, 2025 m. buvo pratęstas vystymas „Radio City“ projekto, esančio Kaune, Žaliakalnio mikrorajone. Per antrąją projekto statybų fazę planuojama išvystyti 265 loftus ir 2 komercinės patalpas. Visą projektą numatoma užbaigti 2028 m. 3 ketv. 2025 m. pabaigai iš 1 etapo parduoti pasiūlytų 79 loftų, parduoti buvo 56 vienetai. 1 etape komercinės patalpos nėra vystomos. 2 ir 3 etapų pradžios planuojamos atitinkamai 2026 m. ir 2027 m. 1 ketvirčiais.

Per 2025 metus Grupė užbaigė projekto „Ežero takai“ Vilniuje, Sidaronių gatvėje, vystymą, į kurį investavo 2024 metais per fondą UTIISIB UAB „Victory Development Venture“. Visi turtiniai vienetai buvo parduoti, o susidariusi grąža išmokėta fondo akcininkams.

Ataskaitiniais metais Grupė investavo į pirmąjį Baltijos šalyse atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinį fondą „Open Resi by DEMUS“ (ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“), skirtą informuotiesiems investuotojams. Fondo tikslas – sudaryti investuotojams galimybę dalyvauti institucinio lygio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje, iki šiol buvusioje sunkiai prieinamoje privatiems investuotojams, ir gauti pajamų iš ilgalaikės buto nuomos bei turto vertės prieaugio. Fondo tikslas iki 2030 metų pasiekti 100 mln. EUR investicijų bei valdyti 500 butų.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)






Žemiau lentelėje pateikiame esminius 2025 metų įvykius kiekviename iš projektų, į kuriuos yra investavusi Grupė

Įmonė	Projektas į kurį investavo Įmonė	Projekto nuoroda	Kita informacija
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	„Mūnai“	https://www.munaibycitus.lt/ 	<p>2025 m. pabaigai iš 1 ir 2 etapuose išvystytų 189 butų neparduoti liko vos 8 butai. Iš 3 etape vystomų 147 butų metų pabaigai neparduoti buvo 126 vienetai. 2025 m. buvo užbaigti 1 etapo statybos darbai, o 2 ir 3 etapų statybos darbų pabaigos numatomos atitinkamai 2026 m. 2 ketv. ir 2027 m. 2 ketv.</p> <p>Planuojamos investicijos: 1 etapas – 9,2 mln. EUR; 2 etapas – 11,0 mln. EUR; 3 etapas – 17,1 mln. EUR.</p> <p>Bendros investicijos sieks 59,3 mln. EUR, o bendras statybų plotas — daugiau nei 32 000 kv. m.</p> <p>Dydis: 1 etapas – 73 butai, 8 komercinės patalpos; 2 etapas – 116 butų, 2 komercinės patalpos; 3 etapas – 147 butai, 4 komercinės patalpos</p> <p>Parduodamas plotas: 1 etapas – 3 532,2 kv. m butų, 903,6 kv. m komercinių patalpų; 2 etapas – 4 464,5 kv. m butų, 80,8 kv. m komercinių patalpų; 3 etapas – 6 459,8 kv. m butų, 517,7 kv. m komercinių patalpų.</p>
UTIISIB UAB „Victory Development V“	„Kaip Niujorke“	https://www.kaipniujorkebycitus.lt/ 	<p>2025 m. pabaigai visi 1 etapo butai buvo parduoti, o iš 2 etapo liko neparduoti tik 4 turtiniai vienetai. 2 etapo vystymą planuojama visiškai užbaigti 2026 m. 2 ketv.</p> <p>Planuojamos investicijos: 1 etapas – 8,6 mln. EUR; 2 etapas – 9,4 mln. EUR.</p> <p>Dydis: 1 etapas – 81 butas, 5 komercinės patalpos; 2 etapas – 93 butai, 6 komercinės patalpos.</p> <p>Parduodamas plotas: 1 etapas – 3 620,9 kv. m butų, 251,1 kv. m komercinių patalpų;</p>

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)


