

BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės

„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2017 metų 6 mėnesių neauditуotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas (nuo 2017 01 02)
p. Andrius Daukšas
p. Egidijus Damulis (iki 2017 02 13)

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2017 m. rugpjūčio 16 d.

p. Vytautas Bakšinskas
UAB „INVL Asset Management“
nekilnojamojo turto fondo
valdytojas

p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaitos

	Pastabos	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Pajamos	4	**3.281**	**3.072**
Palūkanų pajamos		-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	7	960	-
Kitos pajamos		21	15
Patalpų nuomos sąnaudos	4	(825)	(698)
Komunalinės sąnaudos	3	(493)	(509)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	3	(530)	(410)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	4	(241)	-
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	3	(148)	(175)
Turto mokesčiai	3	(166)	(160)
Išmokos darbuotojams		(16)	(59)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	(1)	(5)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(6)	(4)
Kitos veiklos sąnaudos		(74)	(35)
Veiklos pelnas		**1.762**	**1.032**
Finansinės veiklos sąnaudos	5	(234)	(315)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą		**1.528**	**717**
Pelno mokesčio sąnaudos	6	-	(126)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		**1.528**	**591**
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		**1.528**	**591**
Priskirtinas:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		1.528	591
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,02	0,01

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas		67	25
Investicinis turtas	7	54.070	52.410
Ilgalaikis nematerialusis turtas		102	48
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	4	100	100
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		-	1
Ilgalaikio turto iš viso		**54.339**	**52.584**
Trumpalaikis turtas			
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	8	712	1.311
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9	527	413
Iš anksto sumokėtas pelno mokestis		1	-
Indėliai		150	150
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		325	751
Trumpalaikio turto iš viso		**1.715**	**2.625**
Turto iš viso		**56.054**	**55.209**
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478
Rezervai	10	3.254	3.018
Nepaskirstytasis pelnas		7.012	6.509
Nuosavo kapitalo iš viso		**31.812**	**31.073**
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės gautos paskolos	12	20.151	20.792
Atidėjiniai	4	1.115	981
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		-	-
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	15	9	9
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		**21.275**	**21.782**
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	1.115	815
Skolos tiekėjams		446	133
Mokėtinas pelno mokestis		-	12
Atidėjiniai	4	50	105
Gauti išankstiniai apmokėjimai		290	99
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	1.066	1.190
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		**2.967**	**2.354**
Įsipareigojimų iš viso		**24.242**	**24.136**
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		**56.054**	**55.209**

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

				Rezervai			
Grupė	**Pastabos**	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų įsigijimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)**	**Iš viso**
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**190**	**2.828**	**6.509**	**31.073**
2017 m. 6 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	1.528	1.528
2017 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų, iš viso		**-**	**-**	**-**	**-**	**1.528**	**1.528**
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	236	-	(236)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		**-**	**-**	**236**	**-**	**(1.025)**	**(789)**
2017 m. birželio 30 d. likutis		**19.068**	**2.478**	**426**	**2.828**	**7.012**	**31.812**

			Rezervai			
Grupė	**Įstatinis kapitalas**	**Akcijų priedai**	**Privalomasis rezervas**	**Savų akcijų įsigijimo rezervas**	**Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)**	**Iš viso**
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	**12.536**	**-**	**25**	**-**	**6.026**	**18.587**
2016 m. 6 mėnesių grynasis pelnas	-	-	-	-	591	591
2016 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų, iš viso	**-**	**-**	**-**	**-**	**591**	**591**
Įstatinio kapitalo didinimas	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Paskelbti dividendai	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	**6.532**	**2.478**	**165**	**2.828**	**(4.024)**	**7.979**
2016 m. birželio 30 d. likutis	**19.068**	**2.478**	**190**	**2.828**	**2.593**	**27.157**

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		1.528	591
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	7	(960)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija		6	4
Palūkanų pajamos		-	-
Palūkanų sąnaudos	5	234	315
Atidėtieji pelno mokesčiai	6	1	126
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	6	(1)	-
Atidėjiniai		78	(161)
Pelnas dėl ne iš banko gautos paskolos pripažinimo nutraukimo		-	(2)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	1	5
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(53)	89
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		432	(29)
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		233	(177)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(434)	148
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		**1.065**	**909**
Sumokėtas pelno mokestis		(12)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		**1.053**	**909**
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(102)	-
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos		-	100
Investicinio turto įsigijimas	7	(700)	(5.881)
Suteiktos paskolos		-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	176
Gautos palūkanos		-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		**(802)**	**(5.605)**

