

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

UAB Vanagas Asset Management



Konsoliduotos neauditotos finansinės ataskaitos už
metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.

(EUR, jei nenurodyta kitaip)

TURINYS

Puslapis

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos:

Konsoliduotasis balansas	3– 4
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita	5
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	7 – 8
Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	9 – 27
Konsoliduotasis metinis pranešimas	28 – 33

2024 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis (neaudituota)	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		25 735 817	25 806 673
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga			
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės			
1.5.	Kitas nematerialus turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUS TURTAS	1	4 573 295	6 823 703
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai			
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės			
2.5.	Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai		293 725	550 286
2.6.	Investicinis turtas		4 279 570	6 273 417
2.6.1	Žemė			
2.6.2	Pastatai		4 279 570	6 273 417
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos darbai)			
3.	FINANSINIS TURTAS		21 162 522	18 982 970
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotų įmonių akcijos	2	19 086 022	15 668 689
3.5.	Paskolos asocijuotoms įmonėms	16	1 736 500	3 314 281
3.6.	Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vienerių metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas		340 000	
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		10 613 375	7 803 199
1.	ATSARGOS	3	27 777	26 285
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės			
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		760	760
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	3	27 017	25 525
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	9 096 255	7 142 237
2.1.	Pirkėjų skolos		29 899	55 786
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotų įmonių skolos	16	8 491 392	6 854 736
2.4.	Kitos gautinos sumos		574 964	231 715
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5	1 489 343	634 677
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		2 762	2 680

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

	TURTAS IŠ VISO		36 351 954	33 612 552
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		31 505 339	24 385 235
1.	KAPITALAS		11 758 500	11 758 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) kapitalas	6	11 758 500	11 758 500
1.2.	Pasirašytas neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		1 317 803	1 317 803
4.1.	Privalomasis rezervas		1 317 803	1 317 803
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		18 384 855	11 246 128
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		7 138 727	12 350 273
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		11 246 128	(1 104 145)
6.	VALIUTŲ KURSŲ POKYČIO ĮTAKA			
7.	MAŽUMOS DALIS	7	44 181	62 804
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI	8	73 812	73 812
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai		73 812	73 812
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		4 772 463	9 153 505
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		991 641	2 699 453
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms	9	991 641	2 699 453
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekiu mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	3 780 822	6 454 052
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9	3 264 500	4 799 520
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		4 345	595 000
2.3.	Gauti avansai		62 392	24 150
2.4.	Skolos tiekėjams		4 469	33 962
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9,16	228 438	928 609
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		75 446	51 349
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		14 837	17 151
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		126 395	4 311
H.	SUKAUPTOS SAŪNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		340	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		36 351 954	33 612 552

Direktorius

2025 m. kovo 28 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. kovo 28 d.

Mykolas Navickas

2024 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis (neaudituoja)	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	10	2 116 114	1 003 017
2.	Pardavimo savikaina	11	(1 110 686)	(910 485)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1 005 428	92 532
5.	Pardavimo sąnaudos		(7 374)	
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	12	(297 740)	(141 723)
7.	Kitos veiklos rezultatai	13	331 163	57 396
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	14		
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	14		
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14	9 216 076	15 258 280
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	14	(3 088 105)	(2 868 961)
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	(600)	(6 367)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		7 158 848	12 391 157
14.	Pelno mokestis	15	(38 744)	(39 203)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		7 120 104	12 351 954
16.	MAŽUMOS DALIS	7	(18 623)	1 681
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		7 138 727	12 350 273

Direktorius

2025 m. kovo 28 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. kovo 28 d.

Mykolas Navickas

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

2024 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Straipsniai	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Vaiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
		Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			(1 104 145)		61 123	12 033 281
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4. Perskaiciuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			(1 104 145)		61 123	12 033 281
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					12 350 273		1 681	12 351 954
10. Dividendai								
11. Kitos išmokos								
12. Sudaryti rezervai								
13. Panaudoti rezervai								
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)								
16. Įnašai nuostoliams padengti								
17. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
18. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			11 246 128		62 804	24 385 235
19. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
20. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
21. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
22. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
23. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					7 138 727		(18 623)	7 120 104
24. Dividendai								
25. Kitos išmokos								
26. Sudaryti rezervai								
27. Panaudoti rezervai								
28. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
29. Įnašai nuostoliams padengti								
30. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
31. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			18 384 855		44 181	31 505 339

Direktorius

2025 m. kovo 28 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. kovo 28 d.

Mykolas Navickas

2024 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis (neauditota)	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		2 198 554	2 197 185
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		303 111	128 271
1.1.2.	Kitos įplaukos	2	1 895 443	2 068 914
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(638 666)	(1 019 928)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(172 977)	(123 091)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(2 343)	(2 400)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(463 247)	(894 437)
1.2.4.	Kitos išmokos		(99)	
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1 559 888	1 177 257
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(4 760)	(2 069 669)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		717 595	
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		(2 868 630)	(1 002 500)
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		3 830 796	1 604 013
2.5.	Paskolų suteikimas		(12 885 900)	(7 944 201)
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		12 826 027	3 795 440
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		735 295	987 290
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		2 350 423	(4 629 627)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		(3 055 645)	3 246 975
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		2 773 500	11 391 181
3.2.1.1.	Paskolų gavimas		2 773 500	11 391 181
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(5 578 394)	(8 144 206)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas		(5 027 854)	(7 984 500)
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			

(tęsinys kitame puslapyje)

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(550 540)	(159 706)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(250 751)	
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(3 055 645)	3 246 975
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		854 666	(205 395)
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		634 677	840 072
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1 489 343	634 677

Direktorius

2025 m. kovo 28 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. kovo 28 d.

Mykolas Navickas

PATVIRTINTA

2025 m. kovo 28 d.

