

**SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ
BENDROVĖ AB „TEWOX“**

2021 METŲ AUDITUOTOS KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS
STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

Turinys

Nepriklausomo auditoriaus išvada.....	3
Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita	8
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	10
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	11
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita.....	12
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.....	13
1. Bendroji informacija	13
2. Apskaitos politika	14
3. Pastabos.....	28
3.1. Turto įsigijimai.....	28
3.2. Teisė naudoti turtą.....	29
3.3. Investicinis turtas	29
3.4. Kitas ilgalaikis turtas	30
3.5. Kitas trumpalaikis turtas	31
3.6. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai.....	31
3.7. Prekybos gautinos sumos.....	31
3.8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	32
3.9. Nuosavas kapitalas	32
3.10. Paskolos	33
3.11. Nuomos įsipareigojimai.....	35
3.12. Sutarčių įsipareigojimai.....	35
3.13. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos.....	35
3.14. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	36
3.15. Pajamos.....	36
3.16. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos.....	36
3.17. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos.....	36
3.18. Komunalinės paslaugos	36
3.19. Administracinės išlaidos.....	36
3.20. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	37
3.21. Kitos sąnaudos.....	37
3.22. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	37
3.23. Pelno mokestis.....	37
3.24. Susijusių šalių sandoriai.....	38
3.25. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai	39
3.26. Poataskaitiniai įvykiai	39
Konsoliduotasis metinis pranešimas	41

Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ akcininkams

Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė) valdomos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2021 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Grupės 2021 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pa grindas nuomonei pareikšti

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

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į konsoliduotųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.14 pastabą dėl investicinio turto apskaitos politikos ir 3.3 pastabą dėl atskleidimų.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu
<p>Vienas pagrindinių Grupės turto straipsnių yra investicinio turto tikroji vertė (27 537 tūkst. eurų). Investicinio turto tikrąją vertę nustato Valdymo įmonės pasitelkti išorės vertinimo ekspertai, ji paprastai yra nustatoma remiantis diskontuotų pinigų srautų metodu bei palyginamųjų sandorių metodu.</p> <p>Taikant pirmiau minėtus vertinimo metodus reikia priimti reikšmingus sprendimus, įskaitant, bet neapsiribojant, diskonto normomis, prielaidomis dėl būsimų pinigų srautų, amžinojo augimo norma bei palyginamųjų sandorių nustatymu.</p> <p>Dėl minimų sumų dydžio bei sprendimų, reikalingų investicinio turto įvertinimui, reikšmingumo, nustatėme, jog ši sritis yra pagrindinis audito dalykas.</p>	<p>Be kitų, mes atlikome tokias procedūras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - įgijome supratimą apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės vertinimo procesą, ir patikrinome pasirinktų pagrindinių vidaus kontrolių sukūrimą ir įgyvendinimą; - įvertinome Valdymo įmonės pasitelktų išorės vertintojų patirtį, profesinę kvalifikaciją ir objektyvumą; - padedant mūsų vertinimo specialistui: <ul style="list-style-type: none"> o peržiūrėjome sutarčių su nuomininkais imtį ir įvertinome išorės vertintojų naudotų vertinimo metodų ir modelių tinkamumą palyginant juos su įprastai panašaus turto vertinimuose naudojamomis metodologijomis ir susijusių finansinės atskaitomybės standartų reikalavimais; o patikrinome pagrindinių prielaidų, kurias išorės vertintojai taikė naudodami vertinimo metodus, pagrįstumą palyginant pagrindines įvestis, tokias kaip vieta, plotas, nuomos mokesčiai, naudotas apskaičiuojant diskontuotus pinigų srautus, su mūsų žiniomis apie esamą specialios paskirties bendrovių veiklą, susijusias sutartis su nuomininkais ir išoriniais rinkos duomenimis ir mūsų rinkos žiniomis;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ palyginome pirmiau nurodytuose vertinimuose naudojamus prognozuojamus augimo koeficientus, diskonto normą ir kapitalizavimo normą su esamais išoriniais rinkos duomenimis ir atlikome retrospektyvią ankstesnių metų biudžetų sudarymo tikslumo peržiūrą; ○ įvertinome turto vertinime naudotų diskontuotų pinigų srautų modelių matematinį tikslumą ir vientisumą; ○ įvertinome pasirinktų palyginamųjų sandorių tinkamumą, pataisų prielaidų tinkamumą. <ul style="list-style-type: none"> - įvertinome finansinių ataskaitų atskleidimų, susijusių su investicinio turto tikrosios vertės nustatymu, išsamumą.
--	--

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Grupės konsoliduotajame 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, ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

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

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

Va dovvybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei 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, planuojame 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 klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klaidojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Įgyjame supratimą apie su auditu susijusias vidaus kontroles tam, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės 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 konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados yra 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 konsoliduotosiose 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. Mes atsakome tik už mūsų pareikštą audito nuomonę.

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

Taip pat pateikiame už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą, kad laikėmės atitinkamų etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir juos informuojame apie visus santykius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami, kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskiriame tuos dalykus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą ir kurie laikomi pagrindiniais audito dalykais. Tokius dalykus apibūdiname auditoriaus išvadoje, jeigu pagal įstatymą arba teisės aktą nedraudžiama viešai atskleisti tokio dalyko arba, jeigu, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje, nes galima pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokios pateikimo pasekmės persvers visuomenės gaunamą naudą.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Valdymo įmonės akcininkų sprendimu 2021 m. spalio 19 d. pasirašyta sutartimi buvome pirmą kartą paskirti atlikti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą už 2021 m. Mūsų paskyrimas atlikti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą galioja 3 metus.

Patvirtiname, kad skyriuje „Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito ataskaitą, kurią kartu su šia auditoriaus išvada pateikėme Grupei ir jos Audito komitetui.

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Grupei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje nurodytų ne audito paslaugų.

Per audito vykdymo laikotarpį nesuteikėme kitų nei atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditas paslaugų.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Toma Jensen
Partnerė pp
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2022 m. balandžio 27 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 3–7 puslapiuose.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Teisė naudoti turtą	2	165 923
Investicinis turtas	3	27 537 000
Kitas trumpalaikis turtas	4	5 250 000
Iš viso ilgalaikio turto		32 952 923
Trumpalaikis turtas		
Kitas trumpalaikis turtas	5	36 409
Sutarčių turtas	6	144 040
Prekybos gautinos sumos	7	66 532
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	1 560 144
Iš viso trumpalaikio turto		1 807 125
IŠ VISO TURTO		34 760 048

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
Efim Hiterer
Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	<u>Pastabos</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
Nuosavas kapitalas		
Kapitalas	9	23 475 000
Rezervai	9	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		354 300
Iš viso nuosavo kapitalo		23 829 300
Ilgalaikiai įsipareigojimai		
Gautos paskolos	10	9 101 053
Nuomos įsipareigojimai	11	166 030
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai	22	329 455
Sutarčių įsipareigojimai	12	14 313
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		9 610 851
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	13	530 375
Sutarčių įsipareigojimai	12	8 911
Pelno mokesčio įsipareigojimai	22	13 929
Gautos paskolos	10	751 994
Nuomos įsipareigojimai	11	28
Išmokų darbuotojams įsipareigojimai	14	14 660
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		1 319 897
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		10 930 748
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		34 760 048

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
Efim Hiterer
Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2021 m.
Pajamos	15	383 125
Pelnas (nuostoliai) dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	3	795 999
Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių sąnaudos	16	(16 498)
Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos	17	(53 756)
Komunalinės paslaugos	18	(5 925)
Administracinės sąnaudos	19	(261 121)
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	20	(32 788)
Kitos sąnaudos	21	(31 050)
Veiklos pelnas		777 986
Finansinės sąnaudos	22	(58 549)
Finansinės pajamos		-
Pelnas prieš apmokestinimą		719 437
Pelno mokestis	23	(365 137)
Grynasis pelnas (nuostoliai)		354 300
Kitos bendrosios pajamos		-
Iš viso bendrosios pajamos		354 300

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Efim Hiterer

Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Perkainojimo rezervas	Privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2021 m. balandžio 6 d.	-	-	-	-	-	-
Pelnas už laikotarpį	-	-	-	-	354 300	354 300
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	-	354 300	354 300
Įstatinio kapitalo didinimas	50 000 000	-	-	-	-	50 000 000
Neapmokėtas įstatinis kapitalas	(26 525 000)	-	-	-	-	(26 525 000)
Dividendai	-	-	-	-	-	-
Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	23 475 000	-	-	-	354 300	23 829 300

