

UAB Urban hub investments

KONSOLIDUOTOS 2024 m. FINANSINĖS ATASKAITOS
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su
nepriklausomo auditoriaus išvada ir konsoliduota vadovybės ataskaita

TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada		3-4
Konsoliduotos finansinės ataskaitos:		
Konsoliduota finansinės būklės ataskaita		5
Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita		6
Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita		7
Konsoliduota pinigų srautų ataskaita		8-9
Konsoliduotų finansinių ataskaitų pastabos		10-25
Konsoliduota vadovybės ataskaita		26-27



**Shape the future
with confidence**

UAB „Ernst & Young Baltic“
Aukštaičių g. 7
LT-11341 Vilnius
Lietuva
Tel.: +370 5 274 2200
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442
PVM mokėtojo kodas LT108784411
Juridinių asmenų registras

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

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

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Urban hub investments“ akcininkui

Nuomonė

Mes atlikome konsoliduotųjų UAB „Urban hub investments“ ir jos patrunuojamųjų bendrovių (toliau - Grupė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotasis aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingą apskaitos politikos informaciją, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

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

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Grupės 2024 m. konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

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

- konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra,

visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

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

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

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC“

Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Inga Gudinaitė

Auditoriaus pažymėjimo

Nr. 000366

2025 m. birželio 20 d.

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis nematerialusis turtas		20	24
Investicinis turtas	3	90.311	47.870
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	15	68	81
Ilgalaikio turto iš viso		90.399	47.975
Trumpalaikis turtas			
Iš pirkėjų gautinos sumos	4	113	12
Gautini mokesčiai		194	357
Kitas trumpalaikis turtas	5	642	-
Išankstiniai apmokėjimai		57	659
Pinigai	6	11.609	1.412
Trumpalaikio turto iš viso		12.615	2.440
Turto iš viso		103.014	50.415
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	7	4	4
Nepaskirstyti (nuostoliai)		(6.405)	(3.058)
Nuosavas kapitalas		(6.401)	(3.054)
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai			
Paskolos	9	94.824	29.205
Išleistos obligacijos	10	-	8.000
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	15	385	8
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		95.209	37.213
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	9	299	1.853
Išleistos obligacijos	10	8.208	208
Prekybos skolos	11	4.582	13.357
Depozitai pagal nuomos sutartis	2.14	960	184
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		157	654
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		14.206	16.256
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		103.014	50.415

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Kasparas Juška	2025 m. birželio 20 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2025 m. birželio 20 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
Pajamos	12		
Nuomos pajamos		534	-
Pajamos pagal sutartis su klientais		250	-
Pardavimo savikaina	13	(591)	-
Bendrasis pelnas		193	-
Veiklos sąnaudos	14	(368)	(298)
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	3	1.679	(1.516)
Veiklos pelnas (nuostoliai)		1.504	(1.814)
Finansinės pajamos			
Palūkanos		11	16
Kitos finansinės pajamos		2	12
Finansinės sąnaudos			
Palūkanos		(4.458)	(1.167)
Kitos finansinės sąnaudos		(58)	-
(Nuostoliai) prieš apmokestinimą		(2.999)	(2.953)
Pelno mokesčio (sąnaudos) nauda	15	(348)	447
Grynieji (nuostoliai)		(3.347)	(2.506)
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Viso bendrųjų pajamų (nuostolių) po mokesčių		(3.347)	(2.506)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Kasparas Juška	2025 m. birželio 20 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2025 m. birželio 20 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
2023 m. sausio 1 d. likutis	5	1.735	1.740
Grynieji metų (nuostoliai)	-	(2.506)	(2.506)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(2.506)	(2.506)
Išstatinio kapitalo formavimas (1 pastaba)	4	-	4
Bendro pavaldumo įmonių verslo jungimas (2.14 pastaba)	(5)	(2.287)	(2.292)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	4	(3.058)	(3.054)
Grynieji metų (nuostoliai)	-	(3.347)	(3.347)
Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso	-	(3.347)	(3.347)
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	4	(6.405)	(6.401)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Generalinis direktorius</u>	<u>Kasparas Juška</u>	<u>2025 m. birželio 20 d.</u>
UAB „SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	<u>Dovilė Bučienė</u>	<u>2025 m. birželio 20 d.</u>

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Grynieji (nuostoliai)		(3.347)	(2.506)
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:			
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	15	348	(447)
Amortizacija	14	7	6
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	3	(1.679)	1.516
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		(600)	654
Finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		4.503	1.139
		(768)	362
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Iš pirkėjų, kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		107	(148)
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas)		(642)	-
Išankstinių apmokėjimų sumažėjimas (padidėjimas)		601	(621)
Prekybos skolų padidėjimas		2.098	455
Depozitų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas		821	177
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.217	225
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Investicinio ir igalaikio nematerialaus turto (įsigijimas)		(47.206)	(25.269)
Gautos palūkanos		11	16
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(47.195)	(25.253)

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Akcininkų įnašai		-	4
Paskolų gavimas	16	57.913	18.518
Paskolų (grąžinimas)	16	(8)	-
Išplatintos obligacijos	16	-	8.000
(Sumokėtos) palūkanos	16	(2.730)	(110)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		55.175	26.412
Grynasis pinigų srautų padidėjimas			
		10.197	1.384
Pinigai laikotarpio pradžioje		1.412	28
Pinigai laikotarpio pabaigoje		11.609	1.412
Papildoma pinigų srautų informacija:			
Nepiniginė investicinė veikla:			
Investicinio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais		4.567	12.113
Nepiniginė finansinė veikla:			
Prievolė sumokėti už investicinį turtą pakeista į prievolę grąžinti paskolą	16	3.327	-
Prievolė sumokėti už dukterinės įmonės įsigijimą pakeista į prievolę grąžinti paskolą	16	-	2.291

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinis direktorius	Kasparas Juška	2025 m. birželio 20 d.
UAB „SBA Competence and Service Center“ apskaitos vadovė	Dovilė Bučienė	2025 m. birželio 20 d.

UAB Urban hub investments

2024 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1. Bendroji informacija

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinė – Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.571 eurai, padalinti į 3.571 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 70 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 30 proc. - UAB TABA Invest.

2024 m. gruodžio 31 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra UAB Scitus Investments (UAB SBA Grupė 2023 m. gruodžio 31 d.).

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo įsigijusi savų akcijų.