Protokolo Nr. 20250328

2024 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTŲ NEAUDITUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

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

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patronuojamosios bendrovės (toliau – Grupė), kurios 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė Grupę:

- UAB „Aventinas“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Eskvilinas“, įmonės kodas 303318897, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Capitolijus“, įmonės kodas 305480054, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Kvirinus“, įmonės kodas 305524465, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Viminalus“, įmonės kodas 305618256, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Victory SPV1“, įmonės kodas 306178781, Kareivių g. 5, LT-08351, Vilnius.
- UAB „Baltijos Regiono Turtas“, įmonės kodas 304069146, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.

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

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

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

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

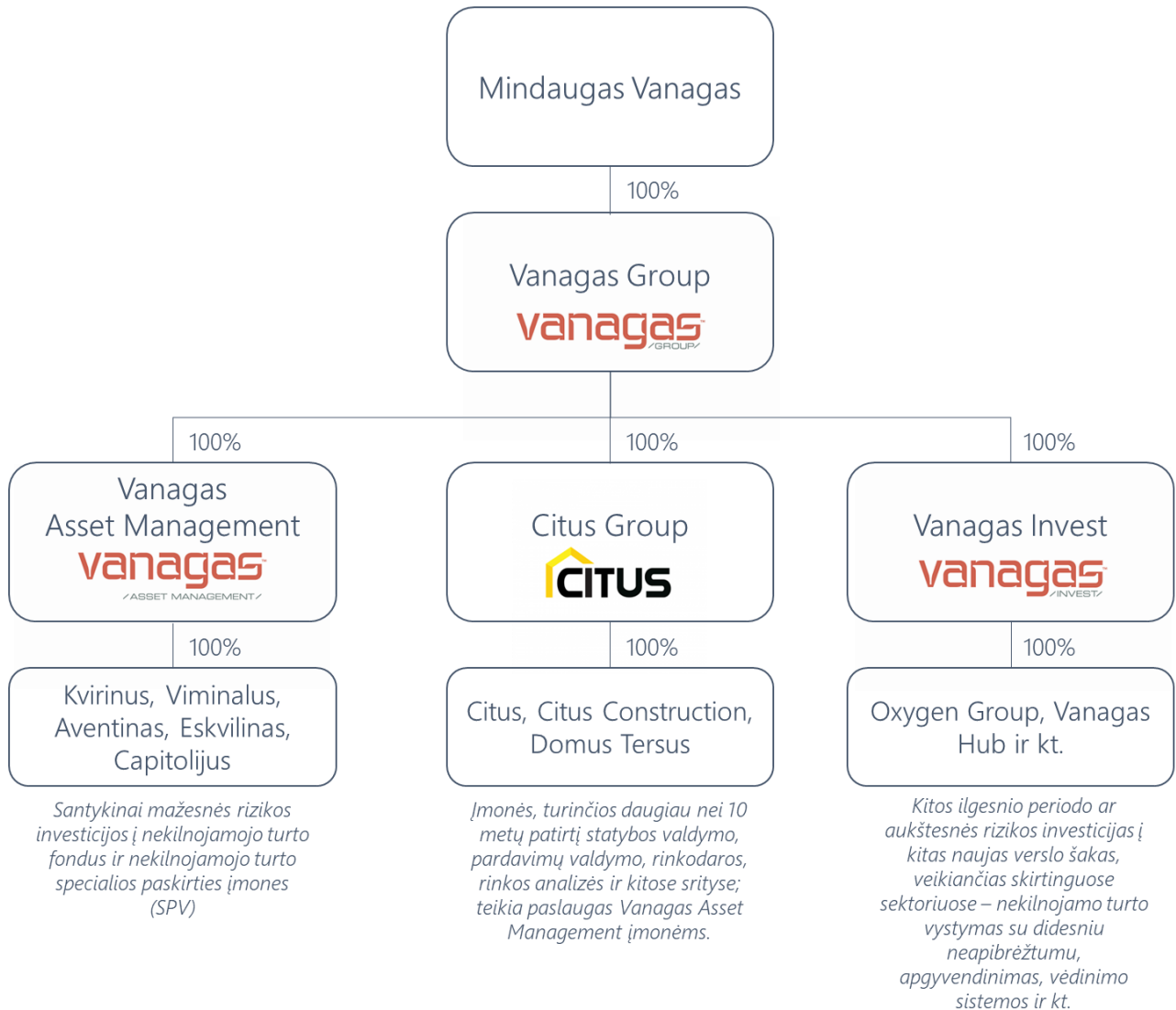
Galutinis naudos gavėjas Mindaugas Vanagas.

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

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)



2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

3 Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

4. Bendrovės veikla

Bendrovės pagrindinė veikla – investicija į fondus, atliekančius nekilnojamojo turto vystymą bei taip pat nekilnojamojo turto nuoma.

Grupę sudarančios įmonės ir jų veikla aprašyta žemiau esančioje lentelėje.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo šias tiesiogiai ir netiesiogiai valdomas įmones:

	Registravimo Vieta	Valdomų akcijų dalys 2024 m.	Valdomų akcijų dalys 2023 m.	Pagrindinė Veikla	Pastabos
Patronuojamosios įmonės					
UAB „Aventinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Eskvilinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Capitolijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Kvirinus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Viminalus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamas turtas	
UAB „Victory SPV1“	Kareivių g. 5, LT-08351 Vilnius	100%	100%	Patalpų nuoma	
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	94,56%	92,15%	Nekilnojamas turtas	Per UAB „Eskvilinas“
Asocijuotos įmonės*:					
UISUTNTIF Citus Development Fund	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	97,18%	97,18%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB Victory Development Venture	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	33,32%	-	Investicinė veikla	2024 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	66,47%	-	Investicinė veikla	2024 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Eskvilinas“
UAB „Bukčių 6“	A. Goštauto g. 8-338, Vilnius	-	40%	Nekilnojamas turtas	2024 m. išpirtos akcijos iš UAB „Capitolijus“
UAB „Vilnius Nord“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	50%	50%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Arinela“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	49%	49%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31-103, Kaunas	50%	50%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	97,32%	97,32%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	80,96%	80,96%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Celijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	79,07%	79,07%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UAB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	79,07%	79,07%	Investicinė veikla	Per „Celijus“
UTIISIB UAB „Victory Development III“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	-	60,02%	Investicinė veikla	2024 m. išpirtos akcijos iš UAB „Viminalus“

