

**UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA BALTIC
REAL ESTATE FUND I“**

KONSOLIDUOTOS 2020 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su
nepriklausomo auditoriaus išvada ir konsoliduotu metiniu pranešimu



UAB „Ernst & Young Baltic“
Aukštaičių g. 7
LT-11341 Vilnius
Lietuva
Tel.: (8 5) 274 2200
Faks.: (8 5) 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Ernst & Young Baltic UAB
Aukštaičių St. 7
LT-11341 Vilnius
Lithuania
Tel.: +370 5 274 2200
Fax: +370 5 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442
PVM mokėtojo kodas LT108784411
Juridinių asmenų registras

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

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome konsoliduotųjų UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I ir jos dukterinių bendrovių (toliau – Grupė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2020 m. gruodžio 31 d. konsoliduota finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduota pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotasis aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2020 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau - TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Grupės 2020 m. metiniame pranešime, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Grupės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar Grupės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Grupės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Grupės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Nusprendžiame dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonų dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie bendrovių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

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

Asta Štreimikienė
Auditoriaus pažymėjimo
Nr. 000382

2021 m. liepos 9 d.

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Nematerialusis turtas	0	26	10	6
Investicinis turtas	4	61.167	58.982	49.829
Naudojimo teise valdomas turtas	13	99	103	-
Ilgalaikio turto iš viso		61.292	59.095	49.835
Trumpalaikis turtas				
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	0	193	178	161
Kitos gautinos sumos	6	128	11	7
Pelno mokesčio permoka		24	-	-
Išankstiniai apmokėjimai		119	178	21
Pinigai	7	6.963	5.707	1.333
Trumpalaikio turto iš viso		7.427	6.074	1.522
Turto iš viso		68.719	65.169	51.357

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI				
Nuosavas kapitalas				
Įstatinis kapitalas	8	18.362	18.362	18.362
Akcijų priedai		1.375	1.375	1.375
Privalomas rezervas	9	604	382	-
Nepaskirstytasis pelnas		8.852	7.328	3.386
Nuosavo kapitalo iš viso		29.193	27.447	23.123
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai				
Ilgalaikės paskolos	10	25.180	23.309	22.227
Išleistos obligacijos	11	7.999	4.999	-
Nuomos įsipareigojimai	13	95	99	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	0	3.722	3.336	2.438
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	12	155	526	184
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		37.151	32.269	24.849
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai				
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	10	1.104	4.079	989
Išleistos obligacijos	11	53	20	-
Nuomos įsipareigojimai	13	4	4	-
Prekybos skolos	0	343	430	1.631
Avansai pagal nuomos sutartis		768	750	657
Mokėtinas pelno mokestis		-	10	35
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	103	160	73
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		2.375	5.453	3.385
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		68.719	65.169	51.357

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys	2021 m. liepos 9 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė	Milda Kiaušinytė	2021 m. liepos 9 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2020 m.	2019 m.
Pardavimo pajamos	16	4.824	4.371
Pardavimo savikaina	0	(1.156)	(1.151)
Bendrasis pelnas		3.668	3.220
Veiklos sąnaudos	18	(699)	(1.217)
(Nuostoliai) pelnas iš investicinio turto vertinimo tikraja verte		(49)	3.773
Veiklos pelnas		2.920	5.776
Finansinės pajamos			
Delspinigiai		42	3
Finansinės sąnaudos			
Palūkanos		(828)	(530)
Kitos finansinės sąnaudos		(2)	(3)
Pelnas prieš apmokestinimą		2.132	5.246
Pelno mokestis	0	(386)	(922)
Grynasis pelnas		1.746	4.324
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių		1.746	4.324

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys		2021 m. liepos 9 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė	Milda Kiaušinytė		2021 m. liepos 9 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2019 m. sausio 1 d. likutis	18.362	1.375	-	3.386	23.123
Grynasis metų pelnas	-	-	-	4.324	4.324
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	4.324	4.324
Pervedimai į rezervus	-	-	382	(382)	-
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	382	7.328	27.447
Grynasis metų pelnas	-	-	-	1.746	1.746
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	1.746	1.746
Pervedimai į rezervus	-	-	222	(222)	-
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	604	8.852	29.193

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2021 m. liepos 9 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė

Milda Kiaušinytė

2021 m. liepos 9 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2020 m.	2019 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Grynasis pelnas		1.746	4.324
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:			
Pelno mokesčio sąnaudos	0	386	922
Nusidėvėjimas ir amortizacija	0, 13	9	7
Rezervas abejotinioms skoloms		-	13
Ilgalaikio turto nurašymas	0, 4	61	-
Palūkanų sąnaudos		828	530
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		(126)	358
Tikrosios vertės pokytis	4	49	(3.773)
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		(40)	-
		<u>2.913</u>	<u>2.381</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas)		(165)	(161)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas)		(231)	(141)
Prekybos skolų padidėjimas (sumažėjimas)		95	(231)
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas		31	152
(Sumokėtas) pelno mokestis		(34)	(35)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		<u>2.609</u>	<u>1.965</u>
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (įsigijimas)		(2.450)	(6.248)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		<u>(2.450)</u>	<u>(6.248)</u>
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Paskolų gavimas	0	-	5.128
Paskolų (grąžinimas)	0	(1.104)	(956)
Išplatintos obligacijos	0	3.000	4.999
Nuomos (mokėjimai)	0	(4)	(4)
(Sumokėtos) palūkanos	0	(795)	(510)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		<u>1.097</u>	<u>8.657</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas		1.256	4.374
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		<u>5.707</u>	<u>1.333</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		<u>6.963</u>	<u>5.707</u>

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

2020 m. 2019 m.
gruodžio 31 d. gruodžio 31 d.

Papildoma pinigų srautų informacija:

Nepiniginė investicinė veikla:

Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	143	240
Kapitalizuotos skolinimosi išlaidos	-	121

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius</u>	<u>Andrius Barštys</u>	<u>2021 m. liepos 9 d.</u>
<u>UAB “SBA Competence and Service Center” vyresn. buhalterė</u>	<u>Milda Kiaušinytė</u>	<u>2021 m. liepos 9 d.</u>

Konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Upės g. 21-1, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstitis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstitis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsimas papildomai 2 metams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Laisvės pr. 3, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2020 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2019 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė (buvusi Koncernas SBA, UAB)	21,64	29,61
Smulkieji akcininkai	78,36	70,39
Iš viso:	100,00	100,00

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurai, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, buveinės adresas Konstitucijos pr. 20A, Vilnius, kuris yra tiesioginis Lietuvos centrinio vertybinių popierių depozitoriumo dalyvis, kodas nr. 962 ir AB „SEB bankas“, įmonės kodas 112021238, buveinės adresas Gedimino pr. 12, Vilnius.

Grupės struktūra

2020 ir 2019 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2020 m. gruodžio 31 d.	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2019 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „PC Luizė“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
UAB „Žaliakalnio parkas“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Verslo centras 135“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA „Hanza 14“	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

2020 m. ir 2019 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius).

1 Bendroji informacija (tęsinys)

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2021 m. liepos 9 d. Grupės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos, parengtos už metus pasibaigusius 2020 m. gruodžio 31 d., yra pirmosios, kurias Grupė rengia pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS). Iki šios datos Grupės įmonių finansinės ataskaitos buvo rengiamos vadovaujantis TFAS. Bendrovės ataskaitos buvo rengiamos pagal Verslo apskaitos standartus (VAS).

Rengiant finansinę atskaitomybę, buvo parengta Grupės pradinė finansinės būklės ataskaita 2019 m. sausio 1 d., perėjimo prie TFAS data. Bendrovėje nėra reikšmingų skirtumų dėl perėjimo nuo VAS prie TFAS, nes Grupė nerengė konsoliduotų finansinių ataskaitų pagal VAS.

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

Grupės finansinės ataskaitos buvo paruoštos vadovaujantis TFAS, kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2020 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

Patvirtinti, bet dar neįsigalioję standartai

Grupė netaikė žemiau aprašytų patvirtintų, bet dar neįsigaliojusių standartų.