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
Efim Hiterer
Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2021 m.</u>
Pelnas prieš apmokestinimą		719 437
Koregavimai:		
Finansinės išlaidos	21	58 549
Teisės naudoti turtą nusidėvėjimas	2	287
Investicinio turto tikrosios vertės padidėjimas / sumažėjimas	3	(795 999)
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		(17 726)
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)	5, 6	116 139
Sutarčių turto sumažėjimas / (padidėjimas)	6	(144 040)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	13	237 591
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		191 964
Sumokėtas pelno mokestis		(35 851)
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		156 113
Investicinio turto įsigijimas	3	(3 285 022)
Dukterinės įmonės įsigijimas	1	(10 198 915)
Sumokėti avansai už įsigyjamas dukterines įmones	4	(5 250 000)
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(18 733 937)
Sumokėtos palūkanos	21	(453 882)
Grąžintos paskolos	10	(4 560 810)
Gautos paskolos	10	1 691 630
Kitos finansinės išlaidos	21	(11 830)
Išleistos akcijos	9	23 475 000
Nuomos mokėjimai	11	(2 140)
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		20 137 968
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		1 560 144
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		-
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		1 560 144

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Efim Hiterer
 Tadas Prancėvičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančius NT objektus Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje. Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės įstatinis kapitalas 2021 m. gruodžio 31 dienai yra lygus 50 000 000 Eur, iš kurių, apmokėtas įstatinis kapitalas lygus 23 475 000 Eur ir neapmokėtas įstatinis kapitalas lygus 26 525 000 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 50 000 000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Bendrovė savų akcijų neturi.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė
UAB „Janonio 27“	2021.06.18	100%	2 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	2021.08.26	100%	2 500	1,00
SIA Gronvest	2021.10.25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	2021.10.27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	2021.11.23	100%	3 955	144,81

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje, išskyrus dukterinę bendrovę SIA Gronvest. Pastaroji veiklą vykdo Latvijoje.

Bendrovės vadovybė parengė vertinimą, ar Bendrovė atitinka investicinės subjekto apibrėžimą ir jos požymius kaip tai nustatyta TFAS 10. Vadovybės vertinimu, Bendrovė neatitinka investicinio subjekto apibrėžimo ir savybių, nes, pima, Bendrovė ne tik teikia investicijų valdymo paslaugas, bet ir Bendrovės valdytojas aktyviai dalyvauja kasdienėje Bendrovės veikloje. Bendrovės valdytojas yra atsakingas už derybas su nuomininkais ir sutarčių pasirašymą. Be to, yra daugiau valdymo įmonės darbuotojų, kurie yra atsakingi už priežiūros darbus, tokius kaip teritorijų valymas, vamzdžių remontas ir kt. Antra, Bendrovė neturi pasitraukimo strategijos ir yra skirta veikti kaip pinigų srautus generuojanti bendrovė.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau, Bendrovė įvertino dukterinių įmonių kontrolę ir parengė konsoliduotąsias finansines ataskaitas, kad Bendrovės ir jos dukterinių įmonių turtas, įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, išlaidos, pinigų srautai būtų pateikti kaip vieno ekonominio vieneto (Grupė).

2021 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 3 darbuotojus.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502, Vilnius, Lietuva.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės auditą atlieka UAB „KPMG Baltics“, įmonės kodas 111494971, buveinės adresas Konstitucijos Lvovo g. 1, 08104, Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001446.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais, išskyrus pirmuosius veiklos metus, kurie trunka nuo 2021 m. balandžio 6 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Grupė paruošė metines finansines ataskaitas ir jos turi būti patvirtintos per Valdybos narių susirinkimą. Valdybos nariai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

2. Apskaitos politika

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais Grupė vadovavosi rengiant šias finansines ataskaitas.

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Valdymo įmonė, tvarkydama Bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais tarptautiniuose finansinės apskaitos standartuose (TFAS) priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Bendrovė valdoma laikantis Lietuvos Respublikos profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymo (PISKISVIĮ).

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Grupė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina, pakoreguota investicinio turto, vertinamo tikrąja verte per pelną arba nuostolį, perkainojimą.

Visos sumos šioje finansinėje atskaitomybėje yra pateikiamos eurai. Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo finansinės būklės ataskaitos dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal atskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.2. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovę sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatomas paskutinei kalendorinio metų ketvirčio kalendorinei dienai. Platinimo periodų metu Bendrovės GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, einančio prieš tą kalendorinį mėnesį, kurį yra priimtas sprendimas didinti įstatinį kapitalą, paskutinę kalendorinę dieną. Išperkant akcijas, GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas akcijų išpirkimas, paskutinę kalendorinę dieną.

Skaičiuojant GAV, Bendrovė nėra konsoliduojama su jai priklausančiomis įmonėmis. GAV skaičiavimuose Bendrovės turimi nuosavybės vertybiniai popieriai vertinami tikrąja verte pagal nepriklausomų vertintojų vertinimą, todėl GAV gali skirtis nuo šiose finansinėse ataskaitose pateikto nuosavo kapitalo priskirtino Bendrovės akcininkams.

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu.

Bendrovės grynųjų aktyvų (GAV) ir akcijų vertės skaičiuojamos eurai.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotoji finansinė atskaitomybė apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų subjektų (dukterinių įmonių) finansinę atskaitomybę, sudarytą iki kiekvienų metų gruodžio 31 d. Laikoma, kad Bendrovė turi kontrolę, kai:

- Turi galią valdyti investuojamąjį asmenį;
- Turi teisę į kintamą grąžą iš įsitraukimo į investiciją; ir
- Turi galią paveikti investicijų grąžą.

Bendrovė iš naujo įvertina, ar ji kontroliuoja investicinį subjektą, jei faktai ir aplinkybės rodo, kad pasikeičia vienas ar daugiau iš trijų aukščiau išvardytų kontrolės elementų.

Kai Bendrovė turi mažiau nei daugumą investuotojo balsavimo teisių, laikoma, kad ji turi galią investiciniam subjektui, kai balsavimo teisių pakanka, kad ji galėtų vienašališkai paveikti atitinkamą investicinio objekto veiklą. Bendrovė atsižvelgia į visus svarbius faktus ir aplinkybes, vertindama, ar Bendrovės balsavimo teisių investiciniame subjekte pakanka, kad suteiktų jai galią, įskaitant:

- Bendrovės turimų balsavimo teisių dydis, palyginti su kitų balsų savininkų turimų akcijų dydžiu ir pasiskirstymu;
- Galimos balsavimo teisės, kurias turi Bendrovė, kiti balsų turėtojai ar kitos šalys;
- Teisės, kylančios iš kitų sutarčių; ir
- Bet kokie papildomi faktai ir aplinkybės, rodantys, kad Bendrovė šiuo metu turi arba neturi galimybių vadovauti atitinkamai veiklai tuo metu, kai reikia priimti sprendimus, įskaitant balsavimo modelius ankstesniuose acnininkų susirinkimuose.

Dukterinės įmonės konsolidavimas prasideda, kai Bendrovė įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai Bendrovė praranda dukterinės įmonės kontrolę. Per metus įsigytų ar perleistų dukterinių įmonių rezultatai yra įtraukiami į pelną arba nuostolius nuo tos dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki tos dienos, kai Bendrovė nustoja kontroliuoti dukterinę įmonę.

Pelnas arba nuostoliai ir kiekvienas kitų bendrųjų pajamų komponentas priskiriami Bendrovės savininkams ir mažumos dalims.

Prireikus, dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra koreguojamos, kad naudojama apskaitos politika atitiktų Grupės apskaitos politiką.

Visas Grupės turtas ir įsipareigojimai, nuosavybė, pajamos, išlaidos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp Grupės narių, yra eliminuojami konsoliduojant.

Dukterinių įmonių mažumos dalys yra nurodomos atskirai nuo Grupės nuosavo kapitalo. Mažumos acnininkų dalis, kuri suteikia jų savininkams teisę į proporcingą grynojo turto dalį likvidavimo metu, iš pradžių gali būti vertinama tikrąja verte arba proporcinga mažumos akcijų paketo dalimi įsigyjamo ūkio subjekto grynajam turtui. Apskaitymas pasirenkamas kiekvienam įsigijimui atskirai. Kitos mažumos dalys iš pradžių įvertinamos tikrąja verte. Po įsigijimo mažumos akcijų balansinė vertė yra šių akcijų dalis pirminio pripažinimo metu pridėdant mažumos akcijų dalį vėliau vykstančiuose nuosavybės pokyčiuose. Visos bendrosios pajamos priskiriamos mažumos dalims, net jei dėl to mažumos dalims susidaro deficitas.

Grupės dalies dukterinėse įmonėse pokyčiai, dėl kurių neprarandama kontrolė, apskaitomi kaip nuosavybės sandoriai. Grupės ir mažumos dalių apskaitinė vertė yra koreguojama, kad atspindėtų jų santykinio dalyvavimo dukterinėse įmonėse pokyčius. Bet koks skirtumas tarp sumos, kuria koreguojamos mažumos dalys, ir sumokėto ar gauto atlygio tikrosios vertės yra tiesiogiai pripažįstamas nuosavybėje ir priskiriamas Bendrovės savininkams.