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	52,39%	95,95%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	4,97%	4,97%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	99,84%	-	Investicinė veikla	2024 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Viminalus“
UAB „MC Turtas 2“	Verkių g. 42, Vilnius	52,39%	95,95%	Nekilnojamas turtas	Per UTIISIB „Victory Development IV“

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

5. Darbuotojų skaičius

2024 m. gruodžio 31 d., Grupės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą buvo 7 darbuotojai (2023 m. gruodžio 31 d. – 8 darbuotojai).

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

II. APSKAITOS POLITIKA

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

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

- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- LR finansinės apskaitos įstatymą;
- LR įmonių grupių konsoliduotosios atskaitomybės įstatymą;

Grupės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

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

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

2. Bendrovės apskaitos politika

Konsolidavimo principai

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

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

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

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

Konsoliduojamos to paties ataskaitinio laikotarpio finansinės ataskaitos.

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

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

Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

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

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (EUR).

Žemiau pateikta apskaitos politikos santrauka.

Apskaitos politikos pakeitimai

Ataskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė nepakeitė savo apskaitos politikos.

Esminių klaidų taisymas ir duomenų pergrupavimas

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

Investicijos į patronuojamąsias ir asocijuotąsias įmones

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

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

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

Ilgalaikis materialusis turtas

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

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

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

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

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

Nustatytos šios materialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

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

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

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

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

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

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

Investicinis turtas

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

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

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

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

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

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

Turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes nėra nustatytas.

Turto vertės sumažėjimas

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

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

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

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

Atsargos

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

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

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

Finansinis turtas

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

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

Finansinis turtas, laikomas parduoti

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

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

Finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino

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

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

Suteiktos paskolos ir gautinos sumos

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

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

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Finansinio turto vertės sumažėjimas

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

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

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkurama, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansiniai įsipareigojimai

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

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

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis

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

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

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis

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

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

Apskaičiuotų palūkanų metodas

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

Pajamų pripažinimas

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

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

Prekių pardavimas

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

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

Paslaugų teikimas

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

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

Dividendų ir palūkanų pajamos

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

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

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

Sąnaudų pripažinimas

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

Skolinimosi išlaidos

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

Pelno mokesčiai

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

Einamųjų metų pelno mokesčiai

Einamųjų metų pelno mokesčiai yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokesčiai apskaičiuojamos naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2024 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Atidėtas pelno mokesčiai

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

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

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

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

Einamųjų metų pelno ir atidėtas pelno mokesčiai už laikotarpį

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

Finansinės rizikos valdymo politika

Kredito rizika

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

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

Likvidumo rizika

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

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

Atidėjiniai

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

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

Susijusios šalys

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

Poataskaitiniai įvykiai

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

Svarbūs įvertinimai taikant apskaitos politiką

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

Ilgalaikių sutarčių pajamų ir išlaidų pripažinimas

Pajamos ir išlaidos yra pripažįstamos apskaitoje atsižvelgiant į sutarties užbaigtumą balanso sudarymo dienai. Sutarties užbaigtumas yra matuojamas procentais pagal patirtų iki finansinių ataskaitų datos ir visų prognozuojamų sutarties

sąnaudų santykį. Jeigu prognozuojamos sutarties sąnaudos buvo didesnės (mažesnės) negu faktinės sutarties sąnaudos, sutarties pajamos, pripažintos einamajame laikotarpyje, yra atitinkamai mažesnės (didesnės).

Pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai

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

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės sumažėjimas

Bendrovė, mažiausiai kartą per metus, įvertina, ar yra kokių nors požymių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė yra sumažėjusi. Jei tokių požymių yra, Bendrovė atlieka vertės sumažėjimo testą. Pajamas generuojančios turto grupės atsiperkamoji vertė yra nustatoma, remiantis naudojimo vertės apskaičiavimu. 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių požymių, rodančių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė gali būti sumažėjusi.

Kitos prielaidos ir vertinimai

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

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

1 Pastaba Materialusis turtas

Rodikliai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas, Pastatai	Iš viso
Įsigijimo savikaina				
2022 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	164 850			164 850
- turto įsigijimas		562 998	5 395 803	5 958 801
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(164 850)			(164 850)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas			877 614	877 614
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		562 998	6 273 417	6 836 415
- turto įsigijimas				
-dukterinių įmonių perleidimas*				
- perleistas ir nurašytas turtas (-)		(208 803)	(1 993 847)	(2 202 650)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
- Perkainojimas				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)		354 196	4 279 570	4 663 766
Nusidėvėjimas				
2022 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	(146 089)			(146 089)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(18 261)	(12 712)		(30 974)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)				
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)	164 351			164 351
2023 m. gruodžio 31 d. likutis		(12 712)		(12 712)
- finansinių metų nusidėvėjimas		(80 979)		
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)		33 220		
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2024 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)		(60 471)		
2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė (neaudituota)		293 725	4 279 570	4 573 295
2023 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė		550 286	6 273 417	6 823 703

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. datomis Bendrovėje nebuvo naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas.