			2 etapas – 4 236,7 kv. m butų, 430,1 kv. m komercinių patalpų.
UAB „Arinela“	„Nemunas“	https://www.nemunasbycitus.lt/ 	Per 2025 m. buvo užbaigti visi 1 etapo statybos darbai ir tęsiami 2 etapo statybos darbai, kuriuos planuojama užbaigti iki 2026 m. 3 ketv. Iš 1 etapo 176 apartamentų neparduoti metų pabaigai liko 21 turtinis vienetas. Tuo tarpu iš 2 etapo 196 apartamentų liko neparduotas 121 turtinis vienetas. Planuojama investicija: 24,0 mln. EUR. Dydis: 1 etapas – 176 butai, 2 komercinės patalpos; 2 etapas – 196 butai, 13 komercinių patalpų. Parduodamas plotas: 13 538,7 kv. m butų; 1 882,5 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB UAB „Demus Development I“	„Senamiesčio Link“	https://www.senamiesciolinkbycitus.lt/ 	Per 2025 m. buvo tęsiami statybos darbai. Projekto 100% baigtumą planuojama pasiekti per 2026 m. 2 ketv. Planuojama investicija: 5,6 mln. EUR Dydis: 45 butai, 4 komercinės patalpos Parduodamas plotas: 2 016 kv. m butų ir 218 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB UAB „Victory Development I“	„Radio city II“	https://www.radiocity.lt/ 	Per 2025 m. buvo pradėti „Radio City“ 2 etapo statybos darbai, projekto viešinimas ir pardavimai. Planuojama investicija: 21,7 mln. EUR Dydis: 265 butai (loftai), 2 komercinės patalpos. Parduodamas plotas: 12 082 kv. m loftų ir 23,8 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	„Citus Tyzenhauz“	https://www.citus.lt/projektas/tyzenhauz 	Per 2025 m. buvo gautas statybos leidimas pradėti vystyti projektą „Citus Tyzenhauz“, Vilniuje, Naujininkų mikrorajone. Planuojama investicija: 23,9 mln. EUR Dydis: 153 butai, 4 komercinės patalpos. Parduodamas plotas: 7 105 kv. m butų ir 173,7 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB UAB „Demus Development IX“	„Miesto akordai“	https://miestoakordai.lt/ 	2025 m. įsigytas sklypas su statybos leidimu, kuris leido iš karto pradėti projekto „Miesto akordai“ vystymą. Planuojama investicija: 7,7 mln. EUR Dydis: 57 butai, 7 komercinės patalpos. Parduodamas plotas: 2 187 kv. m butų ir 323,5 kv. m komercinių patalpų.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

UTIISIB UAB „Demus Development VIII“	„CITUS Sáva“,	https://sava.lt/ 	2025 m. pradėtas vystyti projektas Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone. Projektas bus vystomas 2 etapais. Pirmąjį etapą numatoma užbaigti 2026 m. 4 ketv., o antrąjį etapą planuojama pradėti vystyti 2026 m. 3 ketv. Planuojama investicija: 25 mln. EUR Dydis: 213 butų, 3 komercinės patalpos. Parduodamas plotas: 11 652 kv. m butų ir 235,4 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB UAB Demus Nida Development	„Nidos Bangos“	https://nidosbangosbycitus.lt/ 	Pirmąjį projekto etapą, vystomą susijusioje įmonėje, planuojama užbaigti 2026 m. 2 ketv. 2 ir 3 etapų statybos pradžia yra numatyta 2026 m. 3 ketv. Adresas: Skruzdynės g. 2, Nida. Planuojama investicija: 15,2 mln. EUR Dydis: 21 apartamentas Parduodamas plotas: 1 592 kv. m apartamentų.
UAB „Palatinas“	N/A	N/A	Adresas: Panerių g. 49, Vilnius. Planuojama investicija: 34,5 mln. EUR. Dydis: 251 butas ir apartamentai, 15 komercinių patalpų. Parduodamas plotas: 11 882 kv. m. butų ir 2 583 kv. m komercinių patalpų.
UAB „Epro investment“	N/A	N/A	2025 m. buvo įsigytas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame ateinančiais metais planuojama išvystyti 1 etapo, 138 butų ir 6 komercinių patalpų projektą.
UAB „Vilnius East“	N/A	N/A	Sklypas Vilniuje, Naujininkų mikrorajone, kuriame planuojamas 1 etapo projektas su 115 butų. Statybų pradžia numatoma 2027 m., o projektas bus visiškai užbaigtas 2028 m.
UAB „Demus Development VI“	N/A	N/A	Fondas skirtas gyvenamojo projekto vystymui Justiniškių rajone, Vilniuje. 2025 m. buvo atliekami darbai statybos leidimui gauti. Projekto pradžia numatoma 2026 m. 2 ketv.
UTIISIB „Victory Development Venture“	„Ežero Takais“	https://www.ezerotakaisbycitus.lt/ 	2025 m. užbaigtas projektas, iš viso 78 butai buvo parduoti, o uždirta grąža išmokėta akcininkams.
UAB „Vilnius Nord“	„PaJustis“	https://www.pajustis.lt/ 	2024 m. užbaigtas projektas, tolimesnis vystymas nenumatomas.
UISUTNTIF „Citus Development Fund“	N/A	N/A	Likusios gyvenamosios patalpos parduotos, fondas ruošiamas uždarymui.
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	N/A	N/A	Bendrovė neplanuoja naujų projektų, ruošiamas uždarymui.

