

UAB Vanagas Asset Management

Nepriklausomo auditoriaus išvada ir
konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus,
pasibaigusius 2023 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 2023 m. gruodžio 31 d.

(EUR, jei nurodyta kitaip)

TURINYS

	Puslapis
Nepriklausomo auditoriaus išvada	3 – 4
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos:	
Konsoliduotasis balansas	5– 6
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita	7
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	8
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	9 – 10
Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	11 – 27
Konsoliduotasis metinis pranešimas	28 – 32

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Vanagas Asset Management akcininkams:

Sąlyginė nuomonė

Mes atlikome UAB Vanagas Asset Management ir jos patrunuojamųjų įmonių (toliau – „Grupė“) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. konsoliduotasis balansas ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, išskyrus mūsų išvados skyriuje „Sąlyginės nuomonės pagrindas“ aprašyto dalyko galimą poveikį, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2023 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją finansinę padėtį bei tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Sąlyginės nuomonės pagrindas

Mes nebuvo paskirti atlikti ir neatlikome Grupės 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito. Mūsų audito procedūros 2023 m. gruodžio 31 d. finansinėse ataskaitose pateiktos lyginamosios informacijos atžvilgiu nebuvo pakankamos, todėl negalėjome surinkti pakankamų tinkamų audito įrodymų, kad įsitikintume, jog 2022 m. gruodžio 31 d. konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikti duomenys yra teisingi. Sumos, parodytos 2022 m. gruodžio 31 d. balanse, buvo naudojamos apskaičiuojant finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus už metus, pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d.

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal Tarptautinių apskaitos profesionalų etikos standartų valdybos išleistą „Apskaitos profesionalų etikos kodekso vadovą“ (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TAPESV kodekso vadovas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TAPESV kodekso vadovu.

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

Kiti dalykai

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d., audituotos nebuvo.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Grupės konsoliduotame 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 toliau.

Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškreipta. Jeigu remdamiesi mūsų atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškreipimą, 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 konsoliduotame metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Grupės konsoliduotas metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių grupių konsoliduotosios atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

Auditorius Romanas Skrebnevskis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000471

UAB „ROSK Consulting“
Įmonės audito pažymėjimo Nr. 001514

Vilnius, Lietuva
2024 m. spalio 22 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada

2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (neaudituota)
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		25 806 673	9 577 384
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1.	Plėtos 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	6 823 703	18 761
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai			
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės			18 761
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		550 286	
2.6.	Investicinis turtas		6 273 417	
2.6.1	Žemė			
2.6.2	Pastatai		6 273 417	
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos darbai)			
3.	FINANSINIS TURTAS		18 982 970	9 558 623
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	15 668 689	7 972 123
3.5.	Paskolos asocijuotoms įmonėms	16	3 314 281	1 586 500
3.6.	Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vienerių metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		7 803 199	8 339 940
1.	ATSARGOS	3	26 285	2 290
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	25 525	1 530
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	7 142 237	7 497 578
2.1.	Pirkėjų skolos		55 786	5 083
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotų įmonių skolos	16	6 854 736	6 726 522
2.4.	Kitos gautinos sumos		231 715	765 973
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5	634 677	840 072
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŪNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		2 680	
	TURTAS IŠ VISO		33 612 552	17 917 324

(tęsinys kitame puslapyje)

2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS (tęsinys)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (neaudituota)
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		24 385 235	12 033 281
1.	KAPITALAS		11 758 500	11 758 500
1.1.	Išstatinis (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)		11 246 128	(1 104 145)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		12 350 273	6 191 474
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(1 104 145)	(7 295 619)
6.	VALIUTŲ KURSŲ POKYČIO ĮTAKA			
7.	MAŽUMOS DALIS	7	62 804	61 123
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI	8	73 812	514 212
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			440 000
3.	Kiti atidėjiniai		73 812	74 212
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		9 153 505	5 369 831
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		2 699 453	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms	9	2 699 453	
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	6 454 052	5 369 831
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9	4 799 520	4 183 626
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		595 000	
2.3.	Gauti avansai		24 150	150
2.4.	Skolos tiekėjams		33 962	464
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9,16	928 609	716 427
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		51 349	460 128
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		17 151	7 993
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		4 311	1 043
H.	SUKAPTOS SAŪNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		-	-
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		33 612 552	17 917 324

Direktorius _____

2024 m. spalio 22 d.

Mindaugas Vanagas _____

Finansų vadovas _____

2024 m. spalio 22 d.

Mykolas Navickas _____

**2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ)
ATASKAITA**

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (neaudituoja)
1.	Pardavimo pajamos	10	1 003 017	871 601
2.	Pardavimo savikaina	11	(910 485)	(26 301)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		92 532	845 300
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	12	(141 723)	(464 152)
7.	Kitos veiklos rezultatai	13	57 396	14 225
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	15 258 280	15 718 493
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	14	(2 868 961)	(9 873 728)
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	(6 367)	(252)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		12 391 157	6 239 886
14.	Pelno mokesčiai	15	(39 203)	(38 649)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		12 351 954	6 201 237
16.	MAŽUMOS DALIS	7	1 681	9 763
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		12 350 273	6 191 474

Direktorius

2024 m. spalio 22 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2024 m. spalio 22 d.