UAB Urban hub investments grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.)	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.)	Pagrindinė veikla
		2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.*	
UAB „UH1“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH2	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB UH3	Lietuva	100	-	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „INNO slėnis“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma

*2023 m. UAB SBA Urban dukterinė įmonė UAB Urban hub holding įsteigė valdymo įmonę UAB Urban hub investments, kuri tapo įmonių UAB „UH1“, UAB UH2 ir UAB „INNO slėnis“ patronuojančiąja bendrove. Vadovybė atliko Bendrovės (naujos valdymo įmonės) steigimo bei dukterinių įmonių prijungimo vertinimą, atsižvelgiant į Bendrovės steigimo tikslą, poveikį trečiosiomis šalims, esamą dukterinių įmonių veiklą bei ar sandoriai buvo atlikti balansinėmis, ar rinkos vertėmis. Bendrovės vadovybė, įvertinusi visas aplinkybes, pasirinko dukterinių bendrovių prijungimą apskaityti balansinėmis vertėmis, laikant, kad valdymo įmonės įterpimas į struktūrą nėra naujos įmonių grupės veiklos pradžia, o veikiau atspindi anksčiau įkurtų dukterinių įmonių vykdytos veiklos tęstinumą.

2024 m. gruodžio mėn. buvo įsteigta UAB UH3, kuriai 2024 m. gruodžio mėn., pabaigus Bendrovės dukterinės įmonės UAB „UH1“ reorganizavimą, buvo perduota dalis minėtos įmonės turto ir įsipareigojimų.

2023 m. balandžio mėn. Bendrovė įsigijo UAB „UH1“ bei UAB „INNO slėnis“.

2023 m. spalio mėn. buvo įsteigta UAB UH2, kuriai 2023 m. gruodžio mėn., pabaigus Bendrovės dukterinės įmonės UAB „UH1“ reorganizavimą, buvo perduota dalis minėtos įmonės turto ir įsipareigojimų.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. visose Grupės įmonėse dirbo atitinkamai 1 ir 1 darbuotojas.

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2025 m. birželio 20 d. Grupės akcininkas turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

2. Reikšminga apskaitos politikos informacija

Žemiau aprašyti reikšmingi apskaitos principai, kuriais vadovaujantis parengtos šios finansinės ataskaitos. Šie apskaitos principai buvo nuosekliai taikomi visiems pateiktiems laikotarpiams, jeigu nenurodyta kitaip.

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

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

Grupės finansinės ataskaitos yra parengtos istorinės savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte, bei vadovaujantis prielaida, kad Grupė tęs savo veiklą, kaip atskleista 2.14 pastaboje.

Naujų ir (ar) pakeistų TFAS ir Tarptautinės finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) išaiškinimų taikymas

Grupės taikomi apskaitos principai yra tokie patys kaip praėjusiais finansiniais metais, išskyrus šiuos TFAS ir TFAS pataisas, kurias Grupė pradėjo taikyti nuo 2024 m. sausio 1 d.:

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos „Įsipareigojimų klasifikavimas į ilgalaikius ir trumpalaikius“
- 16-ojo TFAS pataisos „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose“
- 7-ojo TAS „Pinigų srautų ataskaita“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Tiekėjų finansavimo susitarimai“

Minėtosios priimtose naujos TFAS ir TAS pasikeitimų pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai ir pataisos

Grupė netaikė žemiau aprašytų patvirtintų, bet dar neįsigaliojusių standartų ir pataisų. Grupė planuoja taikyti šiuos pakeitimus nuo jų įsigaliojimo datos.

- **21-ojo TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“ pataisos „Valiutos nekeičiamumas“**

Pataisos taikomos 2025 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Grupė neturi sandorių užsienio valiuta.

Standartai / standartų pataisos, kurie dar nėra įsigalioję ir kurie dar nėra priimti taikyti ES:

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“.**

2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė pataisas „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisų taikymo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Sutartys dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos“**

2024 m. gruodžio mėn. TASV paskelbė tikslines pataisas, skirtas geriau atspindėti sutartis dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisų taikymo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“**

2024 m. balandžio mėn. TASV paskelbė 18-ąjį TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“, kuris pakeičia 1-ąjį TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“. Standartas taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisų taikymo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **19-asis TFAS „Viešai neatskaitingos patrunuojamosios įmonės. Atskleidimas“**

2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė 19-ąjį TFAS „Viešai neatskaitingos patrunuojamosios įmonės. Atskleidimas“. Standartas taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi standarto taikymo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas**

2024 m. liepos mėn. TASV paskelbė „TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas“. Subjektas šias pataisas turi taikyti 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisų taikymo poveikio Grupės finansinėms ataskaitoms.

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

2015 m. gruodžio mėn. TASV atidėjo šios pataisos įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų.

Grupė planuoja pradėti taikyti aukščiau aprašytus standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jeigu jie bus patvirtinti taikyti ES.

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė ir jos dukterinės įmonės apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

2.3. Konsolidavimo principai

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

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

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

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

Bendro pavaldumo įmonių verslo jungimas

Bendro pavaldumo įmonių verslo jungimui taikomas jungimo balansinėmis vertėmis (angl. *pooling of interests*) metodas. Taikant jungimo balansinėmis vertėmis metodą, bendro pavaldumo ūkio subjektų verslo jungimas apskaitomas pagal šias procedūras:

- įmonių, kurios yra sujungiamos verslo jungimo metu, turtas ir įsipareigojimai yra apskaitomi jų balansinėmis vertėmis. Koregavimai atliekami tik apskaitos politikų suvienodinimo tikslais;
- joks naujas prestižas dėl jungimo nepripažįstamas;
- bet kokie skirtumai tarp sumokėto atlygio ir įsigyto grynojo turto likutinės vertės įsigijimo dieną pripažįstami iš karto nuosavybėje;
- bendrųjų pajamų ataskaitoje atsispindi jungime dalyvaujančių įmonių finansinių metų veiklos rezultatai nuo sujungimo datos;
- palyginamieji duomenys nekoreguojami.

2.4. Skolinimosi išlaidos

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

2.5. Investicinis turtas

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas.

Po pirminio pripažinimo Grupė apskaito investicinį turtą tikrąja verte.

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

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

Perkėlimai į investicinį turtą ir iš jo atliekami tik akivaizdžiai pasikeitus turto paskirčiai.