UAB „Victory SPV1“	N/A	N/A	Bendrovė valdė ilgalaikės nuomos butus. Per 2025 m. įmonės valdyti butai buvo perleisti į naujai įsteigtą ATSNTIKKB Demus Atviro Butų Fondo Investicijos bendrovę, kurioje yra tęsiama ilgalaikės nuomos veikla įtraukiant išorės investuotojus.
ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“	N/A	https://www.demus.lt/atviras-fondas 	2025 m. pabaigoje buvo įsteigtas atvirojo tipo butų fondas. Metų pabaigai fondas valdė butus, skirtus ilgalaikiai nuomai ir grąžai sukurti iš nekilnojamojo turto kainų prieaugio.

Grupės ilgalaikė strategija išlieka ir toliau plėsti valdomą nekilnojamojo turto portfelį ir didinti užimamą rinkos dalį rinkoje, investuojant į naujus objektus. Grupės plėtros planuose didžiaja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat yra nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose.

Grupė ir toliau nuolat peržiūri vidinius procesus, siekdama dar didesnio efektyvumo bei klientų, įsigyjančių butus iš fondų, patirties gerinimo.

Rizikos ir neapibrėžtumai:

Rinkos rizika:

Ekonominiai pokyčiai, tokie kaip palūkanų normų svyravimai ar infliacija, gali turėti įtakos būsto paklausai ir parduodamo turto vertei. Grupė šią riziką valdo diversifikuodama nekilnojamojo turto investicijas ir vykdydama nuolatinę rinkos analizę, taikydama papildomas rezervas.

Finansinė rizika:

Grūpei įtaką gali padaryti palūkanų normų ir finansavimo sąlygų pokyčiai. Rizika valdoma užtikrinant bendradarbiavimą su daugiau nei 5 finansavimo partneriais, vykdant ilgalaikius finansavimo susitarimus ir naudojant fiksuotų palūkanų normų finansavimą. Grupė taip pat valdo finansinę riziką nuolat stebėdama savo likvidumo poziciją ir palaikydama pakankamas grynųjų pinigų atsargas, kad galėtų laiku vykdyti finansinius įsipareigojimus. Šios priemonės padeda užtikrinti finansinį stabilumą, net esant nepalankioms rinkos sąlygoms.

Projekto įgyvendinimo rizika:

Nepakankamas pirkėjų skaičius, vėlavimai ar sąnaudų viršijimas gali neigiamai paveikti rezultatus. Grupė valdo šią riziką dirbdama tik su ilgametę patirtį turinčiais partneriais ir papildomai taiko įvairius rezervas.