Mykolas Navickas

2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Straipsniai	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
		Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500				1 875 309		51 360	13 685 169
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500				1 875 309		51 360	13 685 169
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)					6 191 474		9 763	6 201 237
10. Dividendai					(7 853 125)			(7 853 125)
11. Kitos išmokos								
12. Sudaryti rezervai		1 317 803			(1 317 803)			
13. Panaudoti rezervai								
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)								
16. Inašai nuostoliams padengti								
17. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
18. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			(1 104 145)		61 123	12 033 281
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)					12 350 273		1 681	12 351 954
24. Dividendai								
25. Kitos išmokos								
26. Sudaryti rezervai								
27. Panaudoti rezervai								
28. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
29. Inašai nuostoliams padengti								
30. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
31. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			11 246 128		62 804	24 385 235

Direktorius

2024 m. spalio 22 d.

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2024 m. spalio 22 d.

Mykolas Navickas

2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (neaudiduota)
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		2 197 185	7 533 724
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		128 271	58 712
1.1.2.	Kitos įplaukos	2	2 068 914	7 475 012
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(1 019 928)	(430 014)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(123 091)	(79 562)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(2 400)	(1 789)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(894 437)	(30 939)
1.2.4.	Kitos išmokos		0	(317 724)
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1 177 257	7 103 710
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(2 069 669)	
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas			
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		(1 002 500)	(4 900 000)
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		1 604 013	
2.5.	Paskolų suteikimas		(7 944 200)	(5 789 396)
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		3 795 440	6 370 601
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		987 290	
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(4 629 626)	(4 318 795)
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		3 246 975	(2 014 142)
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		11 391 181	3 618 045
3.2.1.1.	Paskolų gavimas		11 391 181	3 618 045
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(8 144 206)	(5 632 187)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas		(7 984 500)	(5 619 821)
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(159 706)	

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 2023 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			(12 365)
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			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		3 246 975	(2 014 142)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(205 394)	770 773
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		840 072	69 298
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		634 677	840 072

Direktorius _____

2024 m. spalio 22 d.

Mindaugas Vanagas _____

Finansų vadovas _____

2024 m. spalio 22 d.

Mykolas Navickas _____

PATVIRTINTA

2024 m. spalio 22 d.

Protokolo Nr. 20241021

2023 M. GRUODŽIO 31 D. KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

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

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patrunuojamosios bendrovės (toliau – Grupė), kurios 2023 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, kuri buvo įsigyta 2023 m. kovo mėn. 9d.
- UAB „Baltijos Regiono Turtas“, įmonės kodas 304069146, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.

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

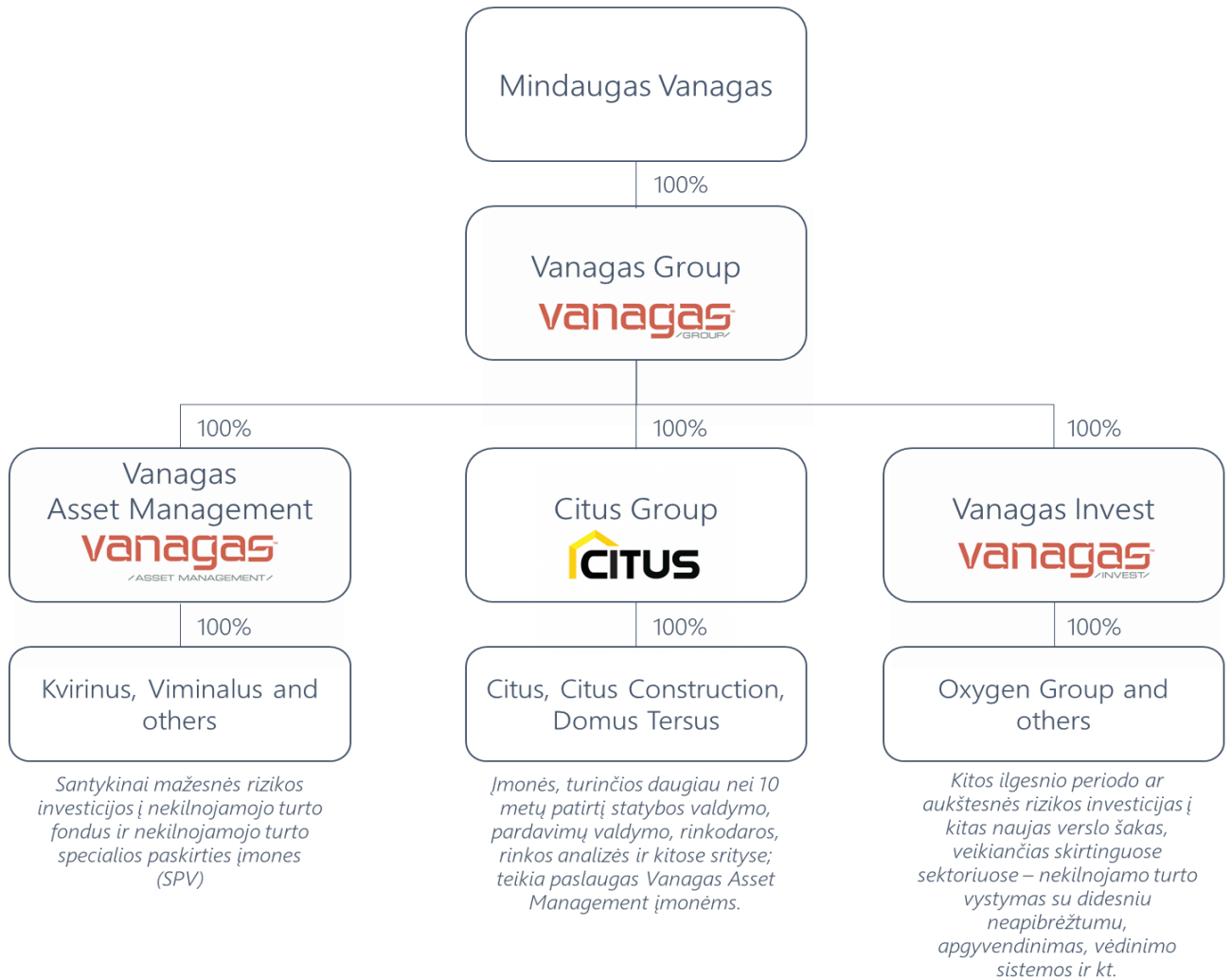
- UAB „Vanagas Asset Management“ pagrindinė veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir santykinai žemesnės rizikos galimybes: fondai* ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą bei nekilnojamojo turto ilgalaikę nuoma.
- UAB „Citus Grupė“: susijusi įmonė, valdanti UAB Citus,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