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:			
Naujų akcijų išleidimas	10	-	2.791
Naujų akcijų platinimo išlaidos	10	-	(248)
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(103)	(767)
		(103)	1.776
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais:			
Paskolų gavimas	12	-	5.300
Gautų paskolų grąžinimas	12	(337)	(1.774)
Sumokėtos palūkanos		(237)	(295)
		(574)	3.231
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		**(677)**	**5.007**
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		**(426)**	**311**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		**751**	**393**
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		**325**	**704**

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patronuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patronuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždaro tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti valdymo mokestį ir sėkmės mokestį.

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudaromas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

Bendrovė yra taip pat pasirašiusi depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, kuris veikia kaip Bendrovės turto depozitoriumas.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2016 m. metinių finansinių ataskaitų 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. Buvusi patronuojanti įmonė buvo prijungta prie Bendrovės. Po prijungimo Buvusi patronuojanti įmonė nustojo veikti, o Bendrovė pakeitė pavadinimą į AB “INVL Baltic Real Estate” ir tapo patronuojančia Grupės įmone. Reorganizavimas, kaip teisinis prijungimo procesas, neturėjo įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą tarp nuosavo kapitalo straipsnių, kuris atspindi patronuojančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Todėl tai neturėjo įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams ir veiklos rezultatų vertinimui. Finansinė informacija, kuri yra ir bus Grupės parengta už laikotarpius, prasidėjusius po 2015 m. rugpjūčio 17 d., yra iki 2015 m. rugpjūčio 17 d. Grupės rengtos finansinės informacijos tęsinys.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynųjų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2017 m. birželio 30 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos (2016 m. gruodžio 31 d. - 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2017 m. birželio 30 d.		2016 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	21.127.994	32,13	21.089.449	32,08
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	20,01	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	19,00	12.492.979	19,00
p. Alvydas Banys	3.318.198	5,05	3.318.198	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	15.652.355	23,81	15.690.900	23,86
Iš viso	65.750.000	100.00	65.750.000	100.00

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2017 m. 6 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su 2016 m. Grupės metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2016 m. Grupės metines finansines ataskaitas.

3 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi teikiama informacija investiciniam komitetui, kuria remdamasi investicinis komitetas priima strateginius sprendimus. Investicinis komitetas analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš nuomos pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniam komitetui. Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima penkis veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Nuomos pajamos uždirbamos ir sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2017 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2017 m. I pusm.				
Pajamos	**2.133**	**916**	**232**	**3.281**
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(10)	(850)	(2)	(862)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(409)	(80)	(4)	(493)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(485)	(34)	(11)	(530)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(91)	(56)	(1)	(148)
Turto mokesčiai	(158)	-	(8)	(166)
Draudimo sąnaudos	(3)	-	(1)	(4)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	**977**	**(104)**	**205**	**1.078**

3 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2016 m. I pusmetį:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2016 m. I pusm.				
Pajamos	**2.035**	**858**	**178**	**3.071**
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(9)	(850)	-	(859)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(417)	(85)	(7)	(509)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(355)	(38)	(17)	(410)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(91)	(84)	-	(175)
Turto mokesčiai	(151)	-	(9)	(160)
Draudimo sąnaudos	(4)	-	(2)	(6)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	**1.008**	**(199)**	**143**	**952**

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynųjų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2017 01 01 – 2017 06 30			2016 01 01 – 2016 06 30		
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	**1.078**	**(862)**	**3.281**	**952**	**(859)**	**3.071**
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	37	37	-	161	161	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	-	-	-	1	-	1
Pridedamos draudimo sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	4	-	-	6	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(1)	-	-	(5)	-	-
Išmokos darbuotojams	(16)	-	-	(59)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(6)	-	-	(4)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(74)	-	-	(35)	-	-
Kitos pajamos	21	-	-	15	-	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	(241)	-	-	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	960	-	-	-	-	-
Iš viso	**1.762**	**(825)**	**3.281**	**1.032**	**(698)**	**3.072**

3 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2017 m. birželio 30 d.	46.234	8.105	54.339
2016 m. gruodžio 31 d	44.533	8.050	52.583

4 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai

Pajamos

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Nuomos pajamos	2.719	2.539
Komunalinių paslaugų pajamos	491	516
Kitų paslaugų pajamos	71	17
Pajamų iš viso	**3.281**	**3.072**