- **10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones. Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“ (pataisos)**

Pataisose analizuojama pripažinta neatitiktis tarp 10-ojo TFAS ir 28-ojo TAS reikalavimų, susijusių su turto pardavimu ar įnašais tarp investuotojo ir jo asocijuotosios ar bendros įmonės. Pagrindinė pataisų pasekmė yra ta, kad visos pajamos ar nuostoliai pripažįstami tada, kai sandoris apima verslą (nepriklausomai nuo to, ar jis vykdomas patronuojamojoje įmonėje ar ne). Dalis pajamų ar nuostolių pripažįstama, kai sandoris apima turtą, kuris neatitinka verslo apibrėžties, net jei šis turtas priklauso patronuojamajai įmonei. 2015 m. gruodį TASV atidėjo įsigaliojimo datą neribotam laikui, atsižvelgdama į nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatus. ES dar nėra patvirtinusi šių pataisų. Grupė neturi jokių investicijų į asocijuotas ar bendras įmones, todėl šių pataisų taikymas neturės įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas. Įsipareigojimų priskyrimas trumpalaikiams ir ilgalaikiams įsipareigojimams“ (pataisos)**

Pataisos įsigalioja 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais, nors ankstesnis taikymas yra leidžiamas. Dėl covid-19 pandemijos, TASV atidėjo pataisų įsigaliojimą metams, t.y., iki 2023 m. sausio 1 d., siekdama skirti įmonėms daugiau laiko įgyvendinti klasifikavimo pokyčius susijusius su šiomis pataisomis.

Pataisomis siekiama paskatinti nuosekliai taikyti reikalavimus ir padėti įmonėms nustatyti, ar skolos ir kiti įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje turėtų būti priskiriami trumpalaikiams ar ilgalaikiams įsipareigojimams.

Pataisos turi įtakos įsipareigojimų pateikimui finansinės būklės ataskaitoje, tačiau jos nekeičia galiojančių reikalavimų dėl turto, įsipareigojimų, pajamų ar sąnaudų vertinimo ar pripažinimo laiko, taip pat ir nekeičia informacijos, kurią įmonės atskleidžia apie tokius straipsnius. Taip pat pataisose paaiškinamas skolų klasifikavimo reikalavimas, kai už tokias skolas įmonė gali atsiskaityti naudodama savo nuosavybės priemones. Šios pataisos dar nepriimtos ES. Vadovybė dar nėra įvertinusi šios pataisos pritaikymo įtakos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

- **3-ojo TFAS „Verslo jungimai“, 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisos ir 2018–2020 m. metiniai TFAS patobulinimai**

Pataisos taikomos finansiniams metams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. TASV paskelbė šias siauros taikymo srities TFAS standartų pataisas:

- **3-ojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisomis** atnaujinama 3-ajame TFAS pateikta nuoroda į Konceptualią finansinės atskaitomybės sistemą, nekeičiant verslo jungimų apskaitos reikalavimų.
- **16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ pataisose** numatytas draudimas įmonei iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų savikainos atimti pajamas, kurios gautos iš turto vieneto, kuris ruošiamas numatytam naudojimui. Vietoj to, įmonė pripažins tokias pardavimo pajamas ir susijusias sąnaudas pelno (nuostolių) ataskaitoje.
- **37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisose** nurodoma, kurias išlaidas įmonė turėtų įtraukti nustatydamą sutarties vykdymo išlaidas, kad galėtų įvertinti ar sutartis yra nuostolinga.
- **2018–2020 m. metiniuose patobulinimuose** pateikiamos nedidelės 1-ojo TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“, 41-ojo TAS „Žemės ūkis“ ir 16-ojo TFAS „Nuoma“ aiškinamųjų pavyzdžių pataisos.

ES dar nepatvirtino minėtų pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų pritaikymo įtakos.

- **16-ojo TFAS „Nuoma“– „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos“ (pataisa)**

Pataisa taikoma retrospektyviai finansiniams metams, prasidedantiems 2020 m. birželio 1 d. arba vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau, taip pat ir finansinėse ataskaitose, kurios 2020 m. gegužės 28 d. dar nebuvo patvirtintos. TASV pakeitė standartą, siekdama suteikti išimtį nuomininkams, kurie gali netaikyti 16-ojo TFAS nuomos pasikeitimo apskaitos nuostatų nuomos nuolaidoms, kurios yra tiesioginė COVID-19 pandemijos pasekmė. Pataisa numato praktinę priemonę, pagal kurią nuomininkas gali bet kokią nuomos mokesčių pasikeitimą dėl su COVID-19 susijusių nuomos nuolaidų apskaityti taip pat, kaip jį apskaitytų taikydamas 16-ąjį TFAS jeigu pasikeitimas nebūtų laikomas nuomos pakeitimu, tik jei įvykdomos visos šios sąlygos:

- dėl nuomos mokesčių pasikeitimo patikslintas atlygis už nuomą yra iš esmės toks pats kaip atlygis už nuomą prieš pat pasikeitimą arba už jį mažesnis;
- bet koks nuomos mokesčių sumažinimas turi įtakos tik mokėjimams, kurie turėjo būti sumokėti 2021 m. birželio 30 d. arba anksčiau;
- kitos nuomos sąlygos iš esmės nekeičiamos.

2021 m. vasarį TASV išleido pasiūlymą pratęsti lengvatos taikymo laikotarpį dar metams, t. y., praktinę priemonę nuomos nuolaidoms taikyti pasikeitusiems nuomos mokesčiams, kurie iš pradžių turėjo būti sumokėti 2022 m. birželio 30 d. arba anksčiau (dabar galiojantis terminas – 2021 m. birželio 30 d. arba anksčiau). Pataisa taikoma metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. balandžio 1 d. arba vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. ES dar nepatvirtino šios pataisos.

Grupė neturi tokių nuomos nuolaidų, todėl šių pataisų pritaikymas neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

- **Palūkanų normų lyginamojo indekso reforma. 2-as etapas. 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS, 7-ojo TFAS, 4-ojo TFAS ir 16-ojo TFAS pataisos**

2020 m. rugpjūčio 27 d. Tarptautinių apskaitos standartų valdyba paskelbė dokumentą „Palūkanų normų lyginamojo indekso reforma. 2-as etapas. 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS, 7-ojo TFAS, 4-ojo TFAS ir 16-ojo TFAS pataisos“, taip užbaigdamą savo darbą, kuriuo siekiama reaguoti į IBOR reformą: pataisose numatyta laikina išimtis, kuria siekiama atsižvelgti į tarpbankinių palūkanų normos (angl. *Interbank Offered Rates*, *IBOR*) pakeitimo alternatyviaja beveik nerizikinga palūkanų norma (angl. *risk-free interest rate*, *RFR*) pasekmes finansinei atskaitomybei. Visų pirma, pataisose numatyta praktinė priemonė, pagal kurią apskaitant finansinio turto arba finansinio įsipareigojimo sutartyje numatytų pinigų srautų nustatymo pagrindo pasikeitimą būtina koreguoti faktinę palūkanų normą tiek, kiek pasikeitė rinkos palūkanų norma. Taip pat pataisose numatyta išimtis apsidraudimo santykių nutraukimo reikalavimui, įskaitant laikinąją išimtį atskiro identifikavimo reikalavimo laikymuisi, kai RFR priemonė naudojama kaip rizikos komponento apsidraudimo priemonė. Be to, 4-ojo TFAS pataisose numatyta, kad draudikai, kurie vis dar taiko 39-ąjį TAS, galėtų pasinaudoti tokiomis pačiomis išimtimis, kurios numatytos 9-ojo TFAS pataisose. Taip pat buvo atliktos pataisos ir 7-ajame TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimai“, kad finansinių ataskaitų vartotojai galėtų suprasti palūkanų normų lyginamojo indekso reformos įtaką įmonės finansinėms priemonės ir rizikos valdymo strategijai. Pataisos taikomos finansiniams metams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. ar vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. Nors pataisos taikomos retrospektyviai, įmonė neprivalo koreguoti ankstesnių laikotarpių informacijos. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų pritaikymo įtakos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS pareiškimo apie taikomą praktiką „Apskaitos politikos atskleidimas“ pataisos**

Pataisos taikomos metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisose pateikiamos gairės, kuriomis remiantis priimamai reikšmingi sprendimai dėl apskaitos politikos atskleidimo. Pažymėtina, kad 1-ojo TAS pataisomis reikalavimas atskleisti „svarbią“ apskaitos politiką pakeičiamas reikalavimu atskleisti „reikšmingą“ apskaitos politiką. Be to, pareiškiame apie taikomą praktiką pateikiamos gairės ir pavyzdžiai, skirti padėti taikyti reikšmingumo sampratą priimant sprendimus dėl apskaitos politikos atskleidimo. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