Kai Grupė praranda dukterinės įmonės kontrolę, pelnas ar nuostoliai iš perleidimo, pripažinto pelne arba nuostoliuose, yra apskaičiuojami kaip skirtumas tarp (i) gauto atlygio tikrosios vertės ir Bendrovei priklausančios įmonės dalies po sandorio įvykdymo ir (ii) ankstesnės turto (įskaitant prestižą) apskaitinės vertės, atėmus dukterinės įmonės įsipareigojimus ir mažumos dalis. Visos sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su dukterine įmone, apskaitomos taip, tarsi Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį dukterinės įmonės turtą ar įsipareigojimus (t. y. perklasifikuota į pelną ar nuostolius arba pervesta į kitą nuosavybės kategoriją, kaip reikalaujama / leidžiama pagal taikomus TFAS standartus). Bet kurios investicijos, išlaikytos buvusioje dukterinėje įmonėje po dukterinės įmonės nuosavybės perleidimo, yra apskaitomos tikrąja verte pirminio pripažinimo metu pagal 9-ąją TFAS „Finansinės priemonės“, arba įsigijimo savikaina į asocijuotą įmonę.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.4. Turto įsigijimai

Kai turtas įsigyjamas per dukterinių įmonių įsigijimus ar kitu būdu, vadovybė atsižvelgia į įsigyjamą įmonės turto ir veiklos esmę, nustatydama, ar įsigijimas turtas ar verslas kaip visuma. Vadovybės vertinimas pateiktas 2.22 pastaboje. Jeigu tokie įsigijimai nėra laikomi verslo įsigijimu, jie nelaikomi verslo jungimais. Atitinkamai, dukterinių įmonių įsigijimo kaštai ar turto ir įsipareigojimų įsigijimo savikaina paskirstoma tarp įsigyjamą dukterinės įmonės turto ir įsipareigojimų, remiantis jų santykinėmis vertėmis įsigijimo dieną.

2.5. Finansinės rizikos ir jų valdymas

Grupė yra veikianti rinkos, kredito, likvidumo, turto vystymo, palūkanų, dividendų išmokėjimo, užsienio valiutos, kapitalo, mokesčių ir teisinės rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias rizikas, siekdama finansavimo ir apsidraudimo strategijų tinkamumo.

Rinkos rizika

Egzistuoja rizika, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies būklės (pvz., makroekonominiai pokyčiai, politinės, teisinės rizikos ar konkretaus regiono investuotojų veiksmų) gali sumažėti Grupės įsigyto turto vertė ar iš jo gaunamos pajamos, padidėti turto valdymo (išlaikymo) išlaidos, todėl Grupės investicijų vertė gali sumažėti.

Kredito rizika

Grupės kredito rizika daugiausiai susijusi su gautinomis sumomis, kurių tikėtinam kredito nuostoliui apskaičiuoti naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos ir makroekonominiai rodikliai ir taip apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Gautinas sumas sudaro:

- Iš anksto sumokėtos būsimųjų laikotarpių draudimo sąnaudos. Kadangi suma yra nemateriali, laikoma, kad tikėtinas kredito nuostolis yra lygus nuliui.
- Avansinis mokėjimas trečiajam asmeniui už įsigyjamą akciją. Pagal preliminarą akcijų pirkimo-pardavimo sutartį, sutarties šalims neįvykdžius sutartyje numatytų reikalavimų, sumokėtas avansas bus grąžintas Bendrovei. Kitu atveju, Grupė įsigys akcijas, o sumokėtas avansas bus įskaitytas į mokėtiną sumą už įsigyjamą akcijas. Todėl kredito rizika dėl avanso atgavimo yra ribota.
- Gautinos sumos pagal sutartis su klientais. Kadangi Grupė neturi blogų skolų, be to gautinos sumos yra nematerialios, laikoma, kad numatomas nuostolis lygus nuliui.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.8. pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupės vadovybė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika yra rizika, kad Grupė gali nesugebėti sugeneruoti pakankamai pinigų išteklių, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik materialiai nepalankiomis sąlygomis. Grupės tikslas yra išlaikyti pakankamus likvidumo išteklius, kad būtų galima vykdyti veiklą, padengti savo finansinius įsipareigojimus ir skirti lėšų kapitalo išlaidoms ir investavimo galimybėms. Grupė tikslų siekia šiais būdais:

- Reguliarių prognozuojamų pinigų srautų rengimas, siekiant numatyti lėšų pritaikymą ir panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

2021 m. gruodžio 31 d.

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Paskolos ir įsiskolinimai, kuriems taikomos palūkanos	10 320 450	975 808	7 887 455	1 457 187	-
Nuomos įsipareigojimai	1 175 940	15 342	15 342	61 366	1 083 890
Prekybos skolos	416 513	416 513	-	-	-
Sutarčių įsipareigojimai	23 224	23 224	-	-	-
	11 936 126	1 430 887	7 902 796	1 518 553	1 083 890

Turto vystymo rizika

Egzistuoja rizika, kad Grupės vystomi projektai užtruks ilgiau nei planuota arba kainuos daugiau nei planuota, todėl Grupės investicijų grąža gali sumažėti. Valdydama šią riziką, Grupė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika gali būti susijusi su kintama EURIBOR palūkanų norma, kuriai kintant, padidėtų arba sumažėtų Grupės gautinos ir/ar mokėtinos sumos.

Grupės paskolos yra su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo sudariusi finansinių priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Grupė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2021 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-
Finansiniai įsipareigojimai	(9 631 428)
	(9 631 428)

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai vienu procentiniu punktu, Grupės rezultatas keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2021 m. gruodžio 31 d.	(96 314)	96 314

Užsienio valiutos rizika

2021 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo paskolas eurai. Visi atsiskaitymai su partneriais vykdomi eurai, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra. Grupė nenaudoja jokių išvestinių finansinių instrumentų užsienio valiutos kurso kitimo rizikos valdymui.

Kapitalo valdymas

Grupės tikslai valdant kapitalą yra apsaugoti Grupės galimybes tęsti veiklą kaip tęstinę veiklą, siekiant užtikrinti grąžą investuotojams ir naudą kitoms suinteresuotosioms šalims bei išlaikyti optimalią kapitalo struktūrą, siekiant sumažinti kapitalo sąnaudas. Siekiant išlaikyti ar pakoreguoti kapitalo struktūrą, Grupė gali išleisti arba išpirkti akcijas pagal Grupės įstatuose numatytas taisykles.

Mokestinė ir teisinė rizika

Egzistuoja rizika, jog pasikeitus su nuosavybės vertybiniais popieriais susijusiems teisės aktams arba valstybės mokesčių politikai, gali pasikeisti akcijų patrauklumas. Dėl to gali sumažėti akcijų likvidumas ir (arba) kaina.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.6. Pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimo principai

Pajamos pagal sutartis su klientais, pripažįstamos taikant 5 žingsnių modelį:

1 žingsnis – sutarčių su klientais identifikavimas.

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ar daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo ar pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriamos įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės, ir kurio šalis yra klientas. Klientas yra šalis, su Grupe sudariusi sutartį už atlygį gauti prekes ar paslaugas. Sutartis su klientu, kuriai taikomas 15 TFAS, apskaitoma, kai tenkinami šie kriterijai:

- šalys sutartį patvirtino (raštu, žodžiu ar pagal kitą įprastą verslo praktiką) ir yra įsipareigojusios vykdyti savo atitinkamas prievoles;
- galima identifiкуoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinų prekių ar paslaugų;
- galima identifiкуoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ar paslaugas;
- sutartis yra komercinio pobūdžio;
- Bendrovė gaus atlygį, teisę į kurį įgis mainais už prekes ar paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

2 žingsnis – veiklos įsipareigojimų identifikavimas.

Veiklos įsipareigojimas – sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas teikti paslaugas. Jeigu paslaugas galima išskirti, įsipareigojimui pripažįstami atskirai. Kiekvienas įsipareigojimas identifiкуojamas vienu iš būdų:

- paslauga (ar prekių ar paslaugų paketas), kuri yra atskira,
- atskirų paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

3 žingsnis – sandorių kainos nustatymas.

Grupė, nustatydamą sandorio kainą, atsižvelgia į sutarties sąlygas, LR teisės aktus ir savo įprastą verslo praktiką. Sandorio kainą yra atlygio suma, teisę į kurią Grupė tikisi turėti mainais už klientui perduodamas pažadėtas prekes ar paslaugas, išskyrus trečiųjų šalių vardu surinktas sumas (pavyzdžiui, tam tikrus pardavimo mokesčius). Sutartyje su klientu pažadėtas atlygis gali apimti fiksuotas sumas, kintamas sumas arba abiejų tipų sumas.