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.893	1.772
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	472	441
Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso	*2.365*	*2.213*
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	826	767
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	90	92
Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso	*916*	*859*
Pajamų iš viso	**3.281**	**3.072**

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Lietuva	3.049	2.894
Latvija	232	178
Iš viso	**3.281**	**3.072**

4 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn., išskyrus patalpas, kurios nuomojamos iki dabartinės subnuomos sutarties termino pabaigos (2025 m. gruodžio 31 d.). Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. I pusmetį buvo įskaityta 167 tūkst. eurų, 2017 m. II pusmetį bus įskaityta 283 tūkst. eurų suma, 2025 m. – 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2017 m. pirmą pusmetį ir 2016 m pirmą pusmetį Grupė patyrė atitinkamai 813 tūkst. eurų ir 688 tūkst. eurų nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė po 134 tūkst. eurų aukščiau minėtais laikotarpiais. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis per 2017 m. pirmą pusmetį ir 2016 m pirmą pusmetį sudarė atitinkamai 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 236 tūkst. eurų ir 272 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2017 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	2017 m. I pusm.
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	**272**
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	23
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(60)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	1
Likutis 2017 m. birželio 30 d.	**236**
Ilgalaikė dalis	186
Trumpalaikė dalis	50

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2016 m. I pusmetį pateikti žemiau:

	2016 m. I pusm.
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	**347**
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(164)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	3
Likutis 2016 m. birželio 30 d.	**188**
Ilgalaikė dalis	21
Trumpalaikė dalis	167

Be to, 2017 m. birželio 30 d. 205 tūkst. eurų dydžio ateinančių laikotarpių sąnaudos dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą buvo pripažintos Grupės finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos“ (2016 m. gruodžio 31 d. – 820 tūkst. eurų) (8 pastaba).

2017 m. birželio 30 d. Bendrovė pripažino 929 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2016 m. gruodžio 31 d. – 814 tūkst. eurų). Per 2017 m. I pusmetį Grupės bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Sėkmės ir valdymo mokesčiai“ buvo pripažintas 115 tūkst. eurų atidėjinio Sėkmės mokesčiui padidėjimas.

5 Finansinės veiklos sąnaudos

	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(233)	(245)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	-	(58)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	-	(10)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(1)	(2)
	(234)	(315)

6 Pelno mokestis

	2017 m. I pusm.	2016 m. I pusm.
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Praėjusių metų pelno mokesčio sąnaudų koregavimas	1	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(1)	(126)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	-	(126)

2016 m. I pusmetį nuosavame kapitale buvo pripažintos 6 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijos emisijos platinimu.

7 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija	**2 lygis**	**3 lygis**	**3 lygis**	
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	**3.735**	**46.292**	**1.720**	**51.747**
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	63	-	63
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-		-
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2016 m. birželio 30 d.	**3.735**	**46.355**	**1.720**	**51.810**
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	**4.017**	**48.043**	**350**	**52.410**
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	700	-	700
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	125	1.006	-	1.131
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(100)	(71)	-	(171)
Likutis 2017 m. birželio 30 d.	**4.042**	**49.678**	**350**	**54.070**

2016 m. sausio 29 d. Bendrovė užbaigė investicinio turto, esančio Gynėju g. 14, Vilniuje, įsigijimo sandorį, sumokėdama likusią neapmokėtą pirkimo kainos dalį. Galutiniam atsiskaitymui naudotos lėšos buvo pasiskolintos iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“ (800 tūkst. eurų) ir iš AB Šiaulių banko (4.500 tūkst. eurų). 2016 m. pirmą pusmetį buvo pradėta šio investicinio turto pertvarka ir dėl to 2017 m. I pusmetį ir 2016 m. I pusmetį buvo patirta atitinkamai 697 tūkst. eurų ir 63 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į šio investicinio turto įsigijimo savikainą. 2017 m. I pusmetį taip pat buvo patirtos papildomos 3 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudos dėl investicinio turto Latvijoje.