- **8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos „Apskaitinių įvertinimų apibrėžtis“**

Pataisos, kurios įsigalioja 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais (ankstesnis taikymas yra leidžiamas), taikomos apskaitos politikos ir apskaitinių įvertinimų keitimams, kurie daromi minėtu laikotarpiu arba vėliau. Pataisose pateikiamas naujas apskaitinių įvertinimų apibrėžimas – jie apibrėžiami kaip finansinėse ataskaitose pateikiamos piniginės sumos, kurios susijusios su vertinimo neapibrėžtumu. Taip pat pataisose paaiškinama, kurie ir kaip apskaitinių įvertinimų keitimai skiriasi nuo apskaitos politikos keitimo ir klaidų taisymo. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

- **12-asis TAS „Pelno mokesčiai“ Atidėtas mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, kurie atsiranda įvykus vieninteliui sandoriui (pataisos)**

Pataisos įsigalioja 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais. Ankstesnis taikymas yra leidžiamas. Pataisos paaiškina, kad 12-ajame TAS numatyta pradinio pripažinimo išimtis netaikoma sandoriams, kurių sudarymo metu susidaro vienodo dydžio ir užskaitomos apmokestinamųjų ir įskaitomųjų laikinųjų skirtumų sumos. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar nėra įvertinus šių pataisų pritaikymo įtakos.

Grupė planuoja pradėti taikyti aukščiau aprašytus standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jei jie bus patvirtinti taikyti Europos Sąjungoje.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Sumos šiose finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

2.3. Konsolidavimo principai

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

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.4. Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas įsigytas atskirai iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo verte. Verslo susijungimuose įsigyto nematerialiojo turto savikaina apskaitoma tikrąja verte įsigijimo datą. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta.

Nematerialiojo turto tarnavimo laikotarpis gali būti ribotas arba neribotas.

Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas, kurio tarnavimo laikotarpis yra ribotas, yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką:

Kitas nematerialusis turtas 4 metai

Nematerialiojo turto vertės sumažėjimas yra vertinamas, kai yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs. Grupė neturi nematerialiojo turto su neribotu tarnavimo laiku.

2.5. Skolinimosi išlaidos

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

Grupė kapitalizuoja skolinimosi išlaidas kriterijus atitinkančiam visam turtui, kurio įsigijimas, statyba ar gamyba prasidėjo ne anksčiau kaip 2009 m. sausio 1 d.

Per 2019 m. buvo kapitalizuota 121 tūkst. eurų skolinimosi išlaidų, atitinkančių kapitalizavimo kriterijus. Per 2020 m. skolinimosi išlaidų nebuvo kapitalizuota.

2.6. Investicinis turtas

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo, investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, remiantis jo rinkos verte.

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

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

2.7. Finansinės priemonės

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

Finansinis turtas

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

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

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Finansinės priemonės (tęsinys)

Grupės finansinio turto valdymo modelis nurodo kaip Grupė valdo savo finansinį turtą, kad šis generuotų pinigų srautus. Verslo modelis nustato, ar pinigų srautai bus gaunami renkant sutartinius pinigų srautus, parduodant šį finansinį turtą ar naudojant abu variantus.

Įprastas finansinio turto pirkimas arba pardavimas pripažįstamas sandorio sudarymo dieną, t.y., datą, kurią Grupė įsipareigoja pirkti ar parduoti finansinį turtą.

Vėlesnis vertinimas

Po pirminio pripažinimo Grupė finansinį turtą vertina:

- a) Amortizuota savikaina (skolos finansinės priemonės);
- b) Tikraja verte per kitas bendrąsias pajamas, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai perkeliami į pelną ar (nuostolius) (skolos finansinės priemonės). 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių priemonių;
- c) Tikraja verte per kitas bendrąsias pajamas, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai nėra perkeliami į pelną ar (nuostolius) (nuosavybės priemonės). 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo reikšmingo tokių priemonių likučio;
- d) Tikraja verte per pelną ar nuostolius. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių priemonių;

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas (skolos finansinės priemonės)

Grupė vertina finansinį turtą amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- i) Finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas - laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- ii) Dėl sutartinių finansinio turto sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas vėliau yra apskaitomas naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN) atėmus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostoliai apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai turto pripažinimas yra nutraukiamas, turtas yra pakeičiamas ar šiam nustatomas vertės sumažėjimas.

Grupės finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina apima prekybos gautinas sumas, kitas trumpalaikes ir ilgalaikes gautinas sumas, išduotas paskolas.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Pagal 9 TFAS, bendruoju atveju, Grupė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (TKN) visoms skolos finansinėms priemonėms, kurios nėra vertinamos tikraja verte per pelną ar nuostolius. TKN yra paremti sutartinių gautinų pinigų srautų ir pinigų srautų, kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumu, diskontuotu taikant apytiksliai pradinę efektyvią palūkanų normą. TKN yra pripažįstami dviem etapais. Kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo nėra reikšmingai padidėjusi, TKN apskaičiuojamas kredito nuostoliams, atsirandantiems dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, galimų per ateinančius 12 mėnesių (12 mėnesių TKN). Toms kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra reikšmingai padidėjusi, vertės sumažėjimas formuojamas kredito nuostolių sumai, kurių tikimasi per likusį kredito pozicijos galiojimo laikotarpį, neatsižvelgiant į įsipareigojimų neįvykdymo laiką (galiojimo laikotarpio TKN).

Prekybos gautinoms sumoms Grupė taiko supaprastintą metodą TKN skaičiuoti. Todėl Grupė nestebi kredito rizikos pokyčių, bet kiekvienai finansinių ataskaitų datai pripažįsta vertės sumažėjimą remiantis galiojimo laikotarpio TKN.

Prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimo vertinimas

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, Grupė sudaro tikėtinų nuostolių normų matricą, kuri paremta istorine kredito nuostolių analize, ir pakoreguota, kad atspindėtų ateities veiksnius, būdingus skolininkams ir ekonominei aplinkai (rinkos makroekonominiai faktoriai, užimtumo lygis, vartotojų kainų indeksas ir pan.).

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Finansinės priemonės (tęsinys)

Finansiniai įsipareigojimai

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

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

Vėlesnis vertinimas

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

Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

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

Finansinių priemonių sudengimas

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

2.8. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

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

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

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Grupė yra vis dar susijusi. Sąsaja su turtu, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitoma mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią Grupei gali tekti sumokėti.

Finansiniai įsipareigojimai

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

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn., o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Nuoma

A. Grupė kaip nuomininkas

Sutarties pradžioje Grupė vertina, ar sutartis yra nuoma ar ją apima. Tai reiškia, kad vertinama, ar pagal sutartį suteikiama teisė valdyti identifikuoto turto naudojimą tam tikrą laiką mainais už atlygį.

Visoms nuomos sutartims, išskyrus trumpalaikes ir mažaverčio turto nuomos sutartis, Grupė taiko vieną pripažinimo ir vertinimo metodą. Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimą mokėti nuomos įmokas ir naudojimo teise valdomą turtą, pagal kurį suteikiama teisė naudotis nuomojamu turtu.

Naudojimo teise valdomas turtas

Pradžios datą (t. y., datą, nuo kurios pagrindinis turtas pradėtas naudoti) Grupė pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą. Naudojimo teise valdomas turtas apskaitomas įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą pakoregavus dėl nuomos įsipareigojimo pakartotinio įvertinimo. Naudojimo teise valdomo turto įsigijimo savikaina apima nuomos įsipareigojimų pirminio vertinimo sumą, pirmines tiesiogines išlaidas, nuomos mokesčius pradžios datą arba iki jos, atėmus bet kokias gautas nuomos paskatas. Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas skaičiuojamas pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per nuomos laikotarpį arba nustatytą turto naudingo tarnavimo laikotarpį, priklausomai nuo to, kuris iš jų yra trumpesnis:

- Žemės nuomos teisė nuo 23 iki 99 metų

Jeigu iki nuomos laikotarpio pabaigos Grupei perleidžiama nuomojamo turto nuosavybės teisė arba jeigu naudojimo teise valdomo turto kaina rodo, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo pirkti teise, nusidėvėjimas skaičiuojamas remiantis numatomu turto naudingo tarnavimo laiku.