4 žingsnis – sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams.

Grupė, priskirdama sandorio kainą, kiekvienam veiklos įsipareigojimui priskiria tokią sandorio kainos sumą, kuri parodo atlygio sumą, į kurią Grupė tikisi turėti teisę mainais už klientui perduodamas pažadėtas prekes ar paslaugas.

5 žingsnis – pajamų pripažinimas, kai įmonė (į)vykdo veiklos įsipareigojimus.

Grupė pripažįsta pajamas, kai įvykdo veiklos įsipareigojimą, klientui perduodama pažadėtą prekę ar paslaugą. Veiklos įsipareigojimui įvykdomi per tam tikrą laikotarpį arba tam tikru momentu. Pripažįstama pajamų suma yra lygi sumai, kuri priskirta įvykdytam veiklos įsipareigojimui. Pajamos pripažįstamos, kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą ir kai tikėtina, kad Bendrovė gaus su įsipareigojimu susijusią ekonominę naudą, ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinta.

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos iš pasirašytų veiklos nuomos sutarčių yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingai nuomos galiojimo terminui. Nuolaidos ar kitokio pobūdžio skatinimai, siekiant sudaryti nuomos sutartį, yra pripažįstamos tolygiai per nuomos terminą, nepriklausomai nuo pinigų srautų. Nuomos terminas yra minimalus periodas, kurį nuomininkas privalo nuomotis išsinuotą objektą. Į nuomos terminą yra įtraukiamas papildomas laikotarpis, kuriam yra nuomininkui suteikta galimybė pratęsti nuomos sutartį, jeigu Įmonės vadovybė pagrįstai tiki, jog šia galimybe nuomininkas pasinaudos.

Sutarties nutraukimo pajamos ar kompensacijos už nuomininko padarytą žalą yra apskaitoms tuo metu, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandorio nutraukimu ar patirta žala susijusią ekonominę naudą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Komunalinių paslaugų pajamos

Klientams, kurie iš Grupės nuomojasi patalpas, Grupė užtikrina komunalinių paslaugų teikimą. Grupė pati komunalinių paslaugų neteikia, bet pasirūpina, kad paslaugos būtų suteiktos klientui, todėl Grupė veikia kaip tarpininkas. Pajamose apskaitomos tik grynosios pajamos, kurios Grupei lieka kaip komisiniai. Pajamos pripažįstamos tuo metu, kai yra suteikiama paslauga.

2.7. Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį padarytų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu, ir jos ateinančiais laikotarpiais neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos. Sąnaudų dydis paprastai įvertinamas sumokėta arba mokėtina pinigų suma. Tais atvejais, kai numatytas ilgas atsiskaitymo laikotarpis ir palūkanos nėra išskirtos, sąnaudų dydis įvertinamas diskontuojant atsiskaitymo sumą rinkos palūkanų norma.

Bendrovė gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susijusios su Bendrovės valdymu ir yra nustatytos Bendrovės prospekte ar įstatuose. Visas kitas prospekte ar įstatuose nenustatytas arba nustatytas dydžius viršijančias išlaidas dengia Valdymo įmonė.

Bendrovės patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo mokesčio, atlyginimo auditoriams ir turto vertintojams, apskaitos, valiutos kurso draudimo, bylinėjimosi, finansinių įstaigų, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčių, užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo, priverstinio išieškojimo, valstybinių ir savivaldos mokesčių bei rinkliavų, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo dalyviams, Bendrovės steigimo, konsultacinės, atlyginimo finansų tarpininkams išlaidos dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai nuo Bendrovės vidutinės metinės GAV:

Išlaidų straipsnis	Maksimalus dydis
Depozitoriumo mokestis	0,20 %
Atlyginimas finansų tarpininkams	1,50 %

Akcininkai Valdymo įmonei ar kitam platintojui moka vienkartinį Platinimo mokestį pagal žemiau aprašytas sąlygas, kurios taikomos kiekvienam Akcininkui individualiai. Platinimo mokesčio dydis yra:

- 2,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra iki 249 999 Eur;
- 1,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra nuo 250 000 iki 499 999 Eur;
- 0,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra 500 000 Eur ir daugiau.

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris apskaičiuojamas šia tvarka:

- nuo Bendrovės veiklos pradžios iki pirmos investicijos dienos – 50 000 Eur;
- nuo pirmos investicijos dienos iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pabaigos – 1,50 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pradžios iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pabaigos – 1,00 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Fondo grynosios investicijų grąžos visą jo gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 10 % minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu.

Visi kiti atskaitymai Valdymo įmonei, depozitoriumui bei kitos išlaidos į apskaitą traukiami kaupimo principu.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.8. Nuoma

Nuoma – Grupė kaip nuomotoja

Grupė, kaip nuomotoja, sudaro nuomos sutartis dėl tam tikro savo investicinio turto. Pagal 16 TFAS nuoma, kur Grupė yra nuomotoja, yra klasifikuojama kaip finansinė arba veiklos nuoma. Kai nuomos sąlygos perduoda iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir naudą nuomininkui, sutartis klasifikuojama kaip finansinė nuoma. Visa kita nuoma klasifikuojama kaip veiklos nuoma.

Nuomos pajamos iš veiklos nuomos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per atitinkamos nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, patirtos derantis dėl ilgalaikio turto nuomos ir pridant nuomojamą turtą, pridedamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį.

Iš nuomininkų mokėtinos sumos pagal finansinę nuomą pripažįstamos gautinomis sumomis.

Nuoma – Grupė kaip nuomininkė

Nuoma, kai Grupė yra nuomininkė yra pripažįstama, apskaitant naudojimo teise valdomą turtą bei atitinkamą nuomos įsipareigojimą nuo to momento, kai nuomojamas turtas tampa galimas naudoti Grupės.

Naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas įsigijimo savikaina, kuri apima pirminį nuomos įsipareigojimo įvertinimą, nuomos mokėjimus padarytus prieš ar pradant nuomotis turtą (atėmus gautas nuomos paskatas), pradinės tiesioginės sąnaudas, patirtas Grupės. Nuomos įsipareigojimai yra vertinami grynąja dabartine nuomos mokėjimų verte.

Nuomos mokėjimai yra diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą. Jeigu ši palūkanų norma negalėtų būti lengvai nustatyta, gali būti naudojama nuomininko priskaitytina skolinimosi palūkanų norma. Tai yra palūkanų norma, kurią nuomininkas turėtų mokėti už skolinius įsipareigojimus, reikalingus naudojimo teise valdomam turtui įsigyti panašioje ekonominėje aplinkoje ir panašiomis sąlygomis bei garantijomis kaip numatyta nuomos sutartyje.

Grupė patiria galimą kintamų nuomos mokėjimų padidėjimą ateityje, susijusį su nuomos sutartyje numatytu indeksu, kuris nėra įtraukiamas į nuomos įsipareigojimo vertę, kol neįsigalioja. Kai nuomos mokėjimų korekcija dėl indekso pokyčio įvyksta, nuomos įsipareigojimas yra perskaičiuojamas ir pakoreguojamas, taip pat koreguojant naudojimo teise valdomo turto vertę.

Nuomos mokėjimai paskirstomi tarp nuomos įsipareigojimo dengimo ir palūkanų sąnaudų. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos pelne/nuostolyje per nuomos laikotarpį išlaikant pastovią palūkanų normą likusiai nuomos įsipareigojimo sumai kiekvienu laikotarpiu.

Naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas per turto nuomos laikotarpį.

2.9. Išmokos darbuotojams

Išmokų darbuotojams einamųjų metų savikaina pripažįstama sąnaudomis iš karto pelno (nuostolių) ataskaitoje. Anksčiau patirtos išlaidos pripažįstamos sąnaudomis lygiomis dalimis per vidutinį laikotarpį, kol tampa privaloma mokėti išmoką. Dėl išmokų sąlygų pakeitimo (sumažinimo arba padidinimo) atsiradęs pelnas ar nuostoliai pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstami iš karto.

Išmokų darbuotojams įsipareigojimas yra apskaičiuojamas remiantis aktuariniais įvertinimais, taikant planuojamo sąlyginio vieneto metodą. Įsipareigojimas fiksuojamas finansinės būklės ataskaitoje ir atspindi tų išmokų dabartinę vertę finansinės būklės ataskaitos sudarymo datą. Dabartinė išmokų darbuotojams įsipareigojimų vertė nustatoma diskontuojant įvertintus būsimus pinigų srautus, remiantis Vyriausybės vertybinių popierių, išreikštų ta pačia valiuta kaip ir išmokos, ir kurių išmokėjimo laikotarpis panašus į numatomą išmokų mokėjimo laikotarpį, palūkanų norma. Aktuarinis pelnas ir nuostoliai pripažįstami iš karto pelno (nuostolių) ataskaitos veiklos sąnaudose ir pardavimo savikainoje.