2024 m. pabaigoje UAB „Victory SPV1“ buvo įkeitusi turtą (butus, kurie yra skirti ilgalaikiai nuomai) įmonėms, iš kurių buvo gautas ilgalaikis finansavimas (UAB „PayRay Bank“ bei UAB „Investicijų pasaulis“). Įkeitimo bendra suma 2 657 641 EUR. 2023 m. gruodžio 31 d. įkeisto materialaus turto bendra suma 4 960 453 EUR.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. datomis Bendrovėje nebuvo lizingu naudojamo turto.

Bendrovė 2024 m. gruodžio 31 d. pardavė pastatų kaip investicinio turto už 1 993 847 EUR. Bendrovė 2023 m. gruodžio 31 d. įsigijo pastatų kaip investicinio turto už 5 395 803 EUR. Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ vertinimą, pastatų vertė 2023 m. 12 mėn. 31 d. buvo 6 273 417 EUR.

2 Pastaba Finansinis turtas

Asocijuotų įmonių nuosavo kapitalo dalis, ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai) už finansinius metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d.

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

UAB – Uždaroji akcinė bendrovė.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

UTIISIB – Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė.

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

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Registavimo vieta	Investicija apskaityta Nuosavybės metodu		Pagrindinė veikla
		2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.	
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	Lietuva	174 812	213 194	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	Lietuva	2 380 389	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Lietuva	227 216	-	Investicinė veikla
UAB „Vilnius Nord“	Lietuva	77 428	176 299	Statyba
UAB „Arinela“	Lietuva	-	-	Statyba
UAB „Radijo parkas“	Lietuva	241 465	240 803	Statyba
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Lietuva	1 843 905	785 612	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Celijus“	Lietuva	1 129 130	5 965 962	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Lietuva	-	781 567	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development III“	Lietuva	-	2 113 013	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Lietuva	11 210 400	5 292 878	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Lietuva	88 751	99 361	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Lietuva	1 712 526		Investicinė veikla
Viso:		19 086 022	15 668 689	

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

2023 m. gruodžio 31 d. gautų dividendai iš asocijuotų įmonių sudarė 2 002 564 EUR (UTIISIB UAB „Victory Development II“ – 232 189 EUR, UTIISIB UAB „Victory Development III“ – 1 276 815 EUR, UTIISIB UAB „Celijus“ – 302 556, UAB „Vilnius Nord“ – 191 004 EUR).

3 Pastaba Atsargos

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.
Nebaigta gamyba – nekilnojamojo turto, daugiabučių statybų sukauptos išlaidos	103 159	103 159
Sumokėti avansai	27 017	25 525
Atimti: atsargų, sumokėtų avansų vertės sumažėjimas	(102 399)	(102 399)
Viso:	27 777	26 285

4 Pastaba Per vienerius metus gautinos sumos

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.
Gautinos sumos iš pirkėjų	29 899	55 786
Gautinos sumos iš asocijuotųjų įmonių	8 491 392	6 854 736
Atgautini mokesčiai	21 257	50 133
Kitos gautinos sumos	553 707	181 582
Viso:	9 096 255	7 142 237

Kitas gautinas sumas 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė kitos suteiktos paskolos – 455 681 EUR, kitų suteiktų paskolų gautinos palūkanos – 70 926 EUR, kitos gautinos skolos – 27 100 EUR.

5 Pastaba Pinigų ekvivalentai

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	1 489 343	634 677
Viso:	1 489 343	634 677

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių pinigų disponavimo apribojimų.

6 Pastaba Įstatinis kapitalas

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d.		2023 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	
	Akcijų skaičius	Suma	Akcijų skaičius	Suma
Paprastosios akcijos	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500
Iš viso:	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500

Visos Bendrovės akcijos, kurių nominali vertė 2024 m. gruodžio 31 d. yra 25,00 EUR (2023 m. gruodžio 31 d. – 25,00 EUR) yra paprastosios vardinės, bei 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė iki ataskaitinio laikotarpio nebuvo įsigijusi savų akcijų ir per 2024 m. bei 2023 m. savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

7 Pastaba Mažumos dalis

Mažumos dalies judėjimas	Suma
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	61 123
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	1 681
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	62 804
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	(19 231)
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	608
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	44 181

2024. gruodžio 31 d. patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalį sudaro UAB „Eskvilinas“ mažumos dalies akcijų išpirkimas patronuojamoje įmonėje UAB „Baltijos regiono turtas“, įsigyta 1 011 vienetų akcijų už 230 EUR sumą.

8 Pastaba Atidėjiniai

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.
Mokesčių atidėjiniai		
Kiti atidėjiniai	73 812	73 812
Viso:	73 812	73 812

Mokesčių atidėjinių 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. datoms nesusidarė. Kiti atidėjiniai 2024 m. gruodžio 31 d. 73 812 EUR (2023 m. gruodžio 31 d. – 73 812 EUR) susiję su garantinių darbų įsipareigojimais.

9 Pastaba Bendrovės įsipareigojimų būklė

Rodikliai	Pagal pareikalavimą	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų	Iš viso
Įsipareigojimai susijusioms šalims		3 967 625			3 967 625
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		2 355 504	2 699 453		5 054 957
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		58 112			58 112
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		17 151			17 151
Įsipareigojimai biudžetui		51 349			51 349
Kiti įsipareigojimai		4 311			4 311
2023 m. gruodžio 31 d.		6 454 052	2 699 453		9 153 505
Įsipareigojimai susijusioms šalims		1 826 939			1 826 939
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		1 704 630	991 641		2 696 271
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		66 861			66 861
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		14 837			14 837
Įsipareigojimai biudžetui		75 446			75 446
Kiti įsipareigojimai		92 109			92 109
2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)		3 780 822	991 641		4 772 463

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

2024 m. pabaigoje Bendrovė buvo suteikusi laidavimą susijusios įmonės UAB „Citus Namai“ įsipareigojimams: Bendrovė įsipareigoja atsakyti Kredito davėjui (Bigbank) už visus įsipareigojimus, kylančius iš kredito sutarties Nr. BL-LTC-22000004, sudarytos tarp Kredito davėjo (BigBank) ir Kredito gavėjo (UAB „Citus Namai“) pagal kurią Kredito gavėjui suteikta 750 000 EUR paskola.