Nuomos įsipareigojimai

Pradžios datą Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimus, apskaitomus nuomos įmokų, kurios turės būti sumokėtos per nuomos laikotarpį, dabartine verte. Nuomos įmokos apima fiksuotas įmokas (įskaitant prilygintas fiksuotoms įmokoms) atėmus bet kokias gautinas nuomos paskatas, kintamas nuomos įmokas, kurios priklauso nuo indekso ar normos, ir sumos, kurios turėtų būti sumokėtos pagal likvidacinės vertės garantijas. Tokios nuomos įmokos taip pat apima pasirinkimo pirkti sandorio vykdymo kainą, jei yra pagrįstai žinoma, kad Grupė ta pasirinkimo teise pasinaudos, ir baudas už nuomos nutraukimą, jeigu daroma prielaida, kad per nuomos laikotarpį Grupė pasinaudos pasirinkimo teise nutraukti nuomą. Kintamos nuomos įmokos, kurios nepriklauso nuo indekso ar normos, pripažįstamos sąnaudomis (nebent jos yra patiriamos atsargoms pagaminti) laikotarpiu, kuriuo įvyksta įvykis ar atsiranda sąlyga, dėl kurių mokami šie mokesčiai.

Skaičiuodama dabartinę nuomos įmokų vertę, Grupė taiko nuomos pradžios datą priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą, nes nuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti. Po pradžios datos nuomos įsipareigojimų suma didinama atsižvelgiant į įvertintas palūkanas ir sumažinama sumokėtų nuomos įmokų suma. Be to, balansinė nuomos įsipareigojimų suma yra vertinama pakartotinai, jeigu atliekami tam tikri koregavimai, pasikeičia nuomos laikotarpis ar nuomos įmokos (pvz., būsimų įmokų pakeitimai dėl indekso ar normos, naudojamos tokiems nuomos įmokoms nustatyti, pasikeitimo) arba pasikeičia pasirinkimo teisės pirkti nuomojamą turtą vertinimas.

Trumpalaikė ir mažaverčio turto nuoma

Grupė taiko pripažinimo išimtį savo trumpalaikiam turtui (t. y., tokia nuoma, kurios laikotarpis pradžios datą yra trumpesnis nei 12 mėnesių ir kuri neapima pasirinkimo teisės pirkti turtą). Šios išimties ji laikosi ir pripažindama mažaverčio turto, kurį sudaro biuro inventorių, ir kuris yra laikomas turintis mažą vertę, nuomą. Trumpalaikės ir mažaverčio turto nuomos įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal tiesinį metodą per nuomos laikotarpį.

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausią dabartinį įvertinimą. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.12. Pelno mokestis

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Šiose finansinėse ataskaitose apskaitytos pelno mokesčio sąnaudos yra pagrįstos vadovybės apskaičiavimais pagal atitinkamus mokesčių įstatymus, taikomus Lietuvos Respublikoje ir užsienio valstybėse, kuriose veikia Grupės dukterinės bendrovės. Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2020 m. ir 2019 m. buvo 15 proc. Latvijoje veikiančiai įmonei taikomas 0 proc. pelno mokesčio tarifas, išskyrus atvejus, kai pelnas paskiriamas dividendų išmokėjimui, tuomet taikomas 20 proc. tarifas.

Mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu bendrovės nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai bendrovės veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamojo pelno.

Latvijoje nuo 2018 m. nuostolių perkėlimo tvarkos nėra.

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

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

2.13. Pajamų pripažinimas

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu. Pagrindinių pajamų tipas yra nuomos pajamos. Visos nuomos sutartys yra ilgalaikės ir didžiąjai daliai nuomininkų nuomos mokestis yra indeksuojamas kiekvienų metų sausio 1 d. remiantis suderintu vartotojų kainų indeksu (SVKI) arba vartotojų kainų indeksu (VKI).

Pagrindiniai Grupės pajamų šaltiniai yra šie:

- nuomos pajamos;
- pajamos pagal sutartis su klientais – paslaugos nuomininkams, įskaitant valdymo mokesčius ir kitos sumos, kurios buvo gautos iš nuomininkų padengti patirtas išlaidas.

Toliau aprašyta, kaip kiekvienas iš šių elementų buvo apskaitytas.

Nuomos pajamos

Grupė uždirba pajamas iš veiklos nuomos sutarčių, pagal kurias ji veikia kaip nuomotojas, ir iš esmės neperduoda visos investicinio turto nuosavybei būdingos rizikos ir naudos. Be to, Grupė subnuomoja investicinį turtą, įgytą pagal nuomos sutartis, kurios laikotarpis nuomos pradžios data yra ilgesnis nei 12 mėnesių. Subnuoma klasifikuojama kaip finansinė ar veiklos nuoma remiantis naudojimo teise valdomu turtu, nurodytu pagrindinėje sutartyje, o ne remiantis nuomojamu investiciniu turtu. Visos Grupės subnuomos sutartys yra klasifikuojamos kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos apskaitomos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį ir pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitos pajamų straipsnyje atsižvelgiant į nuomos pobūdį, išskyrus neapibrėžtos nuomos pajamas, kurios pripažįstamos tuo laikotarpiu, kuriuo jos yra uždirbamos. Pirminės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl nuomos sutarties sąlygų ir sudarant nuomos sutartis pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį tuo pačiu pagrindu, kaip ir nuomos pajamos.

Nuomininkui pritaikytos ar taikytinos nuomos paskatos yra atimamos iš nuomos įmokų. Atitinkamai nuomininkui taikomos nuolaidos yra pripažįstamos naudojant tiesinį metodą per nuomos laikotarpį mažinant nuomos pajamas. Nuomos laikotarpis yra neatšaukiamas nuomos laikotarpis, apimantis kitą laikotarpį, per kurį nuomininkas gali pasinaudoti pasirinkimo teise pratęsti nuomą, kai, nuomos pradžios data, Grupė pagrįstai vertina, kad nuomininkas pasinaudos tokia pasirinkimo teise. Daugiau informacijos apie vadovybės vertinimą pateikta 2.19 pastaboje.

Sumos, gautos iš nuomininkų už nuomos sutarčių nutraukimą arba kaip kompensacija už negrąžintą nuomojamą turtą, yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje, kai atsiranda teisė gauti tokias sumas.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.13. Pajamos pagal sutartis su klientais (tęsinys)

Nuomininkams suteiktų paslaugų pajamos

Grupė, veikdama kaip nuomotojas, sudaro investicinio turto, visų pirma laikomo nuomos pajamoms uždirbti, nuomos sutartis, kurioms taikomas 16-asis TFAS. Šiose sutartyse numatytos tam tikros nuomininkams (t. y. klientams) teikiamos paslaugos, įskaitant bendro naudojimo teritorijų priežiūros paslaugos (tokios kaip bendro naudojimo teritorijų valymas, apsauga, kraštovaizdžio tvarkymas ir sniego valymas). Nuomininkų mokamas atlygis už šias paslaugas apima mokestį, kuris nustatomas atsižvelgiant į nuomos pajamų ir tam tikrų patiriamų išlaidų kompensacijos procentą. Šios paslaugos nurodomos nuomos sutartyse ir už jas išrašomos atskiros sąskaitos faktūros.

Grupė nustatė, kad šios paslaugos sudaro atskirus ne nuomos komponentus (perduodamus atskirai nuo naudojimo teise valdomo turto), kuriems taikomas 15-asis TFAS. Grupė sutartyje numatytą atlygį priskiria atskiriems nuomos ir pajamų (ne nuomos) komponentams remdamasis atitinkama atskira pardavimo kaina.

Pajamos už suteiktas paslaugas pripažįstamos bendra suma pelne (nuostoliuose), kai Grupė veikia ne kaip agentas trečiųjų šalių vardu ir už mokesčio už tokias paslaugas surinkimui taiko komisinių mokestį. Pajamos parodomos bendra suma, kai Grupė sudaro sutartį su paslaugas teikiančiomis trečiosiomis šalimis ir prisiima riziką už tokių sutarčių įvykdymą. Pajamos už suteiktas paslaugas pripažįstamos tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuriuo buvo suteiktos paslaugos. Sandorių kainos apima pastovųjį ir kintamąjį atlygį, kurie nurodomi atskirų su kiekvienu klientu pasirašytų sutarčių sąlygose. Sąskaitos faktūros už suteiktas paslaugas išrašomos kiekvieną mėnesį ir paprastai apmokamos per 30 dienų laikotarpį. Kai Grupė veikia kaip agentas trečiųjų šalių vardu, iš nuomininkų surinktos sumos už trečiųjų šalių suteiktas prekes ir paslaugas yra pripažįstamos pagal 15-ąjį TFAS grynąja suma pelne (nuostoliuose), o pajamos už perparduotas paslaugas pripažįstamos kaip uždirbti komisiniai, jei tokie skaičiuojami.