2.10. Pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymų reikalavimus.

Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai įmonė 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. Perkeliamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. atskaitinių metų apmokestinamojo pelno sumos.

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

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Bendrovės 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.

2.11. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos turto, kurio paruošimas numatomam naudojimui ar pardavimui ilgai trunka, įsigijimui, statybai ar gamybai, yra įtraukiami į turto savikainą iki to momento, kol toks turtas yra iš esmės paruošiamas numatomam naudojimui ar pardavimui.

Investicinės pajamos, uždirbtos laikinai investavus konkrečią pasiskolintą sumą, kuri dar nepanaudota tokiam turtui, yra atimamos iš leidžiamų kapitalizuoti skolinimosi išlaidų.

Visos kitos skolinimosi išlaidos yra įtraukiamos į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai patiriamos.

2.12. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Grupės finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos apima palūkanų pajamas, palūkanų sąnaudas, įsipareigojimo mokestį ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiamą arba neigiamą įtaką finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams, paskolų administravimo sąnaudas.

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

Užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiama arba neigiama įtaka finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams apskaitoma grynąja verte kaip finansinės veiklos pajamos arba kaip finansinės veiklos sąnaudos, priklausomai nuo to, ar užsienio valiutos kurso pasikeitimai sudaro grynąjį pelną ar grynąjį nuostolį.

2.13. Investicinis turtas

Grupės investicinį turtą sudaro komercinės paskirties pastatai ir žemė.

Investicinis turtas yra turtas laikomas uždirbti pajamoms iš nuomos ir (arba) iš turto vertės padidėjimo. Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas įsigijimo savikainą įtraukiant sandorio išlaidas. Vėliau, po pirminio pripažinimo, investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte nepriklausomo turto vertintojo. Pelnas ar nuostoliai, susidarantys iš tikrosios vertės pasikeitimo, yra įtraukiami į to laikotarpio, kada jie atsiranda, pelną (nuostolius).

Savikainą sudaro išlaidos, kurios yra tiesiogiai susijusios su investicinio turto įsigijimu. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas jį pardavus arba kai investicinis turtas visiškai nustojamas naudoti ir nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos iš jo pardavimo. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuoti kaip skirtumas tarp grynujų pardavimo įplaukų ir apskaitinės turto vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas.

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

2.14. Finansinis turtas

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias nustatytas grupes: finansinį turtą apskaitomą amortizuota savikaina, finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per kitas bendrąsias pajamas ir finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per pelną (nuostolius).

Po pirminio pripažinimo finansinis turtas klasifikuojamas pagal aukščiau išvardintas kategorijas, remiantis Grupės finansiniam turtui taikomu verslo modeliu. Verslo modelis taikomas finansinio turto grupei nustatomas tokiu lygiu, kuris atspindėtų, kaip visa valdoma finansinio turto grupė leidžia pasiekti Grupės tikslus. Grupės vadovybės ketinimai dėl atskirų finansinių priemonių neįtakoja taikomo verslo modelio. Valdydama finansinį turtą, Grupė gali taikyti daugiau nei vieną verslo modelį.

Finansinio turto valdymo verslo modelis yra faktas, o ne tik pareiškimas. Paprastai stebimas veiksmuose, kurių Grupė imasi tam, kad pasiektų išsikeltus verslo modelio tikslus. Nustatydama verslo modelį, kurį taikys valdydama finansinį turtą, Bendrovė savo sprendimą pateisina ne vienu faktu ar veiksmu, bet atsižvelgdamas į visus sprendimo dieną egzistuojančius tiesiogiai susijusius įrodymus.

Grupė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Grupė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sandorio datą.

Grupė pirmą kartą pripažįsta finansinį turtą tikrąja verte, išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansinio komponento.. Kai turtas pripažįstamas ne tikrąja verte per pelną (nuostolius), Grupė prideda su finansinio turto įsigijimu susijusias išlaidas, kai jas galima tiesiogiai priskirti.

Sandorio išlaidas sudaro mokesčiai ir komisiniai, kurių Grupė nebūtų mokėjusi, jei nebūtų pasirašiusi finansinės priemonės sutarties. Jei finansinio turto vertė pirminio pripažinimo metu skiriasi nuo sandorio kainos, skirtumas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina

Grupės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu pagal kurį, finansinio turto laikymo tikslas – surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kurie gali apimti pinigų srautus, susijusius su pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimu.

Paskolos, obligacijos bei kitos gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Toks turtas yra apskaitomas amortizuota verte, naudojant efektyvios palūkanų normos metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelne (nuostoliuose) tada, kai sumažėja tokio turto vertė ar jis yra amortizuojamas. Toks turtas pradžioje pripažįstamos įsigijimo savikaina (sumokėto atlygio tikrąja verte). Vėliau trumpalaikės gautinos sumos apskaitomos įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, o ilgalaikės gautinos sumos ir paskolos – amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius.

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas yra metodas, skirtas finansinio turto ar įsipareigojimo amortizuotos savikainos apskaičiavimui ir palūkanų pajamų ar sąnaudų paskirstymui per atitinkamą laikotarpį. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri leidžia tiksliai diskontuoti būsimus mokėjimus gryniaisiais pinigais per numatomą finansinio turto ar įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kai įmanoma, per trumpesnį laikotarpį.

Paskolos, obligacijos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Prekybos gautinos sumos

Prekybos gautinos sumos yra sumos, gautinos iš pirkėjų už suteiktas paslaugas, vykdant įprastinę verslo veiklą. Jei tikimasi, jog sumos bus gautinos per vienerius metus ar trumpesnį laikotarpį (ar per įprastą verslo veiklos laikotarpį, jei vėliau), prekybos gautinos sumos yra klasifikuojamos prie trumpalaikio turto. Kitu atveju, šios sumos klasifikuojamos prie ilgalaikio turto.

Prekybos gautinos sumos po pirminio pripažinimo vertinamos amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, įskaitant vertės sumažėjimo nuostolius, o prekybos gautinos sumos, kurių terminas trumpesnis nei 12 mėnesių nuo pripažinimo dienos (t. y. neturinčios finansavimo elemento) ir kurios nėra priskiriamos faktoringui, nėra diskontuojamos ir yra vertinamos nominalia verte. Nuvertėjusios gautinos sumos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgautinos.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai kasoje ir banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai bankų sąskaitose, kasoje, kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos. Šio turto apskaitinė vertė apytikriai atitinka jo tikrąją vertę.

Finansinio turto pripažinimo nutraukimas

Finansinio turto pripažinimas nutraukiamas kai:

- Baigėsi teisių į turto piniginius srautus galiojimo laikotarpis;
- Grupė išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Grupė perleido savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto arba perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Įmonė yra vis dar susijusi.

Finansinio turto vertės sumažėjimas – tikėtinas kredito nuostolis

Turto vertės sumažėjimo reikalavimai yra taikomi siekiant pripažinti tikėtinus kredito nuostolius per visą finansinės priemonės laikotarpį, kuriems reikšmingai padidėjo kredito rizika nuo pirminio pripažinimo. Jei finansinio instrumento kredito rizika nuo pirminio pripažinimo žymiai nepadidėjo, ūkio subjektas įvertina tos finansinės priemonės nuostolių sumą, lygią tikėtiniems 12 mėnesių kredito nuostoliams.

Grupė laiko finansinį turtą neįvykdytu, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra praėjęs 90 dienų ir yra didesnis nei skolininko sumokėtas avansas. Tačiau tam tikrais atvejais Grupė taip pat gali laikyti finansinį turtą neįvykdytu, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Bendrovė greičiausiai negaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, prieš pradėdamas atsižvelgti į bet kokius Grupės turimus kredito patobulinimus.

Grupė stebi kredito rizikos padidėjimą stebėdama skolų vykdymą laiku. Reikšmingas kredito rizikos padidėjimas yra svarstomas, kai skola vėluoja ir nėra priežasčių manyti, kad skola greitu metu bus padengta.

Nustatydama vertės sumažėjimo nuostolius, Grupė taiko šiuos modelius:

- bendras modelis (pagrindinis),
- supaprastintas modelis prekybos gautinoms sumoms.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Tikėtinas kredito nuostolis (TKN) apskaičiuojamas remiantis „trijų pakopų“ modeliu („bendru modeliu“) vertės sumažėjimui:

1 etapas

Finansinės priemonės, kurių kredito rizika reikšmingai nepadidėjo nuo pirminio pripažinimo, arba kurių finansinė atskaitomybės dieną yra maža. Šiam turtui pripažįstama 12 mėnesių TKN, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendros turto apskaitinės vertės. 12 mėnesių TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, kurie galimi per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynųjų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visas turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybe, kad nuostoliai įvyks per ateinančius 12 mėnesių.