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

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

Galutinis naudos gavėjas Mindaugas Vanagas.

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



2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

3 Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

4. Bendrovės veikla

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

Grupę sudarančios įmonės ir jų veikla aprašyta žemiau esančioje lentelėje.

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo šias tiesiogiai ir netiesiogiai valdomas įmones:

	Registravimo Vieta	Valdomų akcijų dalys 2023 m.	Valdomų akcijų dalys 2022 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 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 2023 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

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%	-	Patalpų nuoma	Įsigyta 2023 m. kovo 9 d.
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	92,15%	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“
UAB „Bukčių 6“	A. Goštauto g. 8-338, Vilnius	40%	40%	Nekilnojamas turtas	Per 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 „Victory Development Central“	Lvivo g. 101, Vilnius	97,32%	-	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB „Victory Development V“	Lvivo g. 101, LT-08104 Vilnius	80,96%	90,02%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB „Celijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	79,07%	79,07%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	79,07%	79,07%	Investicinė veikla	Per „Celijus“
UTIISIB „Victory Development II“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	-	61,71%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB „Victory Development III“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	60,02%	60,02%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB „Victory Development IV“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	95,95%	99,59%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB „Victory Development I“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	4,97%	4,97%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UAB „MC Turtas 2“	Verkių g. 42, Vilnius	95,95%	-	Nekilnojamas turtas	Per UTIISIB „Victory Development IV“

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

5. Darbuotojų skaičius

2023 m. gruodžio 31 d., Grupės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą buvo 8 darbuotojai (2022 m. gruodžio 31 d. – 7 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 konsoliduotąją pelno (nuostolių) ataskaitą nuo dukterinės Bendrovės įsigijimo įsigaliojimo datos iki dukterinės Bendrovės pardavimo įsigaliojimo datos atitinkamai. Bendrosios dukterinių įmonių pajamos yra priskiriamos Bendrovės savininkams ir mažumos daliai, net jei mažumos dalies rezultatas taptų neigiamas.

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

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

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

Konsoliduojamos to paties atskaitinio laikotarpio finansinės ataskaitos.

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

Sudarant Bendrovės ir Bendrovės dukterinių įmonių konsoliduotąją 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

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė nepakeitė savo apskaitos politikos.

Esminių klaidų taisymas ir duomenų pergrupavimas

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

Investicijos į 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 pailgina 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 nepaskirstytąjį pelną (mažinant nuostolius).

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

Finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino

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

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

Suteiktos paskolos ir gautinos sumos

Iš pirkėjų gautinos sumos, paskolos ir kitos su fiksuotais arba nustatytu 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 atkuriami, 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 pinigų 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 negrąžintą 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.

P 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. 2023 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Atidėtas pelno mokesčiai

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

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

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra įvertinami naudojant galiojančią mokesčio normą, kuri bus taikoma tais metais, kuriais numatoma šiuos laikinus skirtumus padengti arba apmokėti, remiantis mokesčio normomis (ir mokesčių įstatymais), kuriais 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 pripažįstami ne pelno (nuostolių) ataskaitoje, arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

Finansinės rizikos valdymo politika

Kredito rizika

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

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

Likvidumo rizika

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

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

Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami, jeigu jie atitinka visus tris bendruosius pripažinimo požymius: 1) Bendrovė turi teisinį įpareigojimą arba neatšaukiamą pasižadėjimą, kurį lėmė praeities įvykiai; 2) tikėtina, kad teisiniu įpareigojimu ar neatšaukiamam pasižadėjimu 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, vadovaujama 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. 2023 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				
2021 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	164 850			164 850
- turto įsigijimas				
- perleistas ir nurašytas turtas (-)				
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
2022 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	164 850			164 850
- turto įsigijimas		562 998	5 395 803	5 958 801
-dukterinių įmonių perleidimas*				
- 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
Nusidėvėjimas				
2021 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	(118 697)			(118 697)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(27 392)			(27 392)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)				
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)				
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)
2023 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė		550 286	6 273 417	6 823 703
2022 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė (neaudituota)	18 761			18 761

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. datomis Bendrovėje nebuvo naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas.