2024 m. pabaigoje Bendrovė nebuvo suteikusi garantijų.

2024 m. pabaigoje UAB „Victory SPV1“ buvo įkeitusi turtą (butus, kurie yra skirti ilgalaikiai nuomai) įmonėms, iš kurių buvo gautas ilgalaikis finansavimas (UAB „PayRay Bank“ bei UAB „Investicijų pasaulis“). Įkeitimo bendra suma 2 657 641 EUR.

UAB „Victory SPV1“ paskolos sutartyje su UAB „PayRay Bank“ įsipareigojo užtikrinti, kad suteikta paskola neviršys 70% įkeisto nekilnojamojo turto vertės. 2024 m. gruodžio 31 d. šis reikalavimas nebuvo pažeidžiamas.

10 Pastaba Pardavimo pajamos

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.
Nekilnojamojo turto pardavimai, nuoma	250 611	60 329
Suteiktų paskolų palūkanų pajamos	432 127	323 601
Investicijų perleidimo pelnas	1 423 732	146 086
Pelno dalis iš asocijuotų įmonių	1 793	461 528
Kitos pajamos	7 851	11 473
Viso:	2 116 114	1 003 017

11 Pastaba Pardavimo savikaina

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.
Asocijuotų įmonių palūkanų sąnaudos	(53 834)	(226 332)
Kitų įmonių palūkanų sąnaudos	(195 439)	(89 227)
Kredito įstaigų palūkanų sąnaudos	(278 050)	(181 419)
Investicijų perleidimo nuostoliai	(515 632)	(402 033)
Parduotų butų savikaina	(59 936)	
Įsigytų prekių ir paslaugų savikaina	(7 795)	(11 474)
Viso:	(1 110 686)	(910 485)

12 Pastaba Bendrosios ir administracinės (sąnaudos)

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.
Nusidėvėjimo, amortizacijos sąnaudos	(80 979)	(30 974)
Darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	(1 911)	(13 274)
Veiklos mokesčių sąnaudos	(25 223)	(7 435)
Nuoma		
Apskaitos paslaugos	(28 167)	(32 282)
Kitos sąnaudos	(22 489)	(57 258)
Ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimo sąnaudos	(138 971)	(500)
Viso:	(297 740)	(141 723)

13 Pastaba Kitos veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.
Kitos veiklos pajamos	331 163	57 500
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas	325 306	57 500
Kitos netipinės veiklos pajamos	5 857	
Kitos veiklos (sąnaudos)	-	(104)
Ilgalaikio turto perleidimo nuostolis		
Kitos netipinės veiklos sąnaudos		(104)
Kitos veiklos rezultatai	331 163	57 396

14 Pastaba Finansinės ir investicinės veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	9 216 076	15 258 280
Investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas	9 216 076	15 254 586
Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas dividendai		
Palūkanos už suteiktas paskolas		3 694
Finansinės ir investicinės veiklos (sąnaudos)	(3 088 705)	(2 875 328)
Tikrosios vertės sumažėjimo nuostoliai	(3 038 159)	(2 812 033)
Ilgalaikio finansinio turto vertės sumažėjimo sąnaudos	(49 946)	(56 928)
Baudos, delspinigiai		(159)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(600)	(6 208)
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	6 127 371	12 382 952

15 Pastaba Pelno mokestis

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų už metus, pasibaigusius 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d., apskaičiavimas remiantis pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą:

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	(38 744)	(35 608)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimas		(3 595)
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(38 744)	(39 203)

Rodikliai	2024 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	Proc.	2023 m. gruodžio 31 d.	Proc.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	7 158 848	-	12 391 157	-
Pelno mokestis, apskaičiuotas pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą 15 proc.	1 073 827	15	1 858 674	15
Sąnaudų/pajamų, nemažinančių/hedidinančių apmokestinamojo pelno, mokestinis efektas	(1 035 083)	(15)	(1 819 471)	(15)
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas				
Pelno mokesčio sąnaudos iš viso:	38 744	0	39 203	0

16 Pastaba Susijusių šalių sandoriai

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

Grupės susijusios šalys 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. yra nurodytos žemiau:

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

Akcininkai: UAB Vanagas Group, Mindaugas VanagasAsocijuotos įmonės: sąrašas pateiktas 2 pastaboje.

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

2024	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	38 457	27 939		4 662 641		653 994
Asocijuotos Bendrovės	29 257	343 219	1 736 500	3 828 751		1 172 944
Iš viso:	67 715	371 158	1 736 500	8 491 392	-	1 826 938

2023 m. gruodžio 31 d. (neaudituota) Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2023	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	181 811	4 198		555 901		3 039 016
Asocijuotos Bendrovės	76 069	344 497	3 314 281	6 298 835		928 609
Iš viso:	257 880	348 695	3 314 281	6 854 736		3 967 625

17 Pastaba Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

2024 m. gruodžio 31 d. Grupė nedalyvavo jokiuose teisiniuose ginčuose, kurie, vadovybės nuomone, būtų reikšmingi ir kuriuos reikėtų atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, bei Grupė neturėjo kitų neapskaiytų neapibrėžtųjų įsipareigojimų ir turto.

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

18 Pastaba Poataskaitiniai įvykiai

2025 metais UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 1 599 000 EUR paskolų patrunuojančiai įmonei UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 4 081 000 EUR.