2 etapas

Priskiriamos finansinės priemonės, kurių kredito rizika žymiai padidėjo nuo pirminio pripažinimo (išskyrus atvejus, kai ataskaitų sudarymo dieną jų kredito rizika buvo maža), tačiau neturi objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama visą gyvenimą trunkanti TKN, tačiau pajamos iš palūkanų vis tiek apskaičiuojamos pagal bendrąją turto apskaitinę vertę. Gyvenimo trukmės TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo įvykių per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką.

3 etapas

Apima finansinį turtą, kuris ataskaitos sudarymo dieną turi objektyvių įsipareigojimų neįvykdymo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama TKN tarnavimo laikas ir pajamos iš palūkanų apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės. Gautinoms sumoms iš pirkėjų, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, tikėtinas kredito nuostolis apskaitomas per visą skolos laikotarpį. Gautinų sumų nuvertėjimui Grupė naudoja supaprastintą metodą.

Prekybos gautinoms sumoms naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos, makroekonominiai rodikliai ir apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Grupė yra naujai įsteigta ir neturi istorinių duomenų susijusių su blogomis skolomis, be to gautinos sumos yra nematerialios (pateiktos 3.7 pastaboje), todėl laikome, kad tikėtinas kredito nuostolis 2021 m. gruodžio 31 d. lygus nuliui.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.8 pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Grupė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

2.15. Finansiniai įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į 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.

Paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas laikotarpio pelne (nuostoliuose) per visą paskolos laikotarpį.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Prekybos skolos

Prekybos skolos – tai įsipareigojimai, sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Prekybos skolos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Prekybos skolos pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų nomos metodą.

Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skoliniojo, 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 pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.16. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį ar konstruktyvų įsipareigojimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys ištekliai, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai nustatomi diskontuojant įvertintus būsimus pinigų srautus, taikant ikimokestinę palūkanų normą, kuri atspindi realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir konkrečiam įsipareigojimui būdingos rizikos. Diskontavimo atstatymas pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis.

2.17. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, investicijų perkainojimo periodiškumas

Į finansines ataskaitas traukiama Grupės turto, jeigu jis nėra apskaitomas amortizuotos savikainos ar įsigijimo savikainos metodu, bei įsipareigojimų ataskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Siekiant nuosekliau ir palyginamai nustatyti tikrąją vertę taikoma 13-ajame TFAS nustatyta tikrosios vertės hierarchija. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinėje ataskaitoje, yra suskirstomi pagal tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – aktyviosiose tokio paties turto arba įsipareigojimų rinkose kotiruojamos kainos (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.

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Grupė, pakartotinai vertindama skirstymą, nusprendžia, ar perkeliama suma vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio hierarchiją tikroji vertė yra apibrėžiama kaip suma, už kurią gali būti apsikeista priemonėmis tarp nesusijusių šalių rinkos sąlygomis, išskyrus priverstinio pardavimo ar likvidavimo atvejus). Tikroji vertė yra paremta kotiruojamomis rinkos kainomis, diskontuotų pinigų srautų modeliais arba pasirinkimo sandorių („opcionų“ kainų modeliais priklausomai nuo aplinkybių).

2021 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, 3 lygio vertinimo metodikai.

Grynųjų pinigų ir lėšų kredito įstaigose tikroji vertė yra jų nominalioji vertė.

Ne nuosavybės vertybinių popierių vertė susideda iš jų nominaliosios vertės ir palūkanų, sukauptų ir neišmokėtų nuo įsigijimo iki ataskaitinio laikotarpio bei kitų, su ne nuosavybės vertybiniais popieriais įsigijimu susijusių išlaidų.

Bendrovė į NT objektus investuoja tiesiogiai arba įsigydamą specialios paskirties bendrovių, kurioms priklauso tokie objektai, nuosavybės vertybinius popierius.

NT objektų (tiek tiesiogiai priklausančių Bendrovei, tiek priklausančių Bendrovės įsigytoms arba įsteigtoms specialios paskirties bendrovėms) tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Bendrovės steigimo dokumentuose nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Vertinimas atliekamas ne rečiau kaip du kartus į metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo. Jei atliekamas turto, priklausančio specialios paskirties bendrovėms, vertinimas, kartu atliekamas ir tų bendrovių nuosavybės vertybinių popierių vertinimas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Laikotarpiu tarp vertinimų tikroji investicijos vertė gali būti atitinkamai koreguojama bendrovės gautinomis ar mokėtinomis palūkanomis, kurios susidaro dėl kitų Bendrovę ir dukterinę bendrovę siejančių tarpusavio įsipareigojimų, bei kurių įtaką nuosavybės vertybinių popierių vertei galima patikimai įvertinti ir be išorinio eksperto.

Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami tokia tvarka:

1. pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla ir atitinkančio Fondo taisyklėse nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip vieneri metai ir jei po įvertinimo neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
2. jei 1 papunktyje numatytas vertinimas neatliktas arba netenkinamos minėto papunkčio sąlygos, vertinama atsižvelgiant į panašios bendrovės pelno (prieš apmokestinimą), tenkančio vienai akcijai (naudojant vidutinį svertinį paprastųjų akcijų skaičių, buvusį apyvartoje tam tikrą periodą), santykį, padauginimą iš vertinamosios bendrovės 12 mėnesių pelno, tenkančio vienai akcijai;
3. jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti 1 ir 2 papunkčiuose pateiktais metodais, vertinimas atliekamas remiantis auditorių patvirtinta Fondo turimų bendrovių finansine atskaitomybe. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė laikoma auditorių pavirtintos finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų vertybinių popierių skaičiaus ir padauginus iš Fondo turimų vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi 1 Eur. Šiame papunktyje numatyta tvarka nuosavybės vertybiniai popieriai bus vertinami ne rečiau kaip du kartus per 12 mėnesių.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusius tikrosios vertės nustatymo būdais. Turimas turtas vertinamas imant dviejų finansinių institucijų, prekiaujančių šiuo turtu, ataskaitinio laikotarpio vidutines kainas ir išvedant šių kainų vidurkį.

Jei finansinės priemonės ar turtas neturi rinkos kainos, tačiau ją turi panaši finansinė priemonė ar turtas, tikroji vertė nustatoma vadovaujantis panašaus turto rinkos kaina. Finansinės priemonės ar turto kainą taip pat gali nustatyti nepriklausomas ekspertas.

Finansinis turtas ir įsipareigojimai, jeigu jie negali būti patikimai įvertinami tikrąja verte, vertinami vadovaujantis šiomis nuostatomis:

- iki išpirkimo termino laikomas turtas (finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto termino), taip pat paskolos ir gautinos sumos, kurių tikroji vertė negali būti nustatoma pagal aktyvioje rinkoje skelbiamą kainą, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, įvertinami amortizuota savikaina, kuri gaunama taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus vertės sumažėjimą;
- išimtiniais atvejais, kai investicijos į kitą finansinį turtą negali būti patikimai įvertinamos tikrąja verte ar amortizuota savikaina, jos vertinamos įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimą;
- su rinkos kainomis nesusiję finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina.

Palūkanų pajamos pripažįstamos kaupimo principu, jei tikėtina, kad bus gauta ekonominė nauda ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinama.

Kitas turtas vertinamas pagal Valdymo įmonės patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės nustatymo tvarkos nuostatas.

2.18. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė

Akcinis kapitalas apskaitomas finansinės būklės ataskaitoje jo pasirašyta verte ir yra apskaitomas eurai.

Akcijos vertė apskaičiuojama Bendrovės GAV, nustatytą apskaičiavimo dieną, padalijant iš apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus.

Kaip buvo aprašyta Apskaitos politikos 2.2. punkte, Bendrovės nuosavas kapitalas gali skirtis nuo Bendrovės GAV, todėl akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės GAV padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus ir akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės nuosavą kapitalą padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus, gali skirtis.

2.19. Dividendų paskirstymas

Dividendų paskirstymas Bendrovės akcininkams pripažįstamas įsipareigojimu Bendrovės finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kuomet dividendus patvirtina akcininkai.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.20. Investicijų portfelio struktūra

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijų portfelį pagal Bendrovės patvirtintus įstatus, pagal kuriuos:

- Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į ne ilgesnes kaip 3 metų trukmės likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas, pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
- Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės investuojama į objektus, esančius Euro zonos valstybėse.