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo balanso dieną yra apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.15. Tikrosios vertės vertinimas

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

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

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

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

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

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti, naudodama kuo daugiau svarbių stebimų duomenų ir kuo mažiau nestebimų duomenų. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamos (nekoreguotos) kainos aktyviosiose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Grupė pakartotinai vertindama skirstymą nusprendžia, ar perkeliama suma vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio duomenis, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę apskritai) kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Vertinimus atlieka Grupės vadovybė kiekvieną ataskaitinę dieną. Siekdama atskleisti informaciją apie tikrąją vertę, Grupė nustatė turto ir įsipareigojimų klases pagal turto ir įsipareigojimų pobūdį, ypatybes bei riziką ir pirmiau apibūdintą tikrosios vertės hierarchijos lygį.

2.16. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Grupė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tačiau padidėjusi apskaitinė vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.17. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai, išskyrus neapibrėžtus įsipareigojimus, susijusius su verslo jungimais, nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.18. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Grupės padėtį finansinės būklės ataskaitos dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima:

Nuoma

Grupė priėmė toliau nurodytus sprendimus, kurie turi reikšmingos įtakos pajamų sumos ir pripažinimo laikotarpio pagal nuomos sutartis nustatymui:

Nuomos termino nustatymas

Grupė nuomos laikotarpį nustato kaip neatšaukiamą nuomos laikotarpį, apimančių laikotarpius, kuriems taikoma pasirinkimo teisė pratęsti nuomą, jei yra pagrįstai žinoma, kad ta pasirinkimo teise bus pasinaudota, arba laikotarpius, kuriems taikoma pasirinkimo teisė nutraukti nuomą, jei yra pagrįstai žinoma, kad ta pasirinkimo teise nebus pasinaudota.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

Veikdama kaip nuomotojas, Grupė sudaro nuomos sutartis, kuriose numatoma pasirinkimo teisė nutraukti arba pratęsti nuomą. Pasirinkimo teise dažniausiai galima pasinaudoti pasibaigus pradiniam 4–6 metų nuomos laikotarpiui. Nuomos pradžios datą Grupė (remdamasi nepriklausomo turto vertintojo patarimu) nustato, ar pagrįstai yra žinoma, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo teise pratęsti nuomos terminą ar teise nenutraukti nuomos sutartį. Norėdama atlikti tokią analizę Grupė atsižvelgia į skirtingas nuomos sutartis ir rinkos sąlygas, bet kokias nuomininko padarytas reikšmingas investicijas į turtą, su nuomos nutraukimu susijusias išlaidas ir nuomojamo turto svarbą nuomininko veiklai. Daugeliu atvejų Grupė nesurenka pakankamų įrodymų reikiamo lygio pagrįstumui užtikrinti.

Grupė, veikdama kaip nuomininkas, yra sudariusi biuro patalpų nuomos sutartį, kurioje numatyta pasirinkimo teisė pratęsti ir nutraukti nuomos terminą. Grupė priima sprendimą nustatydamą, ar yra pagrįstai žinoma, kad bus / nebus pasinaudota pasirinkimo teise pratęsti arba nutraukti nuomą. Ji apsarsto visus svarbius veiksnius, kurie sukuria ekonominę paskatą pasinaudoti pasirinkimo teise pratęsti nuomą arba nepasinaudoti pasirinkimo teise nutraukti nuomą. Po pradinio įvertinimo Grupė iš naujo įvertina, ar ji pagrįstai žino, kad pasinaudos pasirinkimo teise pratęsti nuomą arba nepasinaudos pasirinkimo teise nutraukti nuomą, kai įvyksta reikšmingas įvykis arba reikšmingai pasikeičia Bendrovės kontroliuojamos aplinkybės (pvz., esminiai atlikti nuomojamo turto pagerinimai arba esminis nuomojamo turto pritaikymas).

Turto nuomos klasifikavimas – Grupė kaip nuomotojas

Investicinio turto nuomos sutarčių portfelyje yra Grupės sudarytos komercinės paskirties nuomos sutarčių. Grupė nustatė, kad, remiantis susitarimų sąlygomis, tokių sutarčių nuomos laikotarpis nesudaro didžiosios komercinės paskirties turto ekonominio tarnavimo laiko dalies, o minimalių nuomos įmokų dabartinė vertė iš esmės nepilygsta visai nuomojamo komercinės paskirties turto tikrajai vertei, todėl ji išlaiko iš esmės visą riziką ir naudą, susijusią su šio turto nuosavybe, ir sutartis apskaito kaip veiklos nuomą.

Pajamos pagal sutartis su klientais

Grupė taikė tokius įvertinimus, kurie turi reikšmingos įtakos pajamų sumos bei pripažinimo laikotarpio pagal sutartis su klientais nustatymui:

Veiklos įsipareigojimų nustatymas

Investicinio turto nuomininkams teikiamų paslaugų (tokių kaip valymas, apsauga, kraštovaizdžio tvarkymas) pagal nuomos sutartis, kurias Grupė sudarė kaip nuomininkas, apskaitos tikslais Grupė nustatė, kad pažadas apima bendrą turto valdymo paslaugą ir kad kasdien teikiama tokia paslauga yra atskira ir iš esmės tokia pati. Nors per visą dieną ir kiekvieną dieną vykdoma atskira veikla, kuri apima veiklos įsipareigojimą, yra skirtinga, bendro pažado teikti valdymo paslaugą pobūdis kiekvieną dieną nesiskiria. Todėl Grupė padarė išvadą, kad nuomininkams teikiamos paslaugos apima kasdien teikiamas paslaugas, kurios atskirai įvykdomos per laikotarpį ir kurių įvykdymo pažanga vertinama atsižvelgiant į praėjusį laiką, nes nuomininkai vienu metu gauna ir pasinaudoja Grupės teikiamų paslaugų nauda.

Vertinimas, ar Grupė veikia savo sąskaita ar kaip agentas – paslaugos nuomininkams

Grupė perparduoda investicinio turto nuomininkams trečiųjų šalių teikiamas paslaugas, numatytas sutartyje, kurią Grupė sudaro kaip nuomininkas. Grupė nustatė, kad ji paslaugas kontroliuoja prieš tai, kai jos suteikiamos nuomininkams, nes ji turi galimybę tiesiogiai pasinaudoti tokiomis paslaugomis ir jų teikiama nauda. Priimdama tokį sprendimą Grupė nustatė, kad ji yra tiesiogiai atsakinga už pažado suteikti tokias konkrečias paslaugas įvykdymą, nes ji tiesiogiai sprendžia nuomininkų skundus ir prisiima tiesioginę atsakomybę už tai, kad tokios paslaugos būtų kokybiškos ir tinkamos. Be to, Grupė turi teisę nustatyti kainą, kurią nuomininkai moka už tokias konkrečias paslaugas.

Todėl Grupė padarė išvadą, kad ji veikia savo sąskaita. Be to, Grupė nustatė, kad ji perduoda šių paslaugų kontrolę per tam tikrą laiką, per kurį trečiosios šalys suteikia paslaugas, nes per tokį laikotarpį nuomininkai gauna paslaugas ir tuo pačiu metu pasinaudoja tokių paslaugų teikiama nauda.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

Investicinio subjekto ir konsolidavimas

Grupės vadovybė vertino ar Bendrovė atitinka investicinės bendrovės apibrėžimą 10 TFAS kontekste, ir mano, kad UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ neatitinka investicinės bendrovės apibrėžimo, nes ji turi nekilnojamojo turto bendrovės savybių ir nėra vien investicinė bendrovė. Investuotojai į Bendrovę iš savo investicijų tikisi ne tik kapitalo vertės padidėjimo dėl turto vertės pasikeitimo bei gražos iš veiklos pelno, bet Bendrovė taip pat prisiima reikšmingą nekilnojamojo turto vystymo riziką, būdingą tipinei nekilnojamojo turto bendrovei. Investicinė įmonė taip pat turėtų tiesiogiai investuoti į bendroves, kurios vertinamos tikrąja verte pagal 10-ąją TFAS. „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ patrunuojančiai įmonei tikrosios vertės nustatymas yra netiesioginis - tikroji vertė yra dukterinės įmonės grynojo turto vertė, todėl dukterinės įmonės tikroji vertė nebūtinai atitinka rinkos kainą. Grupė taip pat įvertina savo finansinę veiklą remdamasi nuomos pajamomis, pelno maržomis, turto apimtimi ir kitais finansiniais nekilnojamojo turto verslo rodikliais, kurių negalima įvertinti tik pagal dukterinės įmonės tikrąją vertę.