2.6. Finansinės priemonės

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

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.6. Finansinės priemonės (tęsinys)

Finansinis turtas

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau apskaitomą amortizuota savikaina, tikrąją vertę per kitas bendrąsias pajamas, arba tikrąją vertę per pelną arba nuostolius.

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

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

Vėlesnis vertinimas

Bendrovė laiko, kad skolininkas neįvykdė savo įsipareigojimų, susijusių su finansiniu turtu, jei sutartiniai mokėjimai yra pradelsti daugiau kaip 90 dienų, arba kai yra požymių, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo savo įsipareigojimų (pagrindinių mokėjimų ar palūkanų), atsiranda tikimybė, kad jie pradės bankroto arba reorganizavimo procedūras ir tais atvejais, kai stebimi duomenys rodo, kad yra numatomas būsimų pinigų srautų sumažėjimas, pvz., įsiskolinimo pradėsinių pokyčių arba ekonominių sąlygų, kurios koreliuoja su įsipareigojimų neįvykdymu, pokyčių.

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

Finansiniai įsipareigojimai

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

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

Vėlesnis vertinimas

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

Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

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

Finansinių priemonių sudengimas

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

2.7. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

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

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajam šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.7. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas (tęsinys)

- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Finansiniai įsipareigojimai

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

2.8. Pinigai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose.

2.9. Nuoma

Grupė kaip nuomotojas

Būdama nuomotoju, nuomos pradžioje Grupė nustato, ar sudaryta sutartis yra finansinė ar veiklos nuoma. Jeigu Grupė nustato, kad pagal nuomos sutartį perduodama iš esmės visa nuomojamo turto nuosavybei būdinga rizika ir nauda, tokias nuomos sutartis ji priskiria finansinei nuomai. Nuomos sutartys, pagal kurias Grupė neperduoda iš esmės visos nuomojamo turto nuosavybei būdingos rizika ir naudos, priskiriamos veiklos nuomai. Įplaukos iš nuomos apskaitomos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį ir pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitos pajamų straipsnyje atsižvelgiant į nuomos pobūdį. Pirminės tiesioginės išlaidos, kurios patiriamos dėl derybų ir nuomos organizavimo, turi būti įskaičiuojamos į išnuomoto turto balansinę vertę ir pripažįstamos nuomos laikotarpio sąnaudomis tuo pačiu pagrindu, kaip ir pagal nuomos sutartį gaunamos pajamos. Neapibrėžtosios įmokos pripažįstamos pajamomis tuo laikotarpiu, kuriuo jos uždirbamos.

2.10. Atidėjiniai

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

2.11. Pelno mokestis

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiuojamas pagal metinį pelną, įvertinus atidėtajį pelno mokestį. Pelno mokestis yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2024 m. ir 2023 m. buvo 15 proc. Nuo 2025 m. sausio 1 d. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 16 proc.

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

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

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

2.12. Pajamų pripažinimas

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu.

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.12. Pajamų pripažinimas (tęsinys)

Pajamos pagal nuomos sutartis

Grupė uždirba pajamas kaip nuomotojas pagal veiklos nuomą, kuri neperduoda iš esmės visos su investicinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Veiklos nuomos pajamos iš nuomojamo investicinio turto yra pripažįstamos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis ir organizuojant veiklos nuomą, yra pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį tuo pačiu pagrindu kaip ir nuomos pajamos.

Pajamos iš paslaugų nuomininkams

Nuomos sutartys apima tam tikras paslaugas, siūlomas nuomininkams, įskaitant bendrojo naudojimo patalpų priežiūros paslaugas (pvz., bendro naudojimo patalpų valymą, apsaugą, kraštovaizdžio tvarkymą ir pan. – bendrai įvardijamas, kaip komunalinės paslaugos) ir kitas papildomas paslaugas (pvz., marketingo mokėstis, konferencijų (susitikimų) organizavimas, atsitiktinės vienkartinės paslaugos). Grupė laiko, kad šios paslaugos sudaro atskirus ne nuomos komponentus (perduodamus atskirai nuo teisės naudoti pagrindinį turtą) ir patenka į 15-ojo TFAS taikymo sritį, atlygį paskirsto atskiriems komponentams – nuomai ir kitoms pajamoms (ne – nuoma) santykinai atskira pardavimo kaina. Grupė susitaria, kad trečiosios šalys teiktų tam tikras paslaugas jos nuomininkams ir daro išvadą, kad šių paslaugų atžvilgiu ji veikia kaip užsakovė, nes prieš perduodama jas klientui kontroliuoja nurodytas paslaugas. Grupė pajamas už perparduodamas komunalines ir kitas papildomas paslaugas apskaito bendrąja verte tą mėnesį, kurį paslaugos buvo suteiktos.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos ar išlaidos apskaitomos taikant efektyvią palūkanų normą, kuri tiksliai diskontuoja tikėtinus ateities piniginius mokėjimus arba įplaukas per finansinės priemonės naudingo tarnavimo laiką iki gryniosios balansinės finansinio turto ar įsipareigojimo sumos. Jos įtraukiamos į finansines pajamas arba sąnaudas pelne (nuostoliuose).

2.13. Tikrosios vertės vertinimas

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

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

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

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

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

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti, naudodama kuo daugiau svarbių stebimų duomenų ir kuo mažiau nestebimų duomenų.

Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

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

2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima investicinio turto vertinimą tikrąja verte (2.5, 2.13, 3 pastabos), atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo vertinimą (2.11, 15 pastabos) įvertinimą. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Reikšmingi vadovybės sprendimai dėl sandorių traktavimo pagal TFAS rengiant šias finansines ataskaitas apima toliau išvardintus dalykus:

2. Reikšminga apskaitos principų informacija (tęsinys)

2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

Iš nuomininkų gautų piniginių užstatų (depozitų) klasifikavimas prie trumpalaikių įsipareigojimų

Pagal nuomos sutartis Nuomotojas turi teisę patenkinti iš sutartyse numatyto piniginių užstatų / garantijos sumos savo reikalavimus pagal Sutartį, dėl Nuomininko įsipareigojimų netinkamo arba nesavalaikio vykdymo. Užstatu / garantija užtikrinamas ir tų Nuomotojo reikalavimų Nuomininkui įvykdymas, kurie kyla nutraukus Sutartį ar kitaip jai pasibaigus. Gauti piniginiai užstatai (depozitai) yra skirti visų galimų Nuomininko piniginių prievolių netinkamo vykdymo užtikrinimui, bet kuriuo nuomos laikotarpiu, todėl priskiriami prie trumpalaikių įsipareigojimų.