Reguliavimo ir politinė rizika:

Reguliaciniai ir politiniai pokyčiai gali turėti įtakos NT plėtrai. Grupė seka teisinius pokyčius, į pagalbą pasitelkia išorinių teisininkų pagalbą ir atitinkamai koreguoja savo ilgalaikius planus.

Konkurencinė rizika:

NT rinkoje Grupė susiduria su nuolatinė konkurencija. Siekdama išlaikyti konkurencinį pranašumą, Grupė nuolat pristato naujoves rinkoje ir atliepia klientų poreikius.

Su neapibrėžtumais Grupė per 2025 metus nesusidūrė. Rinkos aplinka 2025 metais buvo auganti, tai sąlygojo palankios skolinimosi galimybes tiek įmonėms, tiek klientams, siekiantiems įsigyti nekilnojamojo turto. Naujų butų paklausa lyginant su praėjusiais metais yra išaugusi, todėl rinka indikuoja potencialias augimo galimybes ateinantiems metams.

2. Finansinių ir nefinansinių rezultatų analizė, su aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, **taikant nuosavybės metodą.**

Atitinkamai, tai reiškia, kad atliekant Grupės finansinių ataskaitų rodiklių analizę, aktualu suprasti jos sudarymo struktūrą:

- Grupės konsoliduotoje finansinėje ataskaitoje neatvaizduoja pajamų, kurias sugeneravo pardavimai NT objektuose, į kuriuos investavo Grupė.

- Investicijos į šiuos nekilnojamojo turto fondus ir projektines įmones yra konsoliduojamos ties Grupės nuosavu kapitalu. Tokiu būdu **parodome investicijų rezultata** (teigiamą arba neigiamą) į kitas įmones **tik Grupėi nuosavybės teise priklausančia dalimi**.
- Šių nekilnojamojo turto objektų turtas ir įsipareigojimai taip pat nėra konsoliduojami.

Finansiniai rodikliai

Grupės 2025 m. metais grynasis pelnas (po mažumos dalies) konsoliduotu lygiu sudarė 976 tūkst. EUR (2024 metais - 8 221 tūkst. EUR).

Balanso sudarymo dieną Grupė turėjo 402 tūkst. EUR pinigų ir pinigų ekvivalentų (2024 m. pabaigoje – 1.496 tūkst. EUR).

Grupės finansinės skolos (neįskaitant lizingo įsipareigojimų) sudarė 8.427 tūkst. EUR (2024 m. pabaigoje buvo 4.261 tūkst. EUR), o nuosavas kapitalas 33.585 tūkst. EUR (2024 m. pabaigoje 32.608 tūkst. EUR).

Atitinkamai, nuosavybės koeficientas (nuosavybė / turtas iš viso) 2025 m. gruodžio 31 d. išliko aukštame lygyje 77,3%, lyginant su 87,1% 2024 m. gruodžio 31 d.

Pakoreguotas nuosavo kapitalo rodiklis (pakoreguoto nuosavo kapitalo ir pakoreguoto turto santykis, konsoliduotu lygmeniu) sudarė 65% (2024 m. pabaigoje – 86%). Skaičiuojant šį rodiklį, nuosavas kapitalas ir turtas mažinami akcininkui ir akcininko patrunuojamosioms bendrovėms suteiktomis paskolomis.

Grupės gryniesi pagrindinės veiklos pinigų buvo teigiami ir siekė 21 tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 1.567 tūkst. EUR. per 2024 finansinius metus.

Grupės gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai buvo neigiami (6.921) tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 2.350 tūkst. EUR. per 2024 finansinius metus.

Grupės pinigų srautai iš finansinės veiklos buvo teigiami ir sudarė 5.806 tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu (3.056) tūkst. per 2024 finansinius metus.

Nefinansiniai rodikliai

Vertinant NT objektų pardavimus, į kuriuos investuoja Grupės įmonės, Grupė bendrai yra tarp TOP 3 nekilnojamojo turto vystytojų Lietuvoje ir užima reikšmingą rinkos dalį ne tik Vilniuje, bet ir visoje šalyje. Nors pagrindinė veikla koncentruojasi sostinėje, sėkmingai vykdoma projektus ir kituose miestuose, tokiuose kaip Kaunas, Druskininkai, Nida.

Žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, Grupės tikslai yra ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas rinkoje bei skatinti tolimesnį augimą Lietuvos regione, vystant vis didesnę skirtingų projektų skaičių, orientuojantis į Vilniaus miestą, bet tuo pačiu vertinant galimybes ir kituose šalies regionuose.

Siekdami stiprinti savo pozicijas rinkoje, nuolat tobuliname pardavimų ir rinkodaros strategijas. Vykdomė išsamius rinkos tyrimus, kurie padeda geriau suprasti klientų poreikius ir rinkos tendencijas. Nuosekliai geriname klientų aptarnavimą, siekdami užtikrinti aukščiausią paslaugų kokybę ir stiprinti ilgalaikius santykius su klientais. Be to, įgyvendiname veiklos procesų optimizavimo programas, kurias leidžia efektyviau valdyti resursus ir greičiau reaguoti į rinkos pokyčius.

Aplinkosauga

Grupė nuo seno skiria didelį dėmesį energiniam efektyvumui, o turimos žinios ir fokusas į šią sritį dar labiau išaugo prieš daugiau nei 5 metus, kai Grupė vystė "Aero Namai" projektą, vieną pirmųjų pasyvių namų projektų Lietuvoje. Keliame sau tikslą, ten kur yra racionalu ir įmanoma, viršyti būtinuosius energinio efektyvumo reikalavimus, o į tvarumą žiūrima ne tik per reglamentų, bet ir vertės klientams prizmę. Todėl Grupė investuoja į tuos modernius sprendimus, kurie ne tik mažina energijos suvartojimą ir poveikį aplinkai, bet ir didina klientų kasdienį komfortą. Pavyzdžiui, visuose savo naujai statomuose būstuose diegiame grindų šildymo sistemas, kurios užtikrina vienodą šilumos pasiskirstymą ir didesnę energinį efektyvumą. Taip pat naudojame kitus pažangius sprendimus, tokius kaip aukštos kokybės izoliacija ir efektyvios vėdinimo sistemos. Tokiu būdu siekiame ne tik prisidėti prie aplinkos apsaugos, bet ir kurti ilgalaikę vertę mūsų klientams, suteikdami jiems ekonomiškus ir patogius gyvenimo sprendimus.

Personas

Grupėje dirba aukščiausio lygio profesionalai, turintys ilgametę patirtį ir kompetencijas savo srityse. Mūsų fondus valdo kvalifikuoti fondų valdytojai, užtikrinantys efektyvų investicijų valdymą ir augimą. Siekdami teikti aukščiausios kokybės paslaugas, mes pasitelkiame susijusių įmonių teikiamas paslaugas, tokius kaip UAB „Citrus“, UAB „Citrus Construction“ ir UAB „Vanagas Hub“. Vystydami nekilnojamojo turto projektus, naudojames susijusių įmonių sukauptą ilgametę patirtimi,

pirkdami statybų, projektavimo valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos ir kitas valdymo paslaugas. Ši partnerystė leidžia mums užtikrinti aukštą paslaugų kokybę ir efektyvumą, taip pat sukurti didesnę vertę mūsų klientams.

Kova su korupcija ir kyšininkavimu atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius

Grupė netoleruoja korupcijos bet kokiomis jos formomis. Grupėje korupcijos apraiškų nėra pasitaikę, bet jei pasireikštų, būtų nedelsiant imtasi veiksmų, siekiant užkirsti kelią tokioms situacijoms ir užtikrinti skaidrumą bei sąžiningumą mūsų veikloje.

3. Visų Grupės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės nėra įsigijusios ir neturi Bendrovės akcijų.

4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės per 2025 metus neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įsigyjamos ar perleidžiamos už užmokestį
Netaikoma.

6. Grupės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys
Netaikoma.

7. Informacija apie Grupės įmonių turimus filialus ir atstovybes
Bendrovė ir Grupės įmonės neturi filialų ar atstovybių.

8. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą
Bendrovė ir Grupės įmonės tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė 2025 metais.