7 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamasis turtas“ (toliau ataskaitose kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinama Oberhaus) buvo įvertintas taikant pajamų metodą 2017 m. balandžio 28 d., gegužės 31 d. ir 2016 m. spalio 31 d. atitinkamai 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. pabaigai. 2017 m. I pusmečio pabaigai (vertinimų datos - 2017 m. balandžio 28 d. bei gegužės 31 d.) bei 2016 m. pabaigai (vertinimų data - 2016 m. spalio 28 d.) investicinį turtą Lietuvoje taip pat vertino ir kitas kvalifikuotas vertintojas – UAB „Newsec Valuations“ (toliau Newsec), taikydamas pajamų ir rinkos metodus. 2017 m. I pusmečio pabaigai investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“, naudodamas žemės vertinimui rinkos metodą, sandėlių vertinimui pajamų metodą. 2016 metais investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ rugpjūčio mėnesį ir SIA City Real Estate Company (toliau CRE) rugsėjo mėnesį, naudodami žemės vertinimui rinkos metodą, sandėlių vertinimui pajamų metodą.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą Grupėje:

	2017 m. birželio 30 d.	**2016 m. gruodžio 31 d.**
Biuro patalpos miesto centre – Lietuva	43.945	42.296
Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone – Lietuva	859	806
Sandėlis – Latvija	4.874	4.941
	49.678	**48.043**

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	**Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys**	**Intervalas (svertinis vidurkis)**	
			Oberhaus	**Newsec**
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,04)	9,0 – 10,9 (9,08)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,58)	7,5 – 9,0 (7,67)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	5 – 25
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,50 – 19,60 (9,72)	7,16 – 19,0 (10,18)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	2,1 – 6,0 (3,58)	2,37 – 5,83 (4,06)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

7 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. birželio 30 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			Oberhaus
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (15 pirmaisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)	1,4-1,6
		Infliacija (%)	1,4-1,6

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			Oberhaus	Newsec
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,12)	9,06 – 10,90 (9,14)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,64)	7,5 – 9,0 (7,68)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	3 – 12
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,25 – 19,60 (10,0)	7,16 – 19,0 (10,0)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	2,0 – 6,0 (3,28)	2,37 – 5,80 (3,57)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			Oberhaus	CRE
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11	9,5
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	10
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (20 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)	5-10
		Nuomos kaina Eur/kv.m. (be PVM)*	-	3,5-5,0
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	0,7-2,0	-
		Infliacija (%)	0,7-2,0	2,5

*Oberhaus vertinimui naudojo sutartyse numatytas nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus. CRE vertinimui naudojo sutartyse numatytas nuomas kainas sutarčių galiojimo laikotarpiui. Jam pasibaigus CRE naudojo nuomos kainos duomenis, nurodytas lentelėje aukščiau.

7 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. birželio 30 d.:

Grupė	**Vertinimų padidėjimas**		**Vertinimų sumažėjimas**	
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	**Nuomojamas investicinis turtas**	**Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje**	**Nuomojamas investicinis turtas**	**Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje**
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.965	-	(4.958)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(617)	-	670	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.908)	-	3.382	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. birželio 30 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	**Vertinimų didėjimas**	**Vertinimų mažėjimas**
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	72
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(272)	303

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Grupė	**Vertinimų padidėjimas**		**Vertinimų sumažėjimas**	
Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	**Nuomojamas investicinis turtas**	**Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje**	**Nuomojamas investicinis turtas**	**Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje**
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.904	-	(4.949)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(601)	-	611	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.832)	-	3.160	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

7 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	92	(109)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	53
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(261)	270

2017 m. birželio 30 d. 53.592 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2016 m. gruodžio 31 d. – 51.942 tūkst. eurų).

Nuo 2016 m. gruodžio mėn. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 43 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31 d. – 42 tūkst. eurų), nes joms taikomos laikinosios apsaugos priemonės, kol vyksta teisinis ginčas tarp minėtų aikštelių pardavėjo ir trečiosios šalies dėl teisės į žemės sklypą ir aikštelių statybos teisėtumo. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą. Jokių kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti per 2017 m. I pusmetį nebuvo.

Per 2016 m. I pusmetį nebuvo jokių apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti.

Laikotarpio pabaigoje buvo pasirašytos dvi reikšmingos sutartys dėl investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, rekonstrukcijos, kurių vertė be PVM yra 1.472 tūkst. eurų. Iki 2017 m. birželio 30 d. buvo aktuota darbų pagal šias sutartis už 344 tūkst. eurų. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių kitos reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

8 Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos

Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos yra pateikiamos žemiau esančioje lentelėje:

	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Atsargos	7	7
Veiklos nuomos ateinančių laikotarpių sąnaudos (4 pastaba)	205	820
Einamųjų metų veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai (4 pastaba)	283	450
Išankstiniai apmokėjimai ir kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	210	31
Atsargų, išankstinių apmokėjimų ir ateinančių laikotarpių sąnaudų iš viso	705	1.308

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendrąja verte	553	435
Gautini mokesčiai, bendrąja verte	8	11
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(34)	(33)
	527	413

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė atitinkamai 42 tūkst. eurų ir 42 tūkst. eurų, buvo pradelstos ir nuvertėjusios. Grynoji vertė, lygi 8 tūkst. eurų, apskaityta Grupės finansinės būklės ataskaitoje 2017 m. birželio 30 d. (2016 m. gruodžio 31 d. - 9 tūkst. eurų).