Veiklos tęstinumo prielaidos vertinimas

2024 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 1.591 tūkst. eurų (2023 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 24.403 tūkst. eurų).

Grupė sėkmingai vysto verslo namų „Urban HUB“ projektus Kaune ir Vilniuje. Nuo 2024 m. trečio ketvirčio šiuose projektuose pradėtos generuoti nuomos pajamos, kurios užtikrins finansinį stabilumą. Pilnai išnuomavus vystomus nekilnojamojo turto objektus, planuojama juos parduoti. Kauno projekte toliau vystomi kiti projekto etapai bei numatoma tolesnė verslo namų „Urban HUB“ plėtra kitose lokacijose.

Vadovybė yra įsitikinusi, kad Grupė 2025 m. sugebės tęsti savo veiklą ir Grupės veiklos tęstinumui rizikos nemato, todėl 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis prielaida, kad Grupė tęs savo veiklą bent vienerius metus nuo šių finansinių ataskaitų datos. Pirma, Grupė turi nepanaudotų suteiktų kreditų bei paskolų likutį, kuris 2024 gruodžio 31 diena buvo 2.777 tūkst. Eur. ir kurio vėliausia panaudojimo data yra 2027 m. gruodžio 30 d. Antra, Grupė atlikdama KHUB 2A etapo investicijas, investavo didesnę nuosavo kapitalo dalį 2.944 tūkst. Eur nei reikalavo Bankas, tad ši dalis gali būti refinansuota naudojant Šiaulių Banko suteikto 6.150 tūkst. Eur kredito lėšas. Be to, Bendrovės akcininkai 2025 metais yra suplanavę 3 mln. Eurų įnašus akcininkų paskolų forma esamų įsipareigojimų vykdymui.

Dukterinių įmonių prijungimas

2023 m. UAB SBA Urban dukterinė įmonė UAB Urban hub holding įsteigė naują valdymo įmonę UAB Urban hub investments, kuri tapo įmonių UAB „UH1“, UAB UH2 ir UAB „INNO slėnis“ patronuojančiąja bendrove. Bendrovės vadovybė atliko Bendrovės (naujos valdymo įmonės) steigimo bei dukterinių įmonių prijungimo vertinimą, atsižvelgiant į Bendrovės (naujos valdymo bendrovės) steigimo tikslą, poveikį trečiosiomis šalims, esamą dukterinių įmonių veiklą bei ar sandoriai buvo atlikti balansinėmis, ar rinkos vertėmis. Bendrovės vadovybė, įvertinusi visas aplinkybes, vadovaudamasi tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais, apibrėžiančiais verslo jungimus tarp bendro pavaldumo įmonių, pasirinko dukterinių bendrovių prijungimą apskaityti balansinėmis vertėmis, laikant, kad valdymo įmonės įterpimas į struktūrą nėra naujos įmonių grupės veiklos pradžia, o veikiau atspindi anksčiau įkurtų dukterinių įmonių vykdytos veiklos tęstinumą.

Šių finansinių ataskaitų rengimo dieną nebuvo reikšmingos rizikos, kad apskaitinė turto ir įsipareigojimų vertė turės būti reikšmingai pakoreguota ateinančiais ataskaitiniais metais dėl vadovybės padarytų prielaidų ir susijusių įvertinimų pasikeitimo, išskyrus 3 pastaboje aprašytą investicinio turto tikrosios vertės įvertinimą.

3. Investicinis turtas

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
Tikroji vertė:				
2023 m. sausio 1 d. likutis	10.100	-	1.844	11.944
Įsigijimai	-	-	37.442	37.442
Tikrosios vertės pasikeitimas	(1.955)	-	439	(1.516)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	8.145	-	39.725	47.870
Įsigijimai	-	-	40.762	40.762
Perrašymai tarp straipsnių	-	80.278	(80.278)	-
Tikrosios vertės pasikeitimas	591	1.088	-	1.679
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	8.736	81.366	209	90.311

2024 m. gruodžio 31 d. pagal pasirašytas investicinio turto įsigijimo sutartis Grupė turėjo 5.701 tūkst. eurų (19.204 tūkst. eurų 2023 m. gruodžio 31 d.) pirkimo įsipareigojimų tiekėjams.

Kaip aprašyta 9 pastaboje, Grupės įmonės UAB „Inno slėnis“ investicinis turtas, kurio tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. sudaro 32.730 tūkst. eurų, yra įkeistas bankams už gautas paskolas. 2023 m. gruodžio 31 d. investicinis turtas įkeistas nebuvo.

UAB Urban hub investments

2024 m. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Visos sumos lentelėse yra tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3. Investicinis turtas (tęsinys)

Vadovybės vertinimu statomo investicinio turto tikroji vertė atitinka balansinę vertę, nes paslaugos / darbai pirkti iš trečiųjų šalių rinkos kainomis, projektai yra tęsiami ir nėra praėję reikšmingas laikas nuo investicijų į statomą investicinį turtą iki apskaitinio laikotarpio datos.

Toliau lentelėje pateikiamos investicinio turto vienetų tikrosios vertės ir taikytos pagrindinės prielaidos tikrajai vertei nustatyti:

Investicinio turto objektas	Tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	Tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	Vertinimo metodas	Rodikliai turintys reikšmingą įtaką turto vertės vertinime	Reikšmė 2024 m.	Reikšmė 2023 m.
UAB „UH1“ investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	16.464	12.947*	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.	2,3 proc. – 2,8 proc. 98 proc. 6,75 proc. 9,3 proc.
UAB UH2 investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	31.661	17.473*	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.	2,3 proc. – 2,8 proc. 98 proc. 6,75 proc. 9,3 proc.
UAB UH3 investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	9.456	-	Pajamų (2024 m.)	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	2,5 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.	- - - -
UAB „Inno slėnis“ Investicinis turtas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygis	32.730	17.450*	Pajamų	Metinis nuomos pajamų augimas Svertinis užimtumo lygis Kapitalizacijos norma Diskonto norma	0,7 proc. – 2,7 proc. 95,1 proc. 7,0 proc. 8,9 proc.	2,3 proc. – 2,8 proc. 98 proc. 6,75 proc. 9,3 proc.
	90.311	47.870				

*Turto tikroji vertė apima metų pabaigoje statomą investicinį turtą (komentarai šios pastabos tęsinyje).