2023 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 4 960 453 EUR. 2022 m. gruodžio 31 d. įkeisto materialaus turto nebuvo.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje nebuvo lizingu naudojamo turto (2022 m. gruodžio 31 d. – 18 761 EUR).

Bendrovė 2023 m. gruodžio 31 d. įsigijo pastatų kaip investicinio turto už 5 395 803 EUR. Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Centro klubas – Nekilnojamas turtas“ vertinimą, pastato vertė 2023 m. 12 mėn. 31 d. buvo 6 273 417 EUR. Vertės pasikeitimas apskaitytas kaip pelnas dėl vertės pasikeitimo (877 614 EUR). Bendrovė 2022 m. gruodžio 31 d. investicinio turto neturėjo.

2 Pastaba Finansinis turtas

Asocijuotų įmonių nuosavo kapitalo dalis, ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai) už finansinius metus, pasibaigusius 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 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.

UTIISIB – Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė.

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

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Registruojamoji vieta	Grupės efektyvi valdomų akcijų dalis		Investicija apskaityta Nuosavybės metodu		Bendrovės įsigijimo savikaina		Pagrindinė veikla
		2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)	
UISUTNTIF Citus Development Fund	Lietuva	96,87%	96,87%	213 194	178 871	213 194	195 753	Investicinė veikla
UAB Bukčių 6	Lietuva	40%	40%	-	918 322	700 000	700 000	Nekilnojamas turtas
UAB Vilnius Nord	Lietuva	50%	50%	176 299	651 412	1 250	1 250	Statyba
UAB Arinela	Lietuva	49%	49%	-	-	1 225	1 225	Statyba
UAB Radio parkas	Lietuva	50%	50%	240 803	-	1 250	1 250	Statyba
UTIISIB Victory Development V	Lietuva	98,96%	98,96%	785 612	629 227	785 638	572 390	Investicinė veikla
UTIISIB Celijus	Lietuva	79,07%	79,07%	5 965 962	3 228 949	5 965 963	3 228 949	Investicinė veikla
UTIISIB UAB Victory Development Central	Lietuva	97,32%		781 567	-	781 600		Investicinė veikla
UTIISIB Victory Development II	Lietuva		61,71%	-	2 109 483		4 266 294	Investicinė veikla
UTIISIB Victory Development III	Lietuva	60,02%	60,02%	2 113 013	3 745 553	2 113 032	3 745 542	Investicinė veikla
UTIISIB Victory Development IV	Lietuva	99,69%	99,59%	5 292 878	(3 606 886)	5 292 800	4 866 000	Investicinė veikla
UTIISIB Victory Development I	Lietuva	4,97%	4,97%	99 361	117 192	99 356	131 004	Investicinė veikla
UAB Epro investment	Lietuva	79,07%	79,07%	-	-			Investicinė veikla
UAB MC turtas 2	Lietuva	99,69%	99,69%	-	-	8 089 395	8 089 395	Nekilnojamas turtas
Viso:				15 668 689	7 972 123	24 044 703	25 799 052	

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, UTIISI UAB CELIJUS – 302 556, UAB Vilnius Nord – 191 004 EUR). 2022 m. gruodžio 31 d. gautų dividendai iš asocijuotų įmonių sudarė 7 311 289 EUR (UTIISI UAB CELIJUS – 4 918 985 EUR, UTIISIB UAB VICTORY DEVELOPMENT II – 2 378 048 EUR, UTIISIB UAB VICTORY DEVELOPMENT I – 14 256 EUR).

3 Pastaba Atsargos

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neauditauta)
Nebaigta gamyba – nekilnojamojo turto, daugiabučių statybų sukauptos išlaidos	103 159	103 159
Sumokėti avansai	25 525	1 530
Atimti: atsargų, sumokėtų avansų vertės sumažėjimas	(102 399)	(102 399)
Viso:	26 285	2 290

4 Pastaba Per vienerius metus gautinos sumos

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neauditauta)
Gautinos sumos iš pirkėjų	55 786	5 083
Gautinos sumos iš asocijuotųjų įmonių	6 854 736	6 726 522
Atgautini mokesčiai	50 133	5 965
Kitos gautinos sumos	181 582	760 008
Viso:	7 142 237	7 497 578

Kitas gautinas sumas 2023 m. gruodžio 31 d. sudarė kitos suteiktos paskolos – 130 000 EUR, kitų suteiktų paskolų gautinos palūkanos – 24 482 EUR, kitos gautinos skolos – 27 100 EUR.

5 Pastaba Pinigų ekvivalentai

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neauditauta)
Pinigai banke	634 677	840 072
Viso:	634 677	840 072

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių pinigų disponavimo apribojimų.