Kitos reikšmingos sritys kur naudojami įvertinimai rengiant šias finansines ataskaitas yra turto vertės sumažėjimo įvertinimo (4 pastaba), nebalansinių įsipareigojimų ir neapibrėžtumų įvertinimo (20 pastaba) bei COVID-19 pandemijos situacijos galimos įtakos įvertinimas, kaip atskleista 2.21 pastaboje. Ateities įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

2.20. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

2.21. Veiklos tęstinumas

2020 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 5 052 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d. – 621 tūkst. eurų). Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2021 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Grupė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė paskelbė valstybinio lygio ekstremaliąją situaciją visoje šalyje dėl viruso COVID-19 plitimo grėsmės (nutarimas priimtas 2020 m. vasario 26 d. Nr. 152 „Dėl valstybės lygio ekstremaliosios situacijos paskelbimo“). Siekiant stabdyti viruso plitimą, kovo 16 dieną įvestas visuotinis karantinas. Laikini ribojimai taikomi nebūtinųjų prekių prekybos vietoms, restoranų veiklai, daugelis įmonių priverstos vykdyti veiklą nuotoliniu būdu.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 4 d. nutarimu nr. 1226 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ nuo 2020 m. lapkričio 7 d. buvo įvestas antrasis visuotinis karantinas.

Kadangi susiklosčiusi situacija didelės įtakos neturėjo Grupės 2020 m. finansiniams rezultatams, tai tikimasi tokio pačio neįžymaus poveikio ir 2021 m. rezultatams.

3 Nematerialusis turtas

	Kitas nematerialusis turtas	Iš viso
Įsigijimo vertė:		
2019 m. sausio 1 d. likutis	8	8
Įsigijimai	7	7
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	15	15
Įsigijimai	26	26
Nurašymai	(7)	(7)
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	34	34
Amortizacija:		
2019 m. sausio 1 d. likutis	2	2
Amortizacija per metus	3	3
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	5	5
Amortizacija per metus	5	5
Nurašymai	(2)	(2)
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	8	8
2020 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	26	26
2019 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	10	10
2019 m. sausio 1 d. likutinė vertė	6	6

Grupė nekapitalizavo jokio viduje sukurto ilgalaikio nematerialiojo turto. Nematerialiojo turto amortizacija bendrųjų pajamų ataskaitoje yra įtraukta į veiklos sąnaudas.

Grupė neturi ilgalaikio nematerialiojo turto, kurio įsigijimo vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo visiškai amortizuota, tačiau vis dar naudojama veikloje.

4 Investicinis turtas

	Žemė	Pastatai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
Įsigijimo vertė:				
2019 m. sausio 1 d. likutis	5.371	37.415	7.043	49.829
Įsigijimai	-	127	5.253	5.380
Perklasifikavimai	-	9.520	(9.520)	-
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas	327	3.446	-	3.773
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	5.698	50.508	2.776	58.982
Įsigijimai	-	79	2.211	2.290
Perklasifikavimai	-	1.537	(1.537)	-
Nurašytas turtas	-	(56)	-	(56)
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas (nuostoliai)	(638)	589	-	(49)
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	5.060	52.657	3.450	61.167

2020 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos sudarė 4.824 tūkst. eurų (2019 m. – 4.371 tūkst. eurų).

4 Investicinis turtas (tęsinys)

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto (prekybos centro „PC Luizė“) rinkos vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 5.950 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 6.240 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 1,28 – 2,0 proc. (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį pajamų augimą dėl indeksacijos (2019 m. gruodžio 31 d. 1,26 - 2,0 proc.). Vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais – 97 proc., o vėlesniais – 95 proc. (2019 m. pirmais - 92 proc., antrais – 95 proc., o vėlesniais – 97 proc.). 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 8,0 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 9,75 ir 9,1 proc. diskonto normos. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. būtų 190 tūkst. eurų mažesnė (2019 m. gruodžio 31 d. 200 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 300 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 18.050 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 17.480 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 1,52 – 2,5 proc. (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį augimą dėl indeksacijos (2019 m. gruodžio 31 d. 1,5 – 2,8 proc.). 2020 m. ir 2019 m. vertinimuose taikytas užimtumo lygis pirmais ir vėlesniais metais - 95 proc. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 7 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,1 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2020 ir 2019 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai 620 tūkst. eurų ir 600 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi atitinkamai 890 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 29.520 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 29.060 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 1,3 – 2,0 proc. metinį augimą dėl indeksacijos (2019 m. gruodžio 31 d. 1,8 – 2,5 proc.). Vertinime taikytas užimtumo lygis – 95 proc. 2020 m. ir 2019 m. turto vertei nustatyti taikyta 7,25 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,1 proc. diskonto norma (2019 m. - 8,2 proc.). Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. būtų 1.040 tūkst. eurų mažesnė (2019 m. gruodžio 31 d. 970 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 1.700 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (žemės sklypo, esančio adresu Roberta Hirša iela 1, Rīga, Latvija, kuriame vystomas verslo centras) vertė 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 8.020 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d. buvo 6.440 tūkst. eurų) (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, kurios bus gaunamos iš išvystyto verslo centro sudarytų nuomos sutarčių, numatant 1,85 – 2 proc. metinį augimą (2019 m. 2,2 proc. metinį augimą) dėl indeksacijos. 2020 m. taikytas užimtumo lygis: pirmais metais 0 proc., antrais metais 75 proc. pirmam pastatui ir 37,5 proc. antram pastatui, trečiais metais ir vėlesniais laikotarpiais 95 proc. pirmam pastatui, atitinkamai antram pastatui 88 proc. ir 95 proc. 2019 m. gruodžio 31 d. vertinime taikytas užimtumo lygis: pirmais metais - 0 proc., antrais – 37,5 proc., trečiais – 68,8 proc. ketvirtais – 90 proc., o vėlesniais – 95 proc. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 6,5 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,2 proc. ir 8,1 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. būtų 1.580 tūkst. eurų mažesnė (2019 m. gruodžio 31 d. 1.700 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 4.080 tūkst. eurų (2019 m. gruodžio 31 d. 2.960 tūkst. eurų).

Kaip aprašyta 10 pastaboje, visas investicinis turtas įkeistas bankams už gautas paskolas.

5 Gautinos sumos pagal nuomos sutartis

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
Gautinos sumos pagal sutartis nuomos sutartis, bendraja verte	214	199	169
Atimti: abejotinų gautinų sumų pagal nuomos sutartis vertės sumažėjimas	(21)	(21)	(8)
	193	178	161

Vertės sumažėjimo abejotinioms gautinoms sumoms pasikeitimas 2020 m. ir 2019 m. bendrųjų pajamų ataskaitoje yra įtrauktas į veiklos sąnaudas.

Grupės gautinų sumų pagal sutartis su klientais vertės sumažėjimo judėjimas:

	Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas
2019 m. sausio 1 d. likutis	8
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	13
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	21
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	21

Grupės gautinų sumų pagal nuomos sutartis senaties analizė:

	Gautinos sumos pagal nuomos sutartis, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Gautinos sumos pagal nuomos sutartis, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas					Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	daugiau nei 360 dienų	
2019.01.01	78	37	24	20	2	-	161
2019.12.31	131	21	7	13	6	-	178
2020.12.31	73	56	23	25	1	15	193

Gautinos sumos pagal nuomos sutartis yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 20-30 dienų.

6 Kitos gautinos sumos

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
Gautini mokesčiai, išskyrus pelno mokesčio permoką	128	-	7
Kitos gautinos sumos, bendraja verte	-	11	-
	128	11	7
Atimti: abejotinų kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	-	-
	128	11	7

Grupės kitų gautinų sumų (išskyrus gautinus mokesčius) senaties analizė:

	Kitos gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Kitos gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas					Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	daugiau nei 360 dienų	
2019.01.01	-	-	-	-	-	-	-
2019.12.31	11	-	-	-	-	-	11
2020.12.31	-	-	-	-	-	-	-

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“

2020 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

7 Pinigai

Grupės pinigus 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė pinigai bankų sąskaitose.