Kiekybinė jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	Įtaka investicinio turto tikrajai vertei		
	Rodiklio reikšmė	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.*
Kapitalizacijos ir diskonto normos padidėjimas	0,50 proc.	(4.910)	(4.760)
Nuomos pajamų sumažėjimas	5,00 proc.	(4.630)	(3.570)

*Vadovybės vertinimu, statomo investicinio turto (tikroji vertė atitinka balansinę vertę, nes paslaugos / darbai pirkti iš trečiųjų šalių rinkos kainomis) jautrumas rodiklių kitimui nereikšmingas, todėl neatskleistas.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3 (Kauno HUB) rinkos vertė 2024 m. rugsėjo 30 d. buvo 57.581 tūkst. eurų. Vertintojų ir Grupės vadovybės nuomone laikotarpiu nuo vertės nustatymo datos iki 2024 m. gruodžio 31 d. esminių pasikeitimų rinkoje nebuvo, todėl reikšmingų pokyčių investicinio turto tikrojoje vertėje 2024 m. gruodžio 31 d. nėra. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normas, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, Kauno HUB tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.610 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.500 tūkst. eurų mažesnė.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „UH1“ ir UAB UH2 (Kauno HUB) rinkos vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 30.420 tūkst. eurų: 4.609 tūkst. eurų žemės rinkos vertė ir 25.811 tūkst. eurų atliktos investicijos, apskaitytos įsigijimo verte. Atliktos investicijos, apskaitytos įsigijimo savikaina, vadovybės vertinimu atitinka investicijų tikrąją vertę, nes paslaugos ir darbai buvo įsigyti iš trečiųjų šalių rinkos kainomis. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normas, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, 1 etapo tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. būtų 2.320 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., 1 etapo tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. būtų 1.740 tūkst. eurų mažesnė.

3. Investicinis turtas (tęsinys)

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „INNO slėnis“ (Vilniaus HUB) rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 32.730 tūkst. eurų. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normas, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.300 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 2.130 tūkst. eurų mažesnė.

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta UAB „INNO slėnis“ (Vilniaus HUB) rinkos vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 17.450 tūkst. eurų; 3.536 tūkst. eurų žemės rinkos vertė ir 13.914 tūkst. eurų atliktos investicijos, apskaitytos įsigijimo verte. Įsigijimo savikaina apskaitytos atliktos investicijos, vadovybės vertinimu, atitinka investicijų tikrąją vertę, nes paslaugos ir darbai buvo įsigyti iš trečiųjų šalių rinkos kainomis. Įvertinus kapitalizacijos ir diskonto normas, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. būtų 2.440 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. būtų 1.830 tūkst. eurų mažesnė.

2024 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos sudarė 534 tūkst. eurų (2023 m. minėtų pajamų Grupė negavo).

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

	2024 m.	2023 m.
Per vienerius metus	4.517	-
Nuo vienerių iki penkerių metų	17.697	-
Po penkerių metų	2.859	-
	<u>25.073</u>	<u>-</u>

4. Iš pirkėjų gautinos sumos

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos, bendraja verte	113	12
Atimti: abejotinių iš pirkėjų gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	-
	<u>113</u>	<u>12</u>

Iš pirkėjų gautinų sumų senaties analizė gruodžio 31 d.:

	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas					Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	daugiau nei 360 dienų	
2023.12.31	-	-	12	-	-	-	12
2024.12.31	6	75	23	9	-	-	113

Iš pirkėjų gautinos sumos yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 30 dienų.

5. Kitas trumpalaikis turtas

Pagal Bendrovės dukterinės įmonės UAB UH2 ir AB Artea bankas (buvusi AB Šiaulių bankas, toliau - Bankas) paskolos sutarties sąlygas ir lėšų deponavimo sutartį, Bankui pervestas 700 tūkst. eurų finansinis užstatas, kurį Bankas panaudoja dukterinės įmonės įsipareigojimams įvykdyti. Panaudota užstato suma turi būti atstatyta per 10 darbo dienų. 2024 m. gruodžio 31 d. minėto užstato suma buvo 642 tūkst. eurų, kuri iki 700 tūkst. eurų vertės buvo atstatyta 2025 m. sausio 2 d.

6. Pinigai

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pinigus sudarė pinigai banke. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimo piniginėms lėšoms.

7. Kapitalas

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 4 tūkst. eurų, padalintų į 3.571 vnt. paprastąsias vardines akcijas, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras. Visos akcijos 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

7. Kapitalas

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė nebuvo išleidusi jokių konvertuojamųjų vertybinių popierių, keičiamųjų vertybinių popierių ar garantinių vertybinių popierių, taip pat neturėjo neapmokėtų įsigijimo teisių ar įsipareigojimų padidinti akcinį kapitalą.

Vadovybės veiksmai, kurių bus imtasi, kad atitikti įstatymų nustatytą reikalavimą kapitalui, atskleisti 17 pastaboje.

8. RezervaiPrivalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. privalomasis rezervas nebuvo suformuotas, nes įmonė turėjo sukauptų nuostolių.

9. Paskolos

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės paskolos:		
Bankų paskolos	47.886	1.953
Paskolos iš susijusių šalių (18 pastaba)	35.342	20.392
Kitos paskolos	11.895	8.713
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	(299)	(1.853)
	<u>94.824</u>	<u>29.205</u>

Visos Grupės paskolos yra denominuotos eurai.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo 3 ar 6 mėn. EURIBOR. Metų pabaigoje negrąžintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės paskolos	7,77	6,44

Ilgalaikių paskolų grąžinimo grafikas yra toks:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Per vienerius metus	299	1.853
Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	94.824	29.205
Po penkerių metų	-	-
	<u>95.123</u>	<u>31.058</u>

Už paskolas Grupė įkeitė įmonės UAB „INNO slėnis“ 100 proc. akcijų, investicinį turtą (3 pastaba).

Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Pagal pasirašytas paskolų sutartis su bankais, Grupės įmonės yra įsipareigojusios sutarties galiojimo laikotarpiu laikytis sutartyje nustatytą finansinių rodiklių. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė visus paskolos sutartyse numatytus finansinius rodiklius.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo atitinkamai 2.777 tūkst. eurų ir 46.418 tūkst. eurų nepanaudotų paskolų, kurių panaudojimo terminas numatytas skirtingomis datomis, vėliausia kurių 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 2027 m. gruodžio 30 d. (2023 m. gruodžio 31 d. – 2027 m. gruodžio 30 d.). Vėliausias minėtų paskolų grąžinimo terminas - 2028 m. gruodžio 7 d. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė tenkino visas nustatytas sąlygas gauti šias paskolas.