6 Pastaba Įstatinis kapitalas

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.		2022 m. gruodžio 31 d. (neauditauta)	
	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 2023 m. gruodžio 31 d. yra 25,00 EUR (2022 m. gruodžio 31 d. – 25,00 EUR) yra paprastosios vardinės, bei 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė iki ataskaitinio laikotarpio nebuvo įsigijusi savų akcijų ir per 2023 m. bei 2022 m. savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

7 Pastaba Mažumos dalis

Mažumos dalies judėjimas	Suma
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	51 360
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	9 763
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	61 123
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės perleidimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	1 681
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	62 804

8 Pastaba Atidėjiniai

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)
Mokesčių atidėjiniai		440 000
Kiti atidėjiniai	73 812	74 212
Viso:	73 812	514 212

Mokesčių atidėjinių 2023 m. gruodžio 31 d. nesusidarė. 2022 m. gruodžio 31 d. – 440 000 EUR, susiję su ankstesnių laikotarpių apskaičiuotu pelno mokesčiu, dėl kurio pagrįstumo buvo sprendžiama teisme, įsigaliojus teismo nutarimui 2023 metais pelno mokestis buvo padengtas. Kiti atidėjiniai 2023 m. gruodžio 31 d. 73 813 EUR (2022 m. gruodžio 31 d. – 74 212 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		4 897 900			4 897 900
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai					
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		614			614
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		7 993			7 993
Įsipareigojimai biudžetui		460 128			460 128
Kiti įsipareigojimai		3 196			3 196
2022 m. gruodžio 31 d.		5 369 831			5 369 831
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

2023 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.

2023 m. pabaigoje Bendrovė nebuvo suteikusi garantijų.

2023 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 4 960 453 EUR.

UAB „Victory SPV1“ paskolos sutartyje su UAB „PayRay Bank“ įsipareigojo užtikrinti, kad suteikta paskola neviršys 70% įkeisto nekilnojamojo turto vertės. 2023 m. gruodžio 31 d. šis reikalavimas nebuvo pažeidžiamas.

10 Pastaba Pardavimo pajamos

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)
Nekilnojamojo turto pardavimai, nuoma	60 329	31 706
Suteiktų paskolų palūkanų pajamos	323 601	238 044
Investicijų perleidimo pelnas	146 086	
Pelno dalis iš asocijuotų įmonių	461 528	581 924
Kitos pajamos	11 473	19 927
Viso:	1 003 017	871 601

11 Pastaba Pardavimo savikaina

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Asocijuotų įmonių palūkanų sąnaudos	(226 332)	(56 168)
Kitų įmonių palūkanų sąnaudos	(89 227)	(8 004)
Kredito įstaigų palūkanų sąnaudos	(181 419)	
Investicijų perleidimo nuostoliai	(402 033)	
Parduotų butų savikaina		57 771
Įsigytų prekių ir paslaugų savikaina	(11 474)	(19 900)
Viso:	(910 485)	(26 301)

12 Pastaba Bendrosios ir administracinės (sąnaudos)

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Nusidėvėjimo, amortizacijos sąnaudos	(30 974)	(27 392)
Darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	(13 274)	(4 198)
Veiklos mokesčių sąnaudos	(7 435)	(439 949)
Nuoma		
Apskaitos paslaugos	(32 282)	(18 624)
Kitos sąnaudos	(57 758)	26 011
Viso:	(141 723)	(464 152)

13 Pastaba Kitos veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Kitos veiklos pajamos	57 500	14 225
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas	57 500	14 225
Kitos netipinės veiklos pajamos		
Kitos veiklos (sąnaudos)	(104)	
Ilgalaikio turto perleidimo nuostolis		
Kitos netipinės veiklos sąnaudos	(104)	
Kitos veiklos rezultatai	57 396	14 225

14 Pastaba Finansinės ir investicinės veiklos rezultatai

Rodikliai	Finansiniai metai, pasibaigę 2023 m. gruodžio 31 d.	Finansiniai metai, pasibaigę 2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituoti)
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	15 258 280	15 718 493
Investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas	15 254 586	15 671 660
Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas dividendai		
Palūkanos už suteiktas paskolas	3 694	46 833
Finansinės ir investicinės veiklos (sąnaudos)	(2 875 328)	(9 873 980)
Tikrosios vertės sumažėjimo nuostoliai	(2 812 033)	(47 120)
Ilgalaikio finansinio turto vertės sumažėjimo sąnaudos	(56 928)	(9 826 608)
Baudos, delspinigiai	(159)	(72)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(6 208)	(180)
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	12 382 952	5 844 513

15 Pastaba Pelno mokestis

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų už metus, pasibaigusius 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d., apskaičiavimas remiantis pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą:

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota)
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	(35 608)	(38 649)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimas	(3 595)	-
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(39 203)	(38 649)

Rodikliai	2023 m. gruodžio 31 d.	Proc.	2022 m. gruodžio 31 d.	Proc.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	12 391 157	-	6 239 886	-
Pelno mokestis, apskaičiuotas pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą 15 proc.	1 858 674	15	935 983	15
Sąnaudų/pajamų, nemažinančių/nedidinančių apmokestinamojo pelno, mokesstinis efektas	(1 819 471)	(15)	(897 334)	(15)
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas				
Pelno mokesčio sąnaudos iš viso:	39 203	0	38 649	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 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. yra nurodytos žemiau:

Akcininkai: UAB Vanagas Group

Asocijuotos įmonės: sąrašas pateiktas 2 pastaboje.