Bendrovės investicinio portfelio struktūra aprašyta aukščiau bus pasiekta per ketverius metus nuo priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

2.21. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Turto įsigijimai

Grupė įsigyja dukterines įmones, kurioms priklauso nekilnojamasis turtas. Įsigijimo metu Grupė vertina, ar kiekvienas sandoris savo esme yra verslo ar turto įsigijimas. Atitinkamai Grupė vertina, ar įsigijimą sudaro tik įsigytas turtas, ar verslo darinys kaip visuma, kai įsigijama integruota įmonės veikla ir turtas, įskaitant nekilnojamąjį turtą. Konkrečiau kalbant, atsižvelgiama į tai, kokių mastu įsigijami įmonės esminiai procesai ir ypač į dukterinės įmonės teikiamas paslaugas (pvz., techninė priežiūra, valymas, apsauga ir kt.).

Per 2021 m. Grupė įsigijo šias dukterines įmones (žr. 3.1 pastabą):

- UAB „Janonio 27“, kuri įsigijimo metu buvo sumokėjęs avansą už įsigijamą investicinį turtą;
- UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, kuriai priklauso 100 proc. dukterinės įmonės UAB „Investicija 21“ akcijų, o pastaroji turėjo nebaigtą vystyti investicinį turtą;
- UAB „SMI Alytus“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Alytuje;
- UAB „BFIII Kaunas“, kuriai įsigijimo metu priklausė prekybos centras Kaune; ir
- SIA Gronvest, kuri buvo įsteigta kaip tuščia įmonė.

Įmonės naudojamos kaip specialios paskirties bendrovės, per kurias Bendrovė investuoja į NT objektus. Įvertinus, kad įsigytų įmonių didžiąją dalį turto vertės sudaro įmonių valdomi NT objektai, vadovybės sprendimu, visi sandoriai apskaityti kaip turto įsigijimai, įsigijimo kainą paskirstant įsigytam turtui. Be to, prestižas ar atidėtas pelno mokestis, atsirandantis dėl įsigijimo, nėra pripažįstami.

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Grupė turi investicinio turto, kuris yra vertinamas tikrąja verte per pelną (nuostolius), remiantis nepriklausomo turto vertintojo parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikrosios vertės nustatymui yra remiamasi atitinkamomis prielaidomis. Daugiau informacijos apie naudojamas prielaidas pateikiama 3.3 pastaboje.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Covid-19

Vadovybės vertinimu, COVID-19 pandemija Bendrovei reikšmingos įtakos neturėjo, kadangi Bendrovės gautinos sumos – suteiktos paskolos dukterinėms įmonėms arba įsigytos obligacijos iš dukterinių įmonių buvo įsigytos per COVID-19 pandemiją, todėl Bendrovės dukterinės įmonės yra mokios ir galinčios grąžinti skolas. Taikant tam tikrus Lietuvos Respublikoje galiojančius apribojimus mažmeninės prekybos vietos gali toliau veikti, todėl Bendrovės dukterinės įmonės gali užtikrinti efektyvius pinigų srautus iš NT nuomos.

2.22. Naujų ir peržiūrėtų tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas

Žemiau nurodyti patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai. Įmonė, rengdama šias finansines ataskaitas, nusprendė netaikyti naujų standartų ar pataisų iš anksto. Manoma, kad toliau išvardyti peržiūrėti standartai ir išaiškinimai neturės reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- 17 TFAS Draudimo sutartys (įskaitant birželio mėn. 17 TFAS pataisas) – taikomas laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau;
- 10 TFAS „Konsoliduotos finansinės ataskaitos“ ir 28 TAS „Investicijos į asocijuotąsias ir jungtines veiklas“ pataisos – pakeitimų įsigaliojimo datą dar turi nustatyti valdyba, tačiau leidžiama taikyti anksčiau. Turto pardavimas arba įnašas tarp investuotojo ir jo asocijuotos įmonės ar jungtinės veiklos;
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius;
- 3-ojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Nuoroda į konceptualųjį pagrindą;
- 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įranga – pajamos prieš naudojimą pagal paskirtį;
- 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Sutarties vykdymo išlaidos;
- 2018–2020 m. TFAS standartų metinių patobulinimų ciklas – taikomas laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. 1 TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, 9 TFAS „Finansinės priemonės“, 16 TFAS „Lizingas“ ir 41 TAS „Žemės ūkis“ pataisos;
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS praktikos pareiškimo „Materialumo vertinimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitos politikos atskleidimas;
- 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų pakeitimai ir klaidos“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitinių vertinimų apibrėžimas;
- 12-ojo TAS „Pelno mokesčiai“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Atidėtasis mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, atsirandančiais iš vienos operacijos.

3. Pastabos

3.1. Turto įsigijimai

2021 m. birželio 18 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Janonio 27“.

2021 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, kuriai priklauso dukterinės bendrovės UAB „Investicija 21“ 100 proc. akcijų. 2021 m. gruodžio 31 d. neapmokėta dalis už UAB „Prekybos plėtros investicijos“ akcijas buvo 160 000 Eur. Detalesnė informacija pateikiama 3.12. pastaboje.

2021 m. spalio 25 d. Bendrovė apmokėjo dukterinės bendrovės SIA Gronvest įstatinį kapitalą. Dukterinė bendrovė Latvijos įmonių komerciniame registre registruota 2021 m. gruodžio 16 d.

2021 m. spalio 27 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „SMI Alytus“.

2021 m. lapkričio 23 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „BFIII Kaunas“.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė taip pat buvo sumokėjusi avansus už įsigyjamą dukterinę bendrovę (**Žr. 3.4. pastabą**). 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo nuosavybės teisės į įsigyjamą dukterinę įmonę.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Įsigytų įmonių grynojo turto tikroji vertė įsigijimo dienai pateikta žemiau:

	UAB „Janonio 27“	UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ ir UAB „Investicija 21“	UAB „SMI Alytus“	SIA Gronvest	UAB „BFIII Kaunas“	Iš viso
Investicinis turtas	18 638	4 718 091	8 570 037	-	10 149 213	23 455 979
Kitas trumpalaikis turtas	142 000	32 771	167	-	102	175 040
Prekybos gautinos sumos	-	-	26 039	-	18 001	44 040
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1 943	2 187	137 547	2 800	183 135	327 613
Viso turto:	165 581	4 734 050	8 733 789	2 800	10 350 451	24 002 672
Gautos paskolos	(155 000)	(2 516 884)	(3 475 220)	-	(6 358 843)	(12 505 948)
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(5 906)	(228 882)	(31 785)	-	(40 871)	(307 444)
Sutarčių įsipareigojimai	-	-	(11 279)	-	(11 945)	(23 224)
Pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	(8 930)	-	(5 168)	(14 098)
Gautos paskolos grąžintinos per vienerius metus	825	(103 715)	(236 940)	-	(285 600)	(625 430)
Viso įsipareigojimų:	(160 081)	(2 849 482)	(3 764 154)	-	(6 702 427)	(13 476 144)
Grynasis turtas:	2 500	1 903 568	4 969 635	2 800	3 648 024	10 526 528
Įsigijimo kaina	2 500	1 903 568	4 969 635	2 800	3 648 024	10 526 528

3.2. Teisė naudoti turtą

	Teisė naudoti turtą
Įsigijimai	166 210
Nusidėvėjimas	(287)
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	165 923

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamąjį turtą – žemę. Grupė yra sudariusi tris žemės nuomos sutartis, kurios galioja iki 2093 m. birželio 30 d., 2100 m. liepos 24 d. bei 2099 m. spalio 30 d. Detalesnė informacija pateikiama 3.10 pastaboje.

3.3. Investicinis turtas

	2021 m. gruodžio 31 d.
Tikroji vertė įsigijimo datai (3.1 pastaba)	23 455 979
Įsigytas investicinis turtas	3 285 022
Investicinio turto tikrosios vertės pokytis	795 999
Tikroji vertė laikotarpio pabaigoje	27 537 000

Bendrovė įsigydama dukterines įmones kartu įsigijo ir dukterinių įmonių turimą investicinį turtą, kurio vertė įsigijimo metu apskaityta tikrąja verte (žr. 2.22. ir 3.1. pastabas).

Per 2021 m. Grupė taip pat įsigijo:

- Pastatų kompleksą kartu su žeme, esantį adresu Janonio g. 27, Klaipėda, įsigijimo kaina – 1 430 709 Eur, bei
- Baigę statyti prekybos centrą PC RIMI, esantį Šiltnamių g. 21, Vilnius. Atliktų darbų ir turto įsigijimo kaina – 1 854 313 Eur.

Investicinio turto tikrosios vertės pokytis apskaitytas remiantis atliktais nepriklausomo turto vertintojo vertinimais.