10. Išleistos obligacijos

Vadovaujantis 2023 m. rugsėjo 20 d. obligacijų emisijos informaciniu dokumentu ir 2023 m. rugsėjo 18 d. akcininkų sprendimu, Grupės įmonė 2023 m. spalio 5 d. išleido 8.000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1.000 eurų. Obligacijų trukmė yra 2 metai ir mokamos 10,75 proc. metinės palūkanos. 2024 m. gruodžio mėn. 31 d. išleistų ir apmokėtų obligacijų likutis buvo 8.208 tūkst. eurų (8.208 tūkst. eurų 2023 m. gruodžio 31 d.), apskaitytų trumpalaikiuose įsipareigojimuose (2023 m. gruodžio 31 d. 8.000 tūkst. eurų apskaityta ilgalaikiuose, 208 tūkst. eurų – trumpalaikiuose įsipareigojimuose).

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė visus obligacijų sutartyje numatytus finansinius rodiklius.

11. Prekybos skolos

Trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų.

12. Pajamos

	2024 m.	2023 m.
Investicinio turto nuomos pajamos	534	-
Pajamos pagal sutartis su klientais:		
Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas	114	-
Kitų suteiktų paslaugų pajamos	136	-
	250	-
	784	-

13. Pardavimo savikaina

	2024 m.	2023 m.
Investicinio turto nuomos ir susijusių kitų paslaugų savikaina:		
Komunalinės sąnaudos	355	-
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	34	-
Apsauga	71	-
Kitos sąnaudos	123	-
	583	-
Kitų suteiktų paslaugų savikaina	8	-
	591	-

14. Veiklos sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Rinkodara	144	208
Audito paslaugos	63	40
Įmonių paslaugos	58	25
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	53	10
Finansinių institucijų paslaugos	18	4
Parama	15	-
Amortizacija	7	6
Reprezentacija	3	2
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	2	2
Kita	5	1
	368	298

15. Pelno mokestis

	2024 m.	2023 m.
Pelno mokesčio (sąnaudas) naudą sudaro:		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	-	-
Pelno mokesčio nauda už parduotus mokestinius nuostolius	42	20
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) nauda	(390)	427
Pelno mokesčio (sąnaudos) nauda, apskaityta bendrųjų pajamų ataskaitoje	(348)	447
	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Mokestiniai nuostoliai	398	134
Investicinis turtas	57	12
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	455	146
Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
	455	146
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Investicinis turtas	(772)	(73)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(772)	(73)
	(317)	73

Pateikta finansinės būklės ataskaitoje taip:

Atidėtojo pelno mokesčio turtas	68	81
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(385)	(8)

Atidėtasis pelno mokestis apskaičiuotas visiems laikiniams skirtumams ir perkeltiems mokestiniams nuostoliams 2024 m. taikant 16 proc. pelno mokesčio tarifą, 2023 m. - 15 proc. pelno mokesčio tarifą.

Grupės laikinųjų skirtumų prieš ir po mokestinės įtakos pasikeitimai buvo tokie:

	2024 m. sausio 1 d. likutis	Pripažinta pelne (nuostoliuose)	2024 m. gruodžio 31 d. likutis
Mokestiniai nuostoliai	894	1.596	2.490
Investicinis turtas	(404)	(4.068)	(4.472)
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	490	(2.472)	(1.982)
Realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-
Laikinių skirtumų iš viso	490	(2.472)	(1.982)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	73	(390)	(317)
	2023 m. sausio 1 d. likutis	Pripažinta pelne (nuostoliuose)	2023 m. gruodžio 31 d. likutis
Mokestiniai nuostoliai	-	894	894
Investicinis turtas	(2.359)	1.955	(404)
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	(2.359)	2.849	490
Realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-
Laikinių skirtumų iš viso	(2.359)	2.849	490
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(354)	427	73

15. Pelno mokestis (tęsinys)

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

	2024 m.	2023 m.
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), apskaičiuotos taikant 15 proc. tarifą	(450)	(443)
Parduoti mokestiniai nuostoliai	42	20
Pastovūs skirtumai	756	(24)
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	348	(447)

16. Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas

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

Kredito rizika

Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, kontroliuojama taikant išankstinių apmokėjimų sistemą, kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras.

Grupė nesuteikia garantijų už kitų šalių nei Grupės įmonių prievolės. Didžiausią kredito riziką sudaro kiekvieno finansinio turto vienetų balansinė vertė, įskaitant išvestines finansines priemones, jeigu tokių yra. Todėl Grupės vadovybė mano, jog maksimali rizika yra lygi pinigų likučio bankuose, iš pirkėjų ir kitų gautinų sumų sumai, atėmus pripažintus vertės sumažėjimo nuostolius finansinės būklės ataskaitos dieną.

Palūkanų normos rizika

Visas Grupės paskolas sudaro paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (9 pastaba).

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

	Padidėjimas/ sumažėjimas baziniais punktais	Įtaka pelnui prieš mokesčius
2024 m.		
Eurais	+50	(457)
Eurais	-10	91
2023 m.		
Eurais	+50	(142)
Eurais	-10	28

Užsienio valiutos rizika

Grupė nesinaudoja jokiais finansinėmis priemonėmis, padedančiomis valdyti užsienio valiutos riziką, nes Grupė neturi užsienio valiutos rizikos. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. piniginis turtas ir piniginiai įsipareigojimai buvo išreikšti eurais.

Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas / trumpalaikiai įsipareigojimai) ir skubaus padengimo ((trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 0,89 ir 0,89 (atitinkamai 0,15 ir 0,15 2023 m. gruodžio 31 d.). Kaip atskleista 2.14 pastaboje, nuo 2024 m. trečiojo ketvirčio Grupės vystomi verslo namų „Urban HUB“ projektai pradėjo generuoti nuomos pajamas, kurios užtikrins finansinį stabilumą. Be to, kaip atskleista 9 pastaboje, 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 2.777 tūkst. eurų nepanaudotų paskolų.

16. Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 m.	Po 5 m.	Iš viso
Paskolos	-	1.043	2.550	115.241	-	118.834
Išleistos obligacijos	-	208	8.655	-	-	8.863
Prekybos skolos	2.247	2.335	-	-	-	4.582
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	28	-	53	-	-	81
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2.275	3.586	11.258	115.241	-	132.360
Paskolos	-	47	1.858	36.627	-	38.532
Išleistos obligacijos	-	217	643	8.858	-	9.718
Prekybos skolos	3.730	9.627	-	-	-	13.357
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	654	-	-	-	654
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	3.730	10.545	2.501	45.485	-	62.261

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

Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

	2024 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	Nepiniginė veikla	2024 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	31.058	57.913	4.703*	(1.878)	3.327	95.123
Išleistos obligacijos	8.208	-	860	(860)	-	8.208
Viso	39.266	57.913	5.563	(2.738)	3.327	103.331

*3.598 tūkst. eurų priskaitytų palūkanų apskaityta palūkanų sąnaudose bendrųjų pajamų ataskaitoje, 1.105 tūkst. eurų priskaitytų palūkanų kapitalizuota.

	2023 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	Nepiniginė veikla	2023 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	9.138	18.518	1.098*	(110)	2.414	31.058
Išleistos obligacijos	-	8.000	208	-	-	8.208
Viso	9.138	26.518	1.306	(110)	2.414	39.266

*959 tūkst. eurų priskaitytų palūkanų apskaityta palūkanų sąnaudose bendrųjų pajamų ataskaitoje, 139 tūkst. eurų priskaitytų palūkanų kapitalizuota.

Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos, iš susijusių šalių ir kitos gautinos sumos, prekybos, susijusioms šalims ir kitos mokėtinos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, pinigai ir pinigų ekvivalentai.

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

- Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos / gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).
- Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių skolų, už kurias mokamos kintamos palūkanos, tikroji vertė yra artima jų apskaitinei vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

Grupės finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. buvo artima balansinei vertei.

17. Kapitalo valdymas

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

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Grupės įmonių nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. dėl reikšmingų investicijų į vystomus projektus visos Grupės įmonės neatitiko šio įstatymo nustatyto reikalavimo kapitalui. Akcininkai pasirinko teikti įnašus paskolų forma, o ne didinant įstatinį kapitalą. Šis sprendimas buvo priimtas, siekiant išlaikyti esamą įstatinio kapitalo struktūrą. Nuo 2024 m. III ketvirčio Grupės įmonių vystomuose nekilnojamojo turto projektuose pradėtos generuoti nuomos pajamos. Pilnai išnuomavus vystomus nekilnojamojo turto objektus, planuojama juos parduoti. 2025 m. sausio mėn. Grupės akcininkai padidino dukterinių įmonių UAB „UH1“ ir UAB UH2 įstatinius kapitalus. Iki 2025 m. liepos mėn. planuojama padidinti ir kitų Grupės įmonių įstatinius kapitalus, kaupiantis lėšas suteiktas paskolas. Šie veiksmai leis užtikrinti Grupės finansinį stabilumą bei atliepti įstatymų reikalavimą nuosavam kapitalui.

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas. Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento:

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai įsipareigojimai	95.209	37.213
Trumpalaikiai įsipareigojimai	14.206	16.256
Įsipareigojimų iš viso	109.415	53.469
Nuosavas kapitalas	(6.401)	(3.054)
Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis	(17,09)	(17,51)

18. Susijusių šalių sandoriai

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

- p. A. Martinkevičius (galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB Scitus Investments (galutinis Bendrovės akcininkas nuo 2024 m. gruodžio mėn.);
- UAB SBA Grupė (galutinis Bendrovės akcininkas iki 2024 m. gruodžio mėn.);
- UAB Urban hub holding (Bendrovės akcininkas);
- SBA grupės įmonės (UAB SBA Grupė dukterinės įmonės).

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2024 m. ir 2023 m. bei likučiai 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d.:

2024 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos*
Bendrovės akcininkas	1.968	-	-	35.342
SBA grupės įmonės	1.276	-	-	797
	3.244	-	-	36.139
2023 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos*
Bendrovės akcininkas	619	-	-	20.392
SBA grupės įmonės	1.033	-	-	1.639
	1.652	-	-	22.031

18. Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

*2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. mokėtinose sumose apskaitytos gautos paskolos su priskaičiuotomis palūkanomis, kaip atskleista 9 pastaboje.

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusioms šalims mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Grupės vadovais yra laikomi Bendrovės generalinis direktorius bei visų dukterinių įmonių direktoriai.

2024 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 2 tūkst. eurų (2023 m. – 2 tūkst. eurų).

Be šioje pastaboje aprašytų sandorių, per 2024 m. ir 2023 m. Grupės vadovybei nebuvo naujai suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

19. Poataskaitiniai įvykiai

Reikšmingų poataskaitinių įvykių iki finansinių ataskaitų patvirtinimo datos nebuvo.

UAB Urban hub investments konsoliduota 2024 m. VADOVYBĖS ATASKAITA

Bendra informacija apie Bendrovę

UAB Urban hub investments (toliau – Bendrovė) yra 2023 m. kovo 30 d. Lietuvos Respublikoje įregistruota uždaroji akcinė bendrovė, kurios buveinės adresas yra Upės g. 21-1, Vilnius.

Bendrovė yra verslo namų „Urban HUB“ projektus vystančios nekilnojamojo turto grupės holdingo bendrovė. Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamojo turto įmonių ir investicijų valdymas.

2024 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 3.571 eurai, padalinti į 3.571 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 70 proc. valdė UAB Urban hub holding bei 30 proc. valdė UAB TABA Invest.

2024 m. gruodžio 31 d. galutinis kontroliuojantis akcininkas yra UAB Scitus Investments (UAB SBA Grupė 2023 m. gruodžio 31 d.).

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „UH1“, UAB UH2, UAB UH3, UAB „Inno slėnis“.

2024 m. Bendrovės veiklos apžvalga

Grupė 2024 m. uždirbo 784 tūkst. eurų pajamų (2023 m. Grupė pajamų neuždirbo).

2024 m. bendrasis pelnas sudarė 193 tūkst. eurų (2023 m. bendrojo pelno nebuvo).

2024 m. Grupė uždirbo 1.504 tūkst. eurų veiklos pelną (patirta 1.814 tūkst. eurų veiklos nuostolių 2023 m.).

Grupės konsoliduoti nuostoliai prieš apmokestinimą 2024 m. sudarė 2.999 tūkst. eurų (2.953 tūkst. eurų 2023 m.).