2023 m. gruodžio 31 d. 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

2022 m. gruodžio 31 d. (neaudituota) Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2022	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	12 374	42 410		1 963		4 181 473
Asocijuotos Bendrovės	78 103	239 916	1 586 500	6 724 559		716 427
Iš viso:	90 478	281 726	1 586 500	6 726 522		4 897 900

17 Pastaba Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

2023 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

2024 metais per UAB „Aventinas“ Bendrovė atliko investiciją į UAB „Victory Development Venture“ (investicijos suma 330 000 EUR), kuris 2024 m. įsigijo žemės sklypus Vilniuje gyvenamosios paskirties objekto „Ežero Takais“ vystymui Vilniuje, Sidaronių g. 37.

2024 metais per UAB „Eskvilinas“ Bendrovė sudarė investavimo sutartį į UAB „Demus Development I“ (investicijos suma 150 000 EUR) bei UAB „Demus Development VI“ (investicijos suma 1 600 000 EUR), kurie įsigijo žemės sklypus Vilniuje gyvenamosios paskirties projektų vystymui Naujininkų bei Justiniškių mikrorajonuose.

UTIISIB „Victory Development II“ į kurį Bendrovė investavo per UAB „Viminalus“, pilnai išvystė „Link ten“ projektą Vilniuje, Linkmenų g. 19. Bendrovė išmokėjo turimas lėšas investuotojams ir baigė savo investicinę veiklą.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ grąžino paskolą savo akcininkui UAB „Vanagas Group“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 2 916 538 EUR ir išdavė naują paskolą, kurios likutis 2024 m. spalio 15 d. sudarė 1 409 000 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Palatinas“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 1 910 205 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Vilnius East“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 949 701 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Vanagas Invest“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 640 578 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė paskolą susijusiai įmonei UAB „Vilnius South“, o gautinos likutis 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 918 732 EUR. Paskola suteikta NT objekto Lietuvos pajūryje vystymui, o paskolos grąžinimas numatytas 2024 m. pabaigoje – 2025 m. pradžioje.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ pratęsė paskolų sutartis iki 2026 metų su UAB „Sėkmingas Valdymas“ (bendra gautina suma 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 736 500 EUR) bei UAB „Kauseta“ (bendra gautina suma 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 500 700 EUR).

2024 metais UAB „Victory SPV1“ pratęsė paskolų sutartį papildomiems vieneriems metams iš išorinio kreditoriaus UAB „Investicijų pasaulis“ (paskolos suma: 1 666 000 EUR).

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

DirektoriusMindaugas Vanagas.....2024 m. spalio 22 d.

Finansų vadovasMykolas Navickas..... 2024 m. spalio 22 d.

2023 M. 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 pagrindinė UAB „Vanagas Asset Management“ (Bendrovė) veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir žemesnės rizikos galimybes: fondai ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą Lietuvoje. Šiuo metu investicijos objektus, vystomus Vilniuje, Kaune bei Druskininkuose, o 2024 metais Bendrovė numatė investicijas ir į Lietuvos pajūrio regioną.

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“), kuriuos įsigijo 2023 metais.

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 2023 metų faktai bei 2024 metų planai

Per 2023 metus NT objektuose, į kuriuos investavo Bendrovė, vertinant pagal preliminarųjų butų pardavimo sutarčių rodiklį užėmė trečiąją vietą visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje, lyginant su antrąja vieta 2022 metais. Ataskaitos pasirašymo metu Bendrovės atstovų vertinimu 2024 metais ir toliau buvo išlaikoma TOP3 pozicija Lietuvoje, su vienu aukščiausių pirminės rinkos pardavimų apyvartumo rodiklių (santykinis dydis, rodantis pardavimų kiekį lyginant su pardavime turimų butų likučiu / „sandėliu“).

Siekdama ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas, 2023 metais „Vanagas Asset Management“ aktyviai plėtė savo nekilnojamojo turto portfelį. Bendrovė per UAB „Viminalus“ atliko didžiausią savo investiciją bei investavo į Victory Development IV, kuri šiuo metu vysto projektą „Mūnai“, Vilniuje, Kareivių g. Projekte numatyta beveik 500 butų statyba bei papildomai administracinės patalpos.









Žemiau lentelėje pateikiame esminius įvykius 2023 metais kiekviename iš projektų, į kuriuos yra investavusi Bendrovė.