Kaip paaiškinta 10 pastaboje, sąskaitos bankuose yra įkeistos bankams kaip užstatas už paskolas. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimų piniginiams lėšoms.

8 Įstatinis kapitalas

Visos 18.362 tūkst. vnt. Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, yra paprastosios ir 2020 m. bei 2019 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Įstatinis kapitalas 2020 m. ir 2019 m. nesikeitė.

9 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. bendrovės grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. ne visos Grupės įmonės atitiko šį reikalavimą. Per 2020 m. į privalomąjį rezervą buvo pervesta 222 tūkst. eurų (2019 m. 382 tūkst. eurų).

10 Paskolos

	<u>2020 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>sausio 1 d.</u>
Ilgalaikės paskolos:			
Bankų paskolos	26.284	27.388	23.216
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	(1.104)	(4.079)	(989)
	<u>25.180</u>	<u>23.309</u>	<u>22.227</u>

Visos grupės paskolos yra denominuotos eurais.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo EURIBOR. Didžiosios dalies paskolų kintamos palūkanų normos 2020 m. ir 2019 m. yra peržiūrimos kas 3 mėnesius.

Metų pabaigoje negrąžintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

	<u>2020 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>sausio 1 d.</u>
Ilgalaikės paskolos	2,10	2,09	2,00

Ilgalaikių paskolų grąžinimo grafikas yra toks:

	<u>2020 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>gruodžio 31 d.</u>	<u>2019 m.</u> <u>sausio 1 d.</u>
Per vienerius metus	1.104	4.079	989
Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	25.180	23.309	22.227
	<u>26.284</u>	<u>27.388</u>	<u>23.216</u>

Už paskolas Grupė įkeitė bankams Bendrovės dukterinių įmonių UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“ 100 proc. akcijų. UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „Verslo centras 135“ investicinį turtą (4 pastaba), reikalavimo teisę į gautinas sumas ir sąskaitas bankuose (0 pastaba). Taip pat bankams yra įkeistos Grupės įmonių UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „Verslo centras 135“ žemės sklypų nuomos iš valstybės teisės.

Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Remiantis paskolų sutartimis, Grupė turi užtikrinti, kad per visą paskolų sutarčių galiojimo laikotarpį bus vykdomi visų finansinių skolų ir EBITDA santykio, kredito padengimo koeficiento bei skolų ir viso turto santykio rodikliai, skaičiuojami Grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų pagrindu. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. šie įsipareigojimai buvo vykdomi.

10 Paskolos (tęsinys)

2020 m. ir 2019 m. Grupės bendrovės laikėsi įsipareigojimo per bankuose atidarytas banko sąskaitas vykdyti ne mažiau kaip nustatyta visų piniginių operacijų apyvartos.

2020 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 5.000 tūkst. eurų nepanaudotų paskolų sumą, kurių panaudojimo terminas numatytas iki 2021 m. birželio 29 d. Vėliausias minėtų paskolų grąžinimo terminas - 2022 m. vasario 28 d. Grupė tenkino visas nustatytas sąlygas gauti šios kreditus.

11 Išleistos obligacijos

2019 m. gegužės 2 dieną tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, buvo pasirašyta obligacijų platinimo sutartis. Šios sutarties pagrindu, buvo nuspręsta išleisti 3 metų trukmės 49 990 vnt. obligacijų, taikant 5 proc. metines palūkanas, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų.

2020 m. rugsėjo 10 d. tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, bei „Luminor bank“ AS, juridinio asmens kodas 11315936, registruotos buveinės adresas Liivalaia 45, Talinas, buvo pasirašytas įsipareigojimas, kurio pagrindu išleista 30 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 6,5 proc. metinės palūkanos.

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
Ilgalaikės obligacijos:			
Obligacijos	8.052	5.019	-
Ilgalaikių obligacijų einamųjų metų dalis	(53)	(20)	-
	<u>7.999</u>	<u>4.999</u>	<u>-</u>

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad bendra Grupės finansinė skola nebus didesnė kaip 75 - 85 proc. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atitiko šį reikalavimą.

Bendrovė 2020 m. ir 2019 m. nesuteikė tretiesiems asmenims paskolų, nelaidavo ir negarantavo už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrino trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka, išskyrus bet kokio dydžio Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų prievolių įvykdymo užtikrinimą.

12 Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 10 proc., Bendrovė turto Valdymo įmonei „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ moka sėkmės mokestį - 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. 2020 m. sausio 15 d. buvo išmokėtas 263 093 eurų sėkmės mokesčio avansas.

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
Sukauptas sėkmės mokestis	155	526	184
	<u>155</u>	<u>526</u>	<u>184</u>

13 Nuomos teise valdomas turtas, nuoma ir nuomos įsipareigojimai

Toliau nurodyta pripažinto naudojimo teise valdomo turto balansinė vertė ir jo judėjimas per laikotarpį:

	Žemė	Iš viso
2019 m. sausio 1 d.	107	107
Nusidėvėjimo sąnaudos	(4)	(4)
2019 m. gruodžio 31 d.	103	103
Nusidėvėjimo sąnaudos	(4)	(4)
2020 m. gruodžio 31 d.	<u>99</u>	<u>99</u>

4 tūkst. eurų naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo apskaityta pardavimo savikainoje.

13 Nuomos teise valdomas turtas, nuoma ir nuomos įsipareigojimai (tęsinys)

Toliau nurodyta nuomos įsipareigojimų balansinė vertė ir pasikeitimas per laikotarpį:

	2020 m.	2019 m.
Likutis sausio 1 d.	103	107
Palūkanų padidėjimas	3	3
Mokėjimai	(7)	(7)
Likutis gruodžio 31 d.	99	103
Trumpalaikiai	4	4
Ilgalaikiai	95	99

Nuomos įsipareigojimų terminų analizė atskleista 0 pastaboje.

Pelne (nuostoliuose) pripažįstamos šios sumos:

	2020 m.	2019 m.
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo sąnaudos	4	4
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos	3	3
Iš viso pripažinta pelne (nuostoliuose)	7	7

2020 m. ir 2019 metais Grupės nuomos mokėjimai iš viso sudarė po 7 tūkst. eurų.

14 Prekybos skolos

Prekybos skolų sąlygos yra tokios: trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų. Ilgalaikės skolos tiekėjams, mokamos pagal suderintą grafiką, apskaitomos ilgalaikių mokėtinų sumų straipsnyje.

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.	2019 m. sausio 1 d.
Mokėtini mokesčiai (išskyrus pelno mokestį)	87	125	55
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	16	35	18
	<u>103</u>	<u>160</u>	<u>73</u>

Kitoms mokėtinoms sumoms palūkanos nėra skaičiuojamos ir jos yra apmokamos vidutiniškai per 1 mėn. laikotarpį.

16 Pardavimo pajamos

Nuomos pajamos ir pajamos iš sutarčių su klientais atitinkamai sudarė:

	2020 m.	2019 m.
Nuomos pajamos	3.588	3.084
Viso nuomos pajamų	<u>3.588</u>	<u>3.084</u>
Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas	1.011	954
Konferencijų paslaugų pajamos	71	170
Parkingo pajamos	56	50
Marketingo paslaugų pajamos	49	36
Kitų paslaugų pardavimai	49	77
Pajamos iš sutarčių su klientais	<u>1.236</u>	<u>1.287</u>
Viso nuomos pajamų ir pajamų iš sutarčių su klientais	<u>4.824</u>	<u>4.371</u>

17 Pardavimo savikaina

	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
Komunalinės paslaugos	551	549
Turto eksploatavimo sąnaudos	227	198
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	156	133
Mokesčių sąnaudos	132	124
Konferencijų paslaugų sąnaudos	56	115
Marketingo sąnaudos	30	28
Nusidėvėjimo sąnaudos	4	4
	<u>1.156</u>	<u>1.151</u>

18 Veiklos sąnaudos

	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
Kitų įmonių paslaugos	453	799
Rinkodara, reprezentacinės išlaidos	68	126
Finansinių institucijų paslaugos	67	28
Audito paslaugos	24	15
Konsultacinės paslaugos	19	30
Tarpininkavimo paslaugos	18	28
Patalpų kaštai	13	48
Draudimas (išskyrus automobilius)	12	-
Ryšiai ir informacinės technologijos	7	15
Nusidėvėjimas ir amortizacija	5	3
Ilgalaikio turto nurašymai	4	-
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	3	89
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	2	2
Gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	13
Kita	4	21
	<u>699</u>	<u>1.217</u>