Grupė 2024 m. patyrė 3.347 tūkst. eurų (2.506 tūkst. eurų 2023 m.) grynyjų nuostolių.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė atitinkamai 103.014 tūkst. eurų ir 50.415 tūkst. eurų.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Grupės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakingas Bendrovės vadovas. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Grupės įmonių veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Grupės įmonių veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Finansinės rizikos valdymą atlieka Bendrovės vadovas. Išsamesnę informaciją apie finansinės rizikos valdymą galima rasti aiškinamojo rašto 16 pastaboje.

Socialinės ir personalo rizikos valdymas. Grupės įmonėse siekiama didinti darbuotojų suinteresuotumą savo ir Grupės įmonių darbo rezultatais, gerinant darbo sąlygas, atliepiant darbuotojo ekonominius, socialinius ir saviraiškos poreikius. Grupės įmonėse veikia darbuotojų veiklos vertinimo ir ugdymo sistema. Darbuotojams teikiamas grįžtamasis ryšys apie pasiektus rezultatus, pagal Grupės įmonių galimybes atsižvelgiama į darbuotojo pageidavimus ugdymo ir karjeros srityje. Siekiant motyvuoti darbuotojus ir atliepti jų bei Grupės įmonių poreikius, kiekvienais metais sudaromi darbuotojų ugdymo planai, organizuojami mokymai. Siekiant didesnio darbuotojų įsitraukimo bei pasitenkinimo Grupės įmonėmis, reguliariai vykdomas darbuotojų nuomonės tyrimas, kurio metu identifikuojamos Grupės įmonių tobulintinos sritys: rengiamas, pristatomas darbuotojams ir įgyvendinamas darbuotojų nuomonės tyrimo gerinimo planas. Atliepiant darbuotojų socialinius, saviraiškos poreikius reguliariai organizuojami įvairūs renginiai, skatinama įsitraukti į bendruomeninę veiklą bei savanorystę.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai, taupant energiją, renkantis ekologiškas prekes. Siekiami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkames ekologiškesnius automobilius. Grupės įmonėse maksimaliai atsisakyta naudoti popierių, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Grupės deklaruojamos vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

Korupcijos rizika. Grupė laikosi tarptautinių žmogaus teises ir darbo santykius nustatančių teisinių normų, aukščiausių antikorporacijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės, vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorporacinio elgesio standartai, bei normos (interesų konfliktų vengimas, neutralumas politiniuose procesuose, bet kokių dovanų ar paslaugų teikimo draudimas, jei jomis siekiama nesąžiningai užsitikrinti pranašumą ar priimamų sprendimų šališkumą). Visose šalyse, kuriose veikia SBA grupės įmonės, savo veiklą grindžiame įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, įskaitant,

bet neapsiribojant, ir korupcijos prevencijai skirtus teisės aktus. Veikdami SBA Grupės įmonių verslo interesais, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus) Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai (pasitikejimolinija@sba.lt), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir / ar verslo partneriais gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus

Bendrovė 2024 m. neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie atskleisti finansinių ataskaitų 19 pastaboje.

Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

Grupė neturi išvestinių finansinių priemonių.

Grupės veiklos planai ir prognozės.

2025 m. nekilnojamojo turto grupės tikslas – tolimesnis verslo namų „Urban HUB“ vystymas.

Bendrovės vadovo kitos einamos vadovaujamos pareigos

Bendrovės vadovas iki 2025 m. birželio 17 d. buvo Giedrius Muliulis. Iki 2025 m. birželio 17 d. jis taip pat buvo UAB Urban HUB (į/k 306149947, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB „INNO slėnis“ (į/k 305690572, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB „UH1“ (į/k 305579771, adresas Upės g. 23, Vilnius), UAB UH2 (į/k 306556900, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB UH3 (į/k 307038775, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) direktorius. Giedrius Muliulis iki šiol yra UAB Urban hub holding (į/k 306282698, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) direktorius.

Bendrovės vadovas nuo 2025 m. birželio 18 d. yra Kasparas Juška. Nuo 2025 m. birželio 19 d. jis taip pat yra UAB „INNO slėnis“ (į/k 305690572, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB „UH1“ (į/k 305579771, adresas Upės g. 23, Vilnius), UAB UH2 (į/k 306556900, adresas Upės g. 21-1, Vilnius), UAB UH3 (į/k 307038775, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) direktorius, UAB Urban hub holding (į/k 306282698, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) ir SIA Urban 1 (į/k 40203273119, adresas Kristijana Valmiera iela 21-11, Rīga) valdybų narys bei UAB SBA Urban (į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius) investavimo vadovas.

Generalinis direktorius

Kasparas Juška

2025 m. birželio 20 d.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Urban hub investments, UAB 306285783, Upės g. 21-1, 08128 Vilnius, Lietuva
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Financial statements
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-06-25 Nr. UHIN-FA-2025/2
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	PDF-PADES
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	–
Sertifikatas išduotas	DOVILĖ BUČIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-20 11:40:51 (GMT+03:00)
Parašo formatas	–
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-20 11:40:58 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-12 12:56:56 – 2026-07-12 12:56:56
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	–
Sertifikatas išduotas	GIEDRIUS MULIUOLIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-20 12:03:00 (GMT+03:00)
Parašo formatas	–
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-20 12:03:11 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-11-17 21:22:38 – 2028-11-15 23:59:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	–
Sertifikatas išduotas	INGA GUDINAITĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-20 16:38:47 (GMT+03:00)
Parašo formatas	–
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-20 16:38:53 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2024-10-09 10:04:46 – 2027-10-09 10:04:46
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kasparas Juška
Sertifikatas išduotas	KASPARAS JUŠKA LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-25 14:41:02 (GMT+03:00)
Parašo formatas	–
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-25 14:41:17 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-15 13:20:55 – 2028-07-13 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, SBA Competence and Service Center, UAB, į.k. 304960328 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 13:21:06 iki 2027-12-18 13:21:06
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–

DETALŪS METADUOMENYS	
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Microsoft® Word for Microsoft 365
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Document signature (with identifier "padesSignature_4") does not satisfy specification requirements. Electronic signature (or seal) is not qualified, since signer certificate (subject: Dokumentų valdymo sistema Avilys, valid from: 2024-12-18 13:21:06) is not qualified. (Dokumentų valdymo sistema Avilys 2025-06-25 14:50:24)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-06-25 14:50:30 Dokumentų valdymo sistema Avilys