Įmonė	Projektas į kurį investavo Įmonė	Projekto nuoroda	Kita informacija
UTIISIB „Celijus“	„Miško ardai“; „Klevų namai“	https://www.miskoardai.lt/ 	2023 m. pilnai pabaigti statybos darbai bei parduoti visi turtiniai vienetai projekte „Klevų namai“. 2024 m. planuojama pabaigti projekto „Miško ardai“ statybos darbus bei realizuoti visus likusius turtinius vienetus.
UTIISIB „Victory Development III“	„Visi Savi“	https://www.visi-savi.lt/ 	2023 m. baigti visi statybos darbai. 2024 m. pradžioje buvo parduoti paskutiniai turtiniai vienetai bei atlikti galutiniai išmokėjimai akcininkams.
UTIISIB „Victory Development IV“	„Mūnai“	https://www.munaibycitius.lt/ 	2024 m. I ketvirtį gautas statybas leidžiantis dokumentas, pradėti statybos darbai bei turtinių vienetų pardavimas. Investicijos viršys 60 mln. EUR, bendras plotas – daugiau nei 30 tūkst. kv. m. 2024 m. I ketvirtį

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 2023 m. gruodžio 31 d.
(EUR, jei nurodyta kitaip)

			gautas statybas leidžiantis dokumentas, pradėti statybos darbai bei turtinių vienetų pardavimas.
UTIISIB „Victory Development V“	„Kaip Niujorke“	https://www.kaipniujorkebycitus.lt/ 	2023 m. vyko I etapo statybos bei turtinių vienetų pardavimai. 2024 m. planuojama užbaigti I etapo pardavimus bei pradėti II etapo statybos darbus.
UTIISIB „Victory Development I“; UAB „Radijo Parkas“	Radio city I; Radio city II	https://www.radiocity.lt/ 	2023 m. pilnai išvystytas „Radio city I“, parduoti beveik visi turtiniai vienetai. Dalį „Radio city I“ objekto Bendrovė vystė ir per kitą įmonę UAB „Radijo parkas“. 2024 m. planuojama pradėti „Radio City II“ rekonstrukcijos darbus bei turtinių vienetų pardavimus.
UTIISIB „Victory Development II“	„Link ten“	https://link-ten.lt/ 	Pilnai išvystytas projektas „Link ten“, Vilniuje. 2024 m. atlikti galutiniai išmokėjimai akcininkams ir baigta veikla kaip UTIISIB.
UTIISIB „Victory Development Central“	„Tyzenhauz“	https://www.citus.lt/projektas/tyzenhauz 	2023 m. bendrovė įsigijo pastatus ir žemės sklypo nuomos teisę, kurie yra reikalingi projekto vystymui, o 2024 m. vyksta parengiamieji darbai prieš statybų pradžią.
UAB „Arinela“	„Nemunus“	https://www.nemunasbycitus.lt/ 	2023 m. tęsėsi statybos ir vyko turtinių vienetų pardavimai, 2024 m. prasidėjo notariniai pardavimai ir yra tęsimas projekto vizijos įgyvendinimas.
UAB „Vilnius Nord“	„PaJustis“	https://www.pajustis.lt/ 	2023 m. pabaigti turtinių vienetų pardavimai, 2024 m. planuojami paskutiniai gerbūvio ir aplinkos sutvarkymo darbai bei galutinis projekto uždarymas.
UAB „Victory SPV1“	„Go Life“; „Skvero Namai“; „Prie Vilnelės“	N/A	2023 m. valdė 43 butus ilgalaikei nuomai, Bendra įmonės valdomo ilgalaikio turto suma sudarė 6,8 mln. EUR. 2024 metais įmonė gryninasi valdomo turto portfelį ir atlieka dalies butų pardavimą bei tuo pačiu vertina naujas įsigijimų galimybes.
UISUTNTIF „Citus Development Fund“	N/A	N/A	Naujų projektų nevykdo, pardavė likučius ir bus rengiamas uždarymui.
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	N/A	N/A	Naujų projektų nevykdo, pardavė likučius ir bus rengiamas uždarymui.
UAB „Bukčių 6“	N/A	https://www.buk-cia.lt/ 	Pilnai išvystytas projektas „Būk čia“, o nauji projektai nebevystomi. 2024 m. parduota valdytų akcijų dalis.
UTIISIB „Victory Development Venture“	„Ežero Takais“	https://www.ezerotakaisbycitus.lt/ 	2024 m. atlikta investicija į NT objekto vystymą Vilniuje, Sidaronių g. 37.
UAB „Demus Development I“	„Senamiesčio Link“	https://www.senamiesciolinkbycitus.lt/ 	2024 m. atlikta investicija į NT objekto vystymą „Senamiesčio Link“, Panevėžio g. 20, Vilnius, Naujininkų mikrorajone.
UAB „Demus Development VI“	N/A	N/A	2024 m. atlikta investicija į fondą, kuris vystys gyvenamosios paskirties projektą Vilniuje, Justiniškių mikrorajone.

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 pajūrio 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 fiksuotą 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 2023 metais nesusidūrė. Rinkos aplinka 2023 metais buvo stabili. Nekilnojamojo turto rinka demonstravo nežymius augimo požymius, stabilizavosi paklausa.

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 2023 grynasis pelnas konsoliduotu lygiu sudarė 12.350 tūkst. EUR (2022 metais – 6.191 tūkst. EUR).

Balanso sudarymo dieną Grupė turėjo 635 tūkst. EUR pinigų ir pinigų ekvivalentų (2022 metais – 840 tūkst. EUR).