19 Pelno mokestis

	<u>2020 m.</u>	<u>2019 m.</u>
Pelno mokesčio sąnaudas sudaro:		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	-	23
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	386	899
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>386</u>	<u>922</u>

19 Pelno mokestis (tęsinys)

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Mokestiniai nuostoliai	581	283
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	581	283
Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas grynąja verte	<u>581</u>	<u>283</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Investicinio turto perkainavimas tikrąja verte	(4.303)	(3.619)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	<u>(4.303)</u>	<u>(3.619)</u>
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	<u>(3.722)</u>	<u>(3.336)</u>

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai, susiję su Lietuvoje veikiančiomis Grupės bendrovėmis, 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo apskaitomi, taikant 15 proc. tarifą. Latvijoje veikiančios bendrovės atidėtieji pelno mokesčiai skaičiuoti, taikant 0 proc. pelno mokesčių tarifą, nes pelno mokesčiu apmokestinama tik tuomet, kai būna paskirti dividendai akcininkams. Latvijoje veikiančios patronuojamosios įmonės nepaskirstytojo pelno likutis 2020 m. gruodžio 31 d. buvo neigiamas. Kadangi nėra paskirstytino pelno, atidėtojo mokesčio įsipareigojimas nebuvo pripažintas.

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

	2020 m.	2019 m.
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant 15 proc. tarifą	320	787
Pastovūs skirtumai	66	135
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>386</u>	<u>922</u>

20 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

Veiklos nuomos įsipareigojimai – Grupė nuomotoja

Grupė yra išnuomojusi biurų pastatus (investicinį turtą) pagal neatšaukiamas veiklos nuomos sutartis. 2020 m. gruodžio 31 d. likęs šių sutarčių galiojimo terminas yra 1-8 metai. Gautini nuomos mokesčiai pagal šias sutartis yra arba kintami, priklausomai nuo nuomos termino, arba kas metai perskaičiuojami, priklausomai nuo vartotojų kainų indekso pokyčio.

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

	2020 m.	2019 m.
Per vienerius metus	3.713	3.713
Nuo vienerių iki penkerių metų	6.605	9.087
Po penkerių metų	233	1.289
	<u>10.551</u>	<u>14.089</u>

21 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas

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

Palūkanų normos rizika

Grupės paskolas sudaro gautos paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (10 pastaba). Grupė neturėjo jokių finansinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

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

	Padidėjimas / sumažėjimas baziniais punktais	Įtaka pelnui prieš mokesčius
2020 m.		
Eurais	+50	(131)
Eurais	-10	26
2019 m.		
Eurais	+50	(137)
Eurais	-10	27

Užsienio valiutos rizika

Grupės veikla ir sandoriai vykdomi eurais, todėl Grupė nesusiduria su užsienio valiutos rizika.

Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas/ trumpalaikiai įsipareigojimai) ir skubaus padengimo ((trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2020 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 3,13 ir 3,13 (atitinkamai 1,11 ir 1,11 2019 m. gruodžio 31 d.).

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 m.	Po 5 m.	Iš viso
Nuomos įsipareigojimai	-	4	95	-	-	99
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	413	1.239	25.528	-	27.180
Išleistos ilgalaikės obligacijos	-	110	335	8.481	-	8.926
Prekybos skolos	66	276	1	-	-	343
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	3	12	-	-	15
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	66	806	1.682	34.009	-	36.563
Nuomos įsipareigojimai	-	-	4	99	-	103
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	421	4.246	18.901	-	23.568
Išleistos ilgalaikės obligacijos	-	43	221	8.925	-	9.189
Prekybos skolos	15	415	-	-	-	430
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	18	-	-	-	18
2019 m. gruodžio 31 d. likutis	15	901	4.566	27.826	-	33.308

21 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

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

Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

	2020 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	2020 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	27.388	-	541	(1.645)	26.284
Išleistos obligacijos	5.019	3.000	284	(251)	8.052
Nuoma	103	-	3	(7)	99
Viso	32.510	3.000	828	(1.903)	34.435

	2019 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	2019 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	23.216	5.128	407	(1.363)	27.388
Išleistos obligacijos	-	4.999	120	(100)	5.019
Nuoma	107	-	3	(7)	103
Viso	23.323	10.127	530	(1.470)	32.510

Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos ir kitos gautinos sumos, prekybos ir kitos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės skolos.

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

Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos/gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

- (a) Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių skolų, už kurias mokamos kintamos palūkanos, tikroji vertė yra artima jų apskaitinei vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

Grupės finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo artima balansinei vertei.

22 Kapitalo valdymas

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

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad bendrovės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visos Lietuvoje veikiančios Grupės bendrovės atitiko šį įstatymų nustatytą reikalavimą kapitalui.

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas. Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento, tačiau žemiau pateikti esami rodikliai yra vertinami kaip pakankamai geri veiklos rodikliai:

22 Kapitalo valdymas (tęsinys)

	2020 m. gruodžio 31 d.	2019 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai įsipareigojimai	37.151	32.269
Trumpalaikiai įsipareigojimai	2.375	5.453
Įsipareigojimų iš viso	39.526	37.722
Nuosavas kapitalas	29.193	27.447
Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis	1,35	1,37

23 Susijusių šalių sandoriai

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

- UAB SBA Grupė (buvęs UAB koncernas „SBA“, pagrindinis Bendrovės akcininkas)
- kitos SBA grupės valdomos įmonės

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2020 m. ir 2019 m. bei likučiai 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

2020 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB SBA Grupė	10	3	5	10
Kitos SBA Grupės valdomos įmonės	805	1	-	375
	815	4	5	385
2019 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB SBA Grupė	2	8	9	-
Kitos SBA Grupės valdomos įmonės	862	2	-	62
	864	10	9	62

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

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Grupės vadovais yra laikomi visų dukterinių įmonių direktoriai.

2020 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 2 tūkst. eurų (2019 m. – 2 tūkst. eurų).

Per 2020 m. ir 2019 m. Grupės vadovybei nebuvo suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

24 Poataskaitiniai įvykiai

Grupės bendrovė UAB „Žaliakalnio parkas“ 2021 m. sausio 6 d. pasirašė susitarimą dėl nuomos sutarties nutraukimo su UAB „Burger Kaunas“, kurio pagrindu Grupės bendrovė įsipareigojo sumokėti nuomos sutartyje numatytą 206 tūkst. eurų dydžio baudą.

Iki finansinių ataskaitų parengimo datos kitų reikšmingų įvykių Grupėje nebuvo.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotas 2020 M. METINIS PRANEŠIMAS

BENDRA INFORMACIJA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2019 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 21,64 proc. valdė UAB koncernas „SBA“. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), kuriai 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas išdavė informuotiesiems investuotojams skirtą kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

2020 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“ ir SIA „Hanza 14“.

I. Objektivi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas.

Grupės finansinės rizikos atskleistose finansinėse ataskaitose.

II. Grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2020 m. sudarė 4.824 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 3.668 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 2.132 tūkst. eurų.

Grupė 2020 m. uždirbo 1.746 tūkst. eurų grynojo pelno.

2020 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 68.719 tūkst. eurų.

2020 m. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

III. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.

Nuorodos ir paaiškinimai pateikiami finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

IV. Bendrovė ir Grupės įmonės 2020 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų.

V. Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 24 pastaboje.

VI. Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

VII. 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

VIII. Grupės veiklos planai ir prognozės.

2021 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

Grupės įmonė „Hanza 14“, SIA verslo centro „Verde“ pirmojo etapo statybas planuoja užbaigti 2022 metų antroje pusėje, o antrojo etapo statybų pabaiga numatyta 2023 metų pirmąjį pusmetį. Verslo centras statomas stengiantis atitikti BREEAM „Excellent“ standartą.

IX. Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos

Bendrovės vadovas Andrius Barštys yra KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Kr. Valdemara iela 33-19, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Home (buvusi UAB „SBA“ baldų kompanija), į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda, UAB SBA Urban (buvusi UAB „Urban Inventors“), į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos narė bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė (buvusi UAB koncernas „SBA“), į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos pirmininkas Ignas Mačeika taip pat yra UAB SBA Urban (buvusi UAB „Urban Inventors“), į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius valdybos narys.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip yra ir UAB SBA Grupė (buvusi UAB koncernas „SBA“), į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VšĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2021 m. liepos 9 d.