Grupės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	33
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	1
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-
2017 m. birželio 30 d. likutis	34

	Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	5
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-
2016 m. birželio 30 d. likutis	5

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė:

		Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				
	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	91 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	Iš viso
2017 m. birželio 30 d.	405	72	16	16	2	511
2016 m. gruodžio 31 d.	259	48	34	21	31	393

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.0000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d., buvo paskirta 236 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

2016 m. sausio 4 d. – 2016 m. kovo 4 d. per Bendrovės viešą akcijų platinimą buvo pasiūlyta įsigyti naujai išleidžiamų Bendrovės akcijų. Viešojo platinimo metu investuotojai įsigijo 22.523.748 akcijas, vienos išleistos akcijos emisijos kaina buvo lygi 0,40 euro, o bendra emisijos suma – 9.010 tūkst. eurų, iš kurios 6.532 tūkst. eurų padidintas įstatinis kapitalas, o 2.478 tūkst. eurų priskirti akcijų priedams. Per viešą akcijų platinimą Bendrovė pritraukė 2.791 tūkst. eurų grynųjų pinigų. AB “Invalda INVL” įsigijo 15.546.663 vnt. naujų akcijų. Jos buvo apmokėtos įskaitant 6.219 tūkst. eurų dydžio Bendrovės įsipareigojimus akcinei bendrovei “Invalda INVL” pagal paskolų sutartis. Naujos akcijų emisijos platinimo išlaidos sudarė 248 tūkst. eurų. Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijos emisijos platinimu, yra lygios 6 tūkst. eurų. Emisijos metu pritraukti pinigai buvo panaudoti 1.501 tūkst. eurų paskoloms, gautoms iš AB “Invalda INVL”, grąžinti, įskaitant per 2016 m. sukauptas palūkanas. Likusi pritrauktų pinigų dalis buvo panaudota Bendrovės veikloje.

2016 m. kovo 8 d. naujas įstatinis kapitalas buvo registruotas Juridinių asmenų registre. Nuo šios dienos visas išleistas paprastųjų vardinių akcijų kiekis yra 65.750.000 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 19.067.500 eurų.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d., buvo paskirta 165 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 2.828 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

11 Dividendai

2016 m. sausio 15 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams.

Dividendų už 2015 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d.

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d.

12 Gautos paskolos

	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	20.146	20.788
Kitos ilgalaikės paskolos	5	4
	20.151	20.792
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	1.115	815
	1.115	815
Iš viso paskolų	**21.266**	**21.607**

Paskolos denominuotos eurais.

12 Gautos paskolos (tęsinys)

Negrąžintų paskolų likučiai su fiksuota ir kintama (kitimo periodas – 3 - 6 mėnesiai) palūkanų normomis buvo tokie:

Palūkanų norma:	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5	4
Kintama	21.261	21.603
	21.266	**21.607**

2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2016 m. sausio 26 d. Bendrovė su AB Šiaulių banku pasirašė kredito sutarties pakeitimą. Todėl paskolos suma buvo padidinta nuo 14.754 tūkst. eurų iki 19.254 tūkst. eurų, paskolos grąžinimo terminas pratęstas nuo 2019 m. rugsėjo 25 d. iki 2023 m. sausio 5 d. bei pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. 2016 m. Bendrovė vietoj 862 tūkst. eurų turėjo grąžinti 466 tūkst. eurų. Investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, Vilniuje, buvo įkeistas AB Šiaulių bankui.

Prieš naują akcijų emisijos platinimą Grupė iš AB „Invalda INVL“ buvo gavusi 800 tūkst. eurų paskolą. Išplatinus naują akcijų emisiją iš susijusių šalių gautos paskolos buvo įskaitytos ir grąžintos (10 ir 16 pastabos).

Per 2017 m. ir 2016 m. I pusmetį Grupė grąžino atitinkamai 337 tūkst. eurų ir 1.774 tūkst. eurų paskolų.