2025 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo 579 682,78 EUR paskolų iš susijusios įmonės UAB „Citrus namai“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 899 682,78 EUR.

2025 metais UAB „Vanagas Asset Management“ grąžino 948 500 EUR paskolų susijusiai įmonei UAB „Citrus Construction“, kuriai mokėtinų paskolų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 948 500 EUR.

2025 metais UAB „Vanagas Asset Management“ iš susijusios įmonės UAB „Vanagas Invest“ įsigijo 100% šių įmonių akcijų: UAB „Palatinas“; UAB „Citrus Vilnius“; UAB „Vilnius East“; UAB „Galimėja“.

2025 metais per UAB „Aventinas“ Bendrovė atliko investiciją į UTIISIB UAB „Demus Nida Development“ fondą (investicijos suma 500 000 EUR), kuris 2025 m. įsigijo žemės sklypą ir susijusius objektus Nidoje, projekto „Nidos bangos“ vystymui.

2025 metais UAB „Viminalus“ atgavo 553 701,29 EUR paskolų įskaitant palūkanas iš patrunuojančiosios įmonės UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų ir palūkanų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 553 701,29 EUR.

2025 metais UAB „Citrus namai“ refinansavo „Big Bank“ banko suteiktą 750 000 EUR paskolą per sutelktinio finansavimo platformą „Profitus“ 775 000 EUR sumai, todėl nustojo galioti seniau suteiktas Bendrovės laidavimas kylantis iš kredito sutarties Nr. BL-LTC-22000004.

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

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nenurodyta kitaip)

Direktorius

Mindaugas Vanagas

2025 m. kovo 28 d.

Finansų vadovas

Mykolas Navickas

2025 m. kovo 28 d.



2024M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS

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

Grupės veiklos apžvalga

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

Tuo tarpu UAB „Vanagas Asset Management“ (Bendrovė) veikia kaip investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir žemesnės rizikos galimybes: fondai ir projekcinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą Lietuvoje. Šiuo metu investicijos objektus, vystomus Vilniuje, Kaune bei Druskininkuose. Papildomai, Bendrovė užsiima turimo nekilnojamojo turto ilgalaikė nuoma.

Bendrovė savo sukauptą kapitalą, per dukterines įmones, investuoja į fondus, kurie vykdo nekilnojamojo turto (NT) objektų vystymą. Vykdydami sėkmingą veiklą fondai generuoja grąžą akcininkams, tame tarpe ir Bendrovei, o gautas lėšas Bendrovė vėliau reinvestuoja atlikdama investicijas į kitus NT fondus ar objektus.

Bendrovės valdomos fondų akcijų dalys yra atskleistos šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje.

Papildomai, Bendrovė taip pat vykdo ilgalaikę nuosavybėje turimų butų nuomą (UAB „Victory SPV1“).

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

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

Esminiai 2024 metų faktai bei 2025 metų planai

Per 2024 metus NT objektuose, į kuriuos investavo Bendrovė, vertinant pagal preliminarinių butų pardavimo sutarčių rodiklį išlikome TOP 3 visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje. Papildomai, Bendrovės pardavimų apyvartumo rodiklis buvo vienas aukščiausių rinkoje ir siekė 9,2% (santykinis dydis, rodantis pardavimų kiekį lyginant su pardavime turimų butų likučių / „sandėliu“). 2025 metais Bendrovė numato ir toliau vykdyti plėtrą, tiek Vilniuje, tiek kituose Lietuvos miestuose.

Siekdama ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas, 2024 metais „Vanagas Asset Management“ aktyviai plėtė savo nekilnojamojo turto portfelį. Bendrovė 2023 metais per UAB „Viminalus“ atliko didžiausią savo investiciją bei investavo į Victory Development IV, kuri per 2024 metus sėkmingai pradėjo vystyti projektą „Mūnai“, Vilniuje, Kareivių g. Didžioji dalis 1 etapo būstų per 2024 metus buvo jau rezervuoti, kas leido įmonei anksčiau nei planuota pradėti ir 2 etapo butų pardavimus. Projekte numatyta 500 butų statyba bei papildomai administracinės patalpos.

Per 2024 metus, Bendrovė sėkmingai tęsė projekto „Kaip Niujorke“ plėtrą, į kurį investavo fondas „Victory Development V“. 2024 metų pabaigai iš 81 pirmame etape klientams pasiūlyto buto neparduotų buvo likę vos 5. 2025 metais įmonė numato pradėti 2 etapo statybas, kuriose numatyta dar 93 butai, o visą projektą siekiama užbaigti iki 2026 m. pirmo ketvirčio pabaigos.

Druskininkų mieste 2024 metais tęsėsi projekto „Nemunai“ vystymas. Įmonė sėkmingai tęsia buvusios sanatorijos konversiją į privačių apartamentų, poilsio, pramogų ir verslo erdvių kompleksą. 1 etape klientams pasiūlyti 176 apartamentai, iš kurių 2024 metų pabaigai buvo parduoti 119. Per 2025 metus Bendrovė planuoja pilnai įgyvendinti 1 etapą, įskaitant visų turtinių vienetų pardavimus, o iki 2026 metų pabaigos pilnai įgyvendinti ir 2 etapą.