9. Grupės finansinės rizikos valdymo tikslai, naudojamos numatomų sandorių ir pagrindinių grupių apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastas

Grupė skolinasi lėšas iš obligacijų už fiksuotą palūkanų normą. 2025 m. gegužės mėnesį buvo išplatinta 3,4 mln. EUR pirmoji obligacijų atkarpa su 10% metinių palūkanų norma. 2025 m. rugpjūčio mėnesį buvo išplatinta 3,8 mln. EUR antroji obligacijų atkarpa su 9,5% metinių palūkanų norma. 2025 m. lapkričio mėnesį buvo išplatinta 0,8 mln. EUR trečioji obligacijų atkarpa su 9% metinių palūkanų norma. Tokiu būdu yra eliminuojama kintamosios palūkanų normos rizika.

10. Svarbūs įvykiai, buvę po finansinių metų pabaigos.

2026 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo 902 600 EUR paskolų iš patrunuojančiosios įmonės UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 15 190 225 EUR.

2026 metais UAB „Radijo parkas“ pardavė komercines patalpas už 248 302 EUR, kurios buvo išvystytos plėtojant projekto „Radio City“ 1 etapą, Kaune, Žaliakalnio mikrorajone.

2026 metais UAB „Kvirinus“ buvo išmokėti dividendai 132 779 EUR iš asocijuoto fondo UTIISIB UAB „Victory Development V“.

2026 metais UAB „Viminalus“ gavo paskolų 270 839 EUR iš išorinių investuotojų.

2026 metais per UAB „Galimėja“ Grupė atliko 500 000 EUR mokėjimą žemės sklypui Vilniuje, Žirmūnų mikrorajone įsigyti.

2026 metais per UAB „Citrus Vilnius“ Grupė atliko 350 000 EUR mokėjimą žemės sklypui Vilniuje, Viršuliškių mikrorajone įsigyti.

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

11. Grupės veiklos planai ir prognozės

„Vanagas Asset Management“, veikdama per dukterines įmones ir jų valdomus fondus, kelia sau tikslą tęsti Grupės veiklos plėtrą artimiausiais metais. Nauji fondai steigiami siekiant pradėti atskirų nekilnojamojo turto vystymo projektų įgyvendinimą. Iki šių ataskaitų pasirašymo dienos 2026 metais Grupė jau įsigijo du naujus sklypus, kuriuose artimiausiu metu planuojama pradėti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto projektų vystymą. Grupė siekia išplėsti siūlomo būsto asortimentą, pristatydama įvairių tipų ekonominės klasės būstus, taip atliepdama augantį rinkos poreikį.

Grupės ilgalaikė strategija taip pat orientuota į plėtrą ir užimamos rinkos dalies auginimą, investuojant į naujus objektus. Grupės plėtros planuose didžiaja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose.

Grupė taip pat plečia savo veiklos spektrą įsteigdama pirmąjį Baltijos šalyse atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinį fondą „Open Resi by DEMUS“ (ATSNTIKKB „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“), skirtą informuotiesiems investuotojams. Šis fondas sukurs galimybes išplėsti investuotojų spektrą, kurie turės galimybę rinktis skirtingo tipo fondus. Fondo tikslas iki 2030 metų pasiekti 100 mln. EUR investicijų bei valdyti 500 butų ir taip reikšmingai prisidėti prie viso Grupės rezultato. Atvirojo tipo gyvenamojo nekilnojamojo turto investicinis fondas leidžia Grupei diversifikuoti veiklą, orientuojantis ne tik į nekilnojamojo turto vystymo fondus.

Direktorius Mindaugas Vanagas
2026 m. balandžio 30 d., Vilnius

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2026 m. balandžio 30 d., Vilnius

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., sudarytos pagal taikomus finansinius apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai parodo Grupės (UAB „Vanagas Asset Management“) turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, Grupės būklę kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymu, ir kad vadovybės ataskaitoje yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

UAB „Vanagas Asset Management“

Direktorius

Mindaugas Vanagas

Finansų direktorius

Raimundas Lukoševičius