13 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

2017 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 65.750 tūkst.

2016 m. I pusmetį išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2016 m. I pusmetis	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/182 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2015 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	43.226	0,29	182/182	43.226
2016 m. kovo 8 d. išleistos naujos akcijos	22.524	0,29	114/182	14.108
2016 m. birželio 30 d. išleistos akcijos	65.750	0,29		57.334

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	2017 m. 6 mėn.	2016 m. 6 mėn.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriami grynieji (nuostoliai) pelnas	1.528	591
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	65.750	57.334
Paprastasis pelnas (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,02	0,01

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2017 m. ir 2016 m. pirmus pusmečius, yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2017 m. birželio 30 d. buvo apie 0,58, o 2016 m. gruodžio 31 d. – 1,12. 2017 m. birželio 30 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 1.252 tūkst. eurų Grupėje. Grupės vadovybė, prognozuodama ateinančių 12 mėnesių Grupės pinigų srautus, mano, kad Grupei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi per metus nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos, įvykdyti. 2017 m. liepos mėn. Grupė pasirašė sutartį dėl investicinio turto, esančio Kirtimų g., Vilniuje, pardavimo už 1.000 tūkst. eurų (17 pastaba).

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2017 m. birželio 30 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	287	1.255	8.048	13.782	23.372
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	446	-	-	-	446
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	43	7	75	114	239
Kiti įsipareigojimai	702	275	-	-	-	977
2017 m. birželio 30 d. likutis	**702**	**1.051**	**1.262**	**8.123**	**13.896**	**25.034**
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	286	961	8.232	14.462	23.941
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	133	-	-	-	133
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	29	76	56	114	275
Kiti įsipareigojimai	16	302	470	-	-	788
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	**16**	**750**	**1.507**	**8.288**	**14.576**	**25.137**

15 Kiti įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai ir ilgalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	2017 m. birželio 30 d.	2016 m. gruodžio 31 d.
Finansiniai įsipareigojimai		
Mokėtini dividendai	702	16
Veiklos nuomos mokėjimai (4 pastaba)	188	752
Kitos mokėtinos sumos	87	20
	977	788
Nefinansiniai įsipareigojimai		
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	2	2
Mokėtini mokesčiai	87	400
Kitos mokėtinos sumos	9	9
	98	411
Kitų trumpalaikių ir ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	**1.075**	**1.199**
Ilgalaikiai įsipareigojimai	9	9
Trumpalaikiai įsipareigojimai	1.066	1.190

16 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmones. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

2017 m. I pusm. **Grupė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos**
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	5	-	6
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	206	-	105
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos)	108	2	2	-
Kitos susijusios šalys (valdymo paslaugos)	-	127	-	67
	108	340	2	178

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2016 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

2016 m. I pusm. **Grupė**	**Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių**	**Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims**	**Iš susijusių šalių gautinos sumos**	**Susijusioms šalims mokėtinos sumos**
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)		5		1
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	58	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	211	-	12
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	108	3	2	-
Kitos susijusios šalys (emisijos platinimas)	-	187	-	-
	108	464	2	13

Per 2016 m. I pusmetį iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 800 tūkst. EUR. Per 2016 m. pirmą pusmetį paskolos su sukauptomis palūkanomis buvo grąžintos AB „Invalda INVL“ (1.501 tūkst. eurų grąžinta pinigais ir 6.219 tūkst. eurų įskaityta už pasirašytas naujas akcijas jų viešo platinimo metu).

2017 m. birželio 30 d. Bendrovė skolinga AB „Invalda INVL“ 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 319 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2016 m. I pusmetį valdybos nariams, kurie yra Bendrovės akcininkai, buvo išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Įmonėms, kurios yra kontroliuojamos valdybos narių, buvo išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniams asmenims, susijusiems su valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. AB „Invalda INVL“ Bendrovė išmokėjo 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

17 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Bendrovė 2017 m. liepos 26 d. pasirašė sutartį dėl 3 tūkst. kvadratinių metrų ploto biuro ir sandėliavimo patalpų Vilniuje, Kirtimų gatvėje, pardavimo. Sandorio vertė siekia 1.000 tūkst. eurų plius PVM. 2017 m. birželio 30 d. objektas Kirtimų gatvėje buvo įvertintas 859 tūkst. eurų. Nuosavybė pirkėjui pereis, kai bus apmokėta objekto kaina be PVM. Tikimasi, kad sandoris bus užbaigtas 2017 m. trečią ketvirtį.