Per 2024 metus Bendrovės naujai pradėtų vystyti projektų portfelį papildė investicija į fondą UTIISIB „Victory Development Venture“, kuris vysto projektą „Ežero takai“ Vilniuje, Sidaronių gatvėje. Pardavimai per 2024 metus viršijo Bendrovės lūkesčius ir nemaža dalis iš visų 74 rinkoje pasiūlytų butų klientams buvo parduoti, tad iki 2025 m. trečio ketvirčio pabaigos planuojamas pilnas projekto užbaigimas bei pardavimų įvykdymas.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

2024 metų paskutinį ketvirtį Bendrovė pristatė naujausią šiuo metu projektą „Senamiesčio Link“, į kurį investavo fondas „Demus Development 1“. Projektas vystomas Naujininkų mikrorajone, Panevėžio gatvėje, projekte numatyta 45 butų ir 4 komercinių patalpų statyba. Projektą planuoja užbaigti iki 2026 pirmo ketvirčio pabaigos.

Žemiau lentelėje pateikiame esminius įvykius 2024 metais kiekviename iš projektų, į kuriuos yra investavusi Bendrovė

Įmonė	Projektas į kurį investavo Įmonė	Projekto nuoroda	Kita informacija
UTIISIB „Victory Development IV“	„Mūnai“	https://www.munaibycitus.lt/ 	2024 m. pirmajame ketvirtyje gautas statybos leidimas, pradėtos statybos. 2025 m. pirmąjį ketvirtį prasidėjo antrojo etapo statybos, o didelė dalis pirmojo etapo gyvenamųjų patalpų jau parduota. Planuojamos investicijos: I etapas – 9,4 mln. EUR; II etapas – 11,6 mln. EUR. Bendros investicijos viršys 60 mln. EUR, o bendras statybų plotas sieks daugiau nei 30 000 kv. m. Dydis: I etapas – 73 butai, 8 komercinės patalpos II etapas – 118 butų, 1 komercinė patalpa Parduodamas plotas: I etapas – 3 532,2 kv. m butų, 903,6 kv. m komercinių patalpų. II etapas – 4 464,5 kv. m butų, 81,1 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB „Victory Development V“	„Kaip Niujorke“	https://www.kaipniujorkebycitus.lt/ 	2024 m. didžioji dalis pirmojo etapo pardavimų buvo įvykdyta. 2025 m. prasidės antrojo etapo statybos ir pardavimai, o dalis dividendų uždirbtų iš pirmo etapo užbaigimo bus išmokėta akcininkams. Planuojamos investicijos: I etapas – 8,6 mln. EUR; II etapas – 9,4 mln. EUR. Dydis: I etapas – 81 butas, 5 komercinės patalpos II etapas – 93 butai, 6 komercinės patalpos Parduodamas plotas: I etapas – 3 620,9 kv. m butų, 2 511 kv. m komercinių patalpų II etapas – 4 236,7 kv. m butų, 430,1 kv. m komercinių patalpų Preliminari pardavimo vertė: I etapas – 11,22 mln. EUR (be PVM) II etapas – 13,77 mln. EUR (be PVM)
UAB „Arinela“	„Nemunas“	https://www.nemunasbycitus.lt/ 	2024 m. pradėti notariniai pirmojo etapo pardavimai. 2025 m. planuojama pradėti antrojo etapo statybas ir pardavimus. Planuojama investicija: 25,7 mln. EUR Dydis: 176 butai, 2 komercinės patalpos (I etapas) Iš viso: 372 butai, 11 komercinių patalpų

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

			<p>Parduodamas plotas: 13 538,7 kv. m butų 1 882,5 kv. m komercinių patalpų (I ir II etapai)</p>
UTIISIB „Victory Development Venture“	„Ežero Takais“	https://www.ezerotakaisbycitus.lt/ 	<p>2024 m. investuota į nekilnojamojo turto plėtrą Sidaronių g. 37, Vilniuje. Projektas sėkmingai vykdomas ir planuojama jį užbaigti 2025 m., kartu su dividendų išmokėjimu.</p> <p>Planuojama investicija: 8,1 mln. EUR Dydis: 78 butai Parduodamas plotas: 3 957 kv. m</p>
UAB „Demus Development I“	„Senamiesčio Link“	https://www.senamiesciolinkbycitus.lt/ 	<p>2024 m. įvykdyta investicija į projektą Naujininkų rajone, Vilniuje, kartu pradėdant ir pardavimus.</p> <p>Planuojama investicija: 5,6 mln. EUR Dydis: 45 butai, 4 komercinės patalpos Parduodamas plotas: 2 016 kv. m butų ir 218 kv. m komercinių patalpų</p>
UTIISIB „Victory Development I“; UAB „Radijo Parkas“	„Radio city I“; „Radio city II“	https://www.radiocity.lt/ 	<p>2024 m. „Radio City I“ buvo vystomas įmonės UAB „Radijo parkas“. Pradėti „Radio City II“ parengiamieji darbai, o statybų pradžia numatyta 2025 m. II ketvirtį.</p> <p>Dydis: 234 butai (loftai), 4 komercinės patalpos; 19 komercinių patalpų Parduodamas plotas: 10 850 kv. m loftų ir 1 303 kv. m komercinių patalpų</p>
UAB „Palatinas“	N/A	N/A	<p>Adresas: Panerių g. 49, Vilnius. Planuojama investicija: 34,5 mln. EUR. Dydis: 251 butas ir apartamentai, 15 komercinių patalpų. Parduodamas plotas: 11 882 kv. m butų ir 2 583 kv. m komercinių patalpų.</p>
UTIISIB UAB Demus Nida Development	„Nidos Bangos“	https://nidosbangosbycitus.lt/ 	<p>Adresas: Skruzdynės g. 2, Nida. Statybų pradžia yra numatyta 2025 metais. Pirmasis projekto etapas jau pradėtas vystyti susijusioje įmonėje.</p>
UTIISIB „Victory Development Central“	„Tyzenhauz“	https://www.citus.lt/projektas/tyzenhauz 	<p>2024 m. buvo tęsiami pasiruošimo darbai, statybos ir pardavimai planuojami 2025 m.</p>
UAB „Demus Development VI“	N/A	N/A	<p>2024 m. investuota į fondą gyvenamojo projekto vystymui Justiniškių rajone, Vilniuje.</p>
UTIISIB „Celijus“	„Miško ardai“	https://www.miskoardai.lt/ 	<p>2024 m. "Miško Ardai" projektas praktiškai užbaigtas, dauguma darbų ir pardavimų atlikti. Fondas baigs savo aktyvią veiklą 2025 m.</p>
UAB „Vilnius Nord“	„PaJustis“	https://www.pajustis.lt/ 	<p>2024 m. baigti aplinkos tvarkymo darbai, projektas užbaigtas.</p>
UISUTNTIF „Citus“	N/A	N/A	<p>Likusios gyvenamosios patalpos parduotos, fondas ruošiamas uždarymui.</p>