Grupės finansinės skolos (neįskaitant lizingo įsipareigojimų) sudarė 8.951 tūkst. EUR (2022 m. finansiniais metais buvo 4.805 tūkst. EUR), o nuosavas kapitalas 2023 metais 24.385 tūkst. EUR (2022 metais 12.033 tūkst. EUR).

Atitinkamai, nuosavybės koeficientas (nuosavybė / turtas iš viso) 2023 m. gruodžio 31 d. buvo itin aukštame lygyje ir paaugo iki 72,5%, lyginant su 67,2% 2022 m. gruodžio 31 d.

Grupės pinigų srautai iš pagrindinės veiklos buvo neigiami ir siekė (874) tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu (370) tūkst. EUR per 2022 finansinius metus.

Grupės pinigų srantai iš investicinės veiklos buvo neigiami (2.578) tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srantu 3.155 tūkst. EUR per 2022 finansinius metus.

Grupės pinigų srantai iš finansinės veiklos buvo teigiamas ir sudarė 3.247 tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srantu (2.014) tūkst. EUR per 2022 finansinius metus.

Nefinansiniai rodikliai

Vertinant NT objektų pardavimus, į kuriuos investuoja Grupės įmonės, Grupė bendrai yra viena iš didžiausių NT vystytojų Lietuvoje, užimanti reikšmingą rinkos dalį ne tik Vilniuje, bet ir visoje šalyje. Nors pagrindinė veikla koncentruojasi sostinėje, sėkmingai vykdomi projektai ir kituose miestuose, tokiuose kaip Kaunas ir Druskininkai, o 2024 metais planuojame plėtrą į Lietuvos pajūrį, siekdami dar labiau išplėsti savo veiklą ir pasiūlyti aukštos kokybės nekilnojamojo turto projektus įvairiuose regionuose.

2023 metais minimuose NT objektuose, buvo sudarytos 259 notarinės butų pardavimo sutartys. Vertinant pagal preliminarinių butų pardavimo sutarčių rodiklį užėmėme trečiąją vietą visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje, lyginant su antrąja vieta 2022 metais. Ataskaitos pasirašymo metu Bendrovės atstovų vertinimu 2024 metais ir toliau buvo išlaikoma TOP3 pozicija Lietuvoje, su vienu aukščiausių pirminės rinkos pardavimų apyvartumo rodiklių (santykinis dydis, rodantis pardavimų kiekį lyginant su pardavime turimų butų likučiu / „sandėliu“).

Siekdami išlaikyti ir didinti savo pozicijas rinkoje, nuolat tobuliname pardavimų ir rinkodaros strategijas. Vykdomi išsamūs rinkos tyrimai, 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 2023 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. Svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių finansinių metų pabaigos

2024 metais per UAB „Aventinas“ Bendrovė atliko investiciją į UAB „Victory Development Venture“ (investicijos suma 330 000 EUR), kuris 2024 m. įsigijo žemės sklypus Vilniuje gyvenamosios paskirties objekto „Ežero Takais“ vystymui Vilniuje, Sidaronių g 37.

2024 metais per UAB „Eskvilinas“ Bendrovė sudarė investavimo sutartis į UAB „Demus Development I“ (investicijos suma 150 000 EUR) bei UAB „Demus Development VI“ (investicijos suma 1 600 000 EUR), kurie įsigijo žemės sklypus Vilniuje gyvenamosios paskirties projektų vystymui Naujininkų bei Justiniškių mikrorajonuose.

UTIISIB „Victory Development II“ į kurį Bendrovė investavo per UAB „Viminalus“, pilnai išvystė „Link ten“ projektą Vilniuje, Linkmenų g. 19. Bendrovė išmokėjo turimas lėšas investuotojams ir baigė savo investicinę veiklą.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ gražino paskolą savo akcininkui UAB „Vanagas Group“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 2 916 538 EUR ir išdavė naują paskolą, kurios likutis 2024 m. spalio 15 d. sudarė 1 409 000 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Palatinas“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 1 910 205 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Vilnius East“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 949 701 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ atgavo suteiktą paskolą bei palūkanas iš susijusios įmonės UAB „Vanagas Invest“, kurios likutis 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 640 578 EUR.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė paskolą susijusiai įmonei UAB „Vilnius South“, o gautinos likutis 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 918 732 EUR. Paskola suteikta NT objekto Lietuvos pajūryje vystymui, o paskolos gražinimas numatytas 2024 m. pabaigoje – 2025 m. pradžioje.

2024 metais UAB „Vanagas Asset Management“ pratęsė paskolų sutartis iki 2026 metų su UAB „Sėkmingas Valdymas“ (bendra gautina suma 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 736 500 EUR) bei UAB „Kauseta“ (bendra gautina suma 2024 m. spalio 15 d. buvo 1 500 700 EUR).

2024 metais UAB „Victory SPV1“ pratęsė paskolų sutartį papildomiems vieneriems metams iš išorinio kreditoriaus UAB „Investicijų pasaulis“ (paskolos suma: 1 666 000 EUR).

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

9. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą

Bendrovė ir Grupės įmonės tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė 2023 metais.

10. 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

2024 m. spalio 22 d., Vilnius

vanagas
/ ASSET MANAGEMENT /