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

Development Fund“			
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	N/A	N/A	Bendrovė neplanuoja naujų projektų, ruošiasi uždarymui.
UAB „Victory SPV1“	„Go Life“, „Skvero Namai“, „Prie Vilnelės“	N/A	Bendrovė valdo ilgalaikės nuomos butus. 2024 m. buvo peržiūrimas turto portfelis, dalis butų buvo parduoti, vertinamos naujų įsigijimų galimybės.

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

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

Rizikos ir neapibrėžtumai:

Rinkos rizika:

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

Finansinė rizika:

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

Projekto įgyvendinimo rizika:

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

Reguliavimo ir politinė rizika:

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

Konkurencinė rizika:

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

Su neapibrėžtumais Bendrovė 2024 metais nesusidūrė. Rinkos aplinka 2024 metais buvo stabili. Nekilnojamo turto rinka demonstravo augimo požymius lyginant su 2023 metais, išaugo paklausa, dėl gerėjančių būsto pirkėjams suteikiamą paskolų sąlygų.

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

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

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

- Bendrovė konsoliduotoje finansinėje ataskaitoje neatvaizduoja pajamų, kurias sugeneravo pardavimai NT objektuose, į kuriuos investavo Bendrovė.
- Investicijos į šiuos nekilnojamojo turto fondus ir projektines įmones yra konsoliduojamos ties Bendrovės nuosavu kapitalu.
- Šių nekilnojamojo turto objektų turtas ir įsipareigojimai taip pat nėra konsoliduojami.

Finansiniai rodikliai

Bendrovės 2024 grynasis pelnas konsoliduotu lygiu sudarė 7.139 tūkst. EUR (2023 metais – 12.350 tūkst. EUR).

Balanso sudarymo dieną Grupė turėjo 1.489 tūkst. EUR pinigų ir pinigų ekvivalentų (2023 metais – 635 tūkst. EUR).

Grupės finansinės skolos (neįskaitant lizingo įsipareigojimų) sudarė 4.428 tūkst. EUR (2023 m. finansiniais metais buvo 8.951 tūkst. EUR), o nuosavas kapitalas 2024 metais 31.505 tūkst. EUR (2023 metais 24.385 tūkst. EUR).

Atitinkamai, nuosavybės koeficientas (nuosavybė / turtas iš viso) 2024 m. gruodžio 31 d. buvo itin aukštam lygyje ir paaugo iki 86,6%, lyginant su 72,5% 2023 m. gruodžio 31 d.

Grupės grynieji pagrindinės veiklos pinigų buvo teigiami ir siekė 1.560 tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 1.177 tūkst. EUR per 2023 finansinius metus.

Grupės grynieji investicinės veiklos pinigų srautai buvo teigiami 2.350 tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu (4.630) tūkst. EUR per 2023 finansinius metus.

Grupės pinigų srautai iš finansinės veiklos buvo neigiamas ir sudarė (3.056) tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 3.247 tūkst. EUR per 2023 finansinius metus.

Nefinansiniai rodikliai

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

2024 metais vertinant pagal preliminarųjų butų pardavimo sutarčių rodiklį išlaikėme TOP 3 vietą visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje. Žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, Bendrovės tikslai yra ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas rinkoje bei skatinti tolimesnį augimą Lietuvos regione, vystant vis didesnę skirtingų projektų skaičių, orientuojantis į Vilniaus miestą, bet tuo pačiu vertinant galimybes ir kituose šalies regionuose.

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

Aplinkosauga

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

Personalas

Grupėje dirba aukščiausio lygio profesionalai, turintys ilgametę patirtį ir kompetencijas savo srityse. Mūsų fondus valdo kvalifikuoti fondų valdytojai, užtikrinantys efektyvų investicijų valdymą ir augimą. Siekdami teikti aukščiausios kokybės paslaugas, mes pasitelkiame susijusių įmonių teikiamas paslaugas, tokius kaip UAB „Citus“, UAB „Citus Construction“ ir UAB „Vanagas Hub“. Vystydami nekilnojamojo turto projektus, naudojames susijusių įmonių sukauptą ilgametę patirtimi, pirkdami statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos ir kitas valdymo paslaugas. Ši partnerystė leidžia mums užtikrinti aukštą paslaugų kokybę ir efektyvumą, taip pat sukurti didesnę vertę mūsų klientams.

Kova su korupcija ir kyšininkavimu

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

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

Bendrovė ir Grupės įmonės nėra įsigijusios ir neturi Bendrovės akcijų.

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

Bendrovė ir Grupės įmonės per 2024 metus neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įsigyjamoms ar perleidžiamoms už užmokestį
Netaikoma.

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

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

8. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą
Bendrovė ir Grupės įmonės tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė 2024 metais.

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

Bendrovė ir Grupės įmonės nesinaudoja jokiais apsidraudimo priemonėmis kainų, kredito, likvidumo ir pinigų srautų rizikos valdymo tikslais.

Direktorius Mindaugas Vanagas

2025 m. kovo 28 d., Vilnius