Grupės investicinis turtas susideda iš:

- Įmonei UAB „Janonio 27“ priklausančio pastatų komplekso, esančio adresu Janonio g. 27, Klaipėda. Vertė vertinimo datai 2021.10.31 – 1 467 000 Eur.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- Įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ priklausančio prekybos centro PC RIMI, esančio Šiltnamių g. 21, Vilnius. Vertė vertinimo datai 2021.12.03 – 5 810 000 Eur.
- Įmonės UAB „SMI Alytus“ prekybos centro PC Alytus, esančio adresu Ūdrijos g. 1, Alytus, bei žemės sklypo esančio adresu Naujoji g. 7C, 7D, Alytus. Vertė vertinimo datai 2021.10.31 – 8 990 000 Eur ir 130 000 Eur atitinkamai.
- Įmonės UAB „BFIII Kaunas“ prekybos centro PC Kaunas, esančio adresu Savanorių per. 321, Kaunas. Vertė vertinimo datai 2021.10.31 – 11 140 000 Eur.

Vertinant investicinį turtą remiamasi nepriklausomo turto vertintojo paruoštomis ataskaitomis. Investicinio turto vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta lentelėje žemiau:

	Iš viso	Žemės sklypas, UAB „Janonio 27“	Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“
Vertinimo metodas	-	Palyginamųjų sandorių*	Pajamų	Pajamų	Palyginamųjų sandorių**	Pajamų
Diskonto norma	-	-	7,40%	9,98%	-	8,85%
Kapitalizacijos norma	-	-	6,50%	8,50%	-	7,75%
Investicinio turto vertė	27 537 000	1 467 000	5 810 000	8 990 000	130 000	11 140 000
Jautrumo analizė						
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	26 747 000	1 467 000	5 580 000	8 760 000	130 000	10 810 000
Vertės pokytis, %	-2,9%	0,00%	-4,0%	-2,6%	0,00%	-3,0%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	28 437 000	1 467 000	6 080 000	9 240 000	130 000	11 520 000
Vertės pokytis, %	3,3%	0,00%	4,6%	2,8%	0,00%	3,4%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	25 837 000	1 467 000	5 410 000	8 420 000	130 000	10 410 000
Vertės pokytis, %	-6,2%	0,00%	-6,9%	-6,3%	0,00%	-6,6%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	29 397 000	1 467 000	6 260 000	9 600 000	130 000	11 940 000
Vertės pokytis, %	6,8%	0,00%	7,7%	6,8%	0,00%	7,2%

* vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 15 714 Eur/aras

** vertinant lyginamuoju metodu žemės vidutinė rinkos vertė buvo 3 250 Eur/aras

Informacija apie Grupės investicinio turto tikrosios vertės hierarchiją ataskaitinio laikotarpio pabaigoje:

	1 Lygis	2 Lygis	3 Lygis	Tikroji vertė
Komercinis pastatas, UAB „Janonio 27“	-	-	1 467 000	1 467 000
Komercinis pastatas, UAB „Investicija 21“	-	-	5 810 000	5 810 000
Komercinis pastatas, UAB „SMI Alytus“	-	-	8 990 000	8 990 000
Žemės sklypas, UAB „SMI Alytus“	-	-	130 000	130 000
Komercinis pastatas, UAB „BFIII Kaunas“	-	-	11 140 000	11 140 000
	-	-	27 537 000	27 537 000

3.4. Kitas ilgalaikis turtas

	2021 m. gruodžio 31 d.
Išankstiniai apmokėjimai	5 250 000
Iš viso	5 250 000

Sumokėtus avansus sudaro sumokėti avansai už planuojamą įsigyti bendrovių akcijas. 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo nuosavybės teisės į įsigjamų bendrovių akcijas. Daugiau informacijos apie įsigijimus pateikiama 3.26. pastaboje.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.5. Kitas trumpalaikis turtas

	2021 m. gruodžio 31 d.
Išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis	18 397
Gautinas PVM mokestis	11 834
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	5 401
Kitos būsimųjų laikotarpių išlaidos	777
Iš viso	36 409

2021 m. rugpjūčio 26 d. pagal akcijų įsigijimo sutartį, Bendrovė kartu su įmonės akcijomis iš trečiųjų šalių įsigijo UAB „Prekybos plėtos investicijos“ obligacijas su sukauptomis palūkanomis. Trečiosioms šalims buvo sumokėtas 20 300 Eur išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis, kuris apskaitytas kaip būsimųjų laikotarpio sąnaudos. 2021 m. pelno nuostolio ataskaitoje buvo priskaityta 1 903 Eur išankstinio obligacijų grąžinimo mokesčio sąnaudų. 2021 m. gruodžio 31 d. likusi būsimųjų laikotarpių sąnaudų suma buvo 18 397 Eur.

3.6. Sutarčių turtas ir įsipareigojimai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Sutarčių turtas	144 040
Sutarčių įsipareigojimai (3.11. pastaba)	23 224
Prekybos gautinos sumos (3.6. pastaba)	66 532

Sutarčių turtas susijęs su pajamomis gaunamomis iš investicinio turto patalpų nuomos. 2021 m. gruodžio 31 d. buvo sukaupta 144 040 Eur pajamų, kurioms dar nebuvo išrašytos sąskaitos faktūros. Sutarčių turtui tikėtinas kredito nuostolis laikomas nereikšmingu, todėl pripažintas nebuvo.

Sutarčių įsipareigojimai susiję su gautais užstatais už investicinio turto patalpų nuomą, o prekybos gautinos sumos susijusios su patalpų nuomos pajamomis. Detalesnė informacija pateikta atitinkamose pastabose.

3.7. Prekybos gautinos sumos

	2021 m. gruodžio 31 d.
Iš pirkėjų gautinos sumos	66 532
Iš viso	66 532

Iš pirkėjų gautinas sumas sudaro iš Grupės klientų gautinos sumos pagal išrašytas sąskaitas (už nuomą, komunalines išlaidas ir kitas).

Iš pirkėjų gautinų sumų nuvertėjimas nebuvo pripažintas apskaitoje, kadangi gautinų sumų nuvertėjimui naudojamas supaprastintas metodas, kai vertinamos istorinės blogos skolos ir makroekonominiai rodikliai ir taip apskaičiuojamas tikėtinas kredito nuostolis. Kadangi Grupė yra naujai įsteigta ir neturi istorinių duomenų, be to gautinos sumos yra nematerialios, laikome, kad tikėtinas kredito nuostolis lygus nuliui.

Pirkėjų skolų senėjimo analizė

	Iš viso	Nepradelsta	1 - 30 dienų	31 – 90 dienų	91 – 180 dienų	Daugiau nei 181 diena
2021 m. gruodžio 31 d.	66 532	61 643	4 868	-	21	-

Grupė nuomotoja

Grupė kaip nuomotoja yra sudariusi nekilnojamojo turto nuomos sutartis. Pajamos pagal nuomos sutartis yra pripažįstamos nuomos pajamomis tiesiogiai per visą laikotarpį ir apskaitomos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Gautinos minimalios nuomos įmokos ateityje pagal sudarytas nuomos sutartis

	2021 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	1 868 989
Nuo 1 iki 5 metų	5 086 099
Po 5 metų	1 573 505
	8 528 594

Dalis nuomos sutarčių sudarytos neterminuotam laikotarpiui. Šioms sutartims lentelėje gautinos minimalios nuomos įmokos paskaičiuotos minimaliam laikotarpiui, prieš kurį nuomininkai turi pranešti apie nuomos sutarties nutraukimą.

3.8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose (Eur)	1 560 144
Iš viso	1 560 144

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo vertės sumažėjimas nebuvo pripažintas. Bankų reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB „Swedbank“	AA3	A+
SEB bankas, AB	AA3	A+
Luminor Bank AS	A3	-

Grynosios skolos suderinimas

	Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(8 392 879)	(8 392 879)
Dukterinės įmonės įsigijimas	(13 131 378)	(10 198 915)	(23 330 293)
Gautos paskolos	(1 691 630)	1 691 630	-
Paskolų grąžinimai	4 560 810	(4 560 810)	-
Sumokėtos palūkanos	453 882	(453 882)	-
Priskaičiuotos palūkanos	(44 731)	-	(44 731)
Akcijų išleidimas	-	23 475 000	23 475 000
2021 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	(9 853 047)	1 560 144	(8 292 903)

3.9. Nuosavas kapitalas

	2021 m. gruodžio 31 d.
Įstatinis kapitalas	50 000 000
Neapmokėtas įstatinis kapitalas	(26 525 000)
Apmokėtas įstatinis kapitalas	23 475 000

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas lygus 23 475 000 Eur, iš kurių visas įstatinis kapitalas lygus 50 000 000 Eur bei neapmokėtas įstatinis kapitalas lygus 26 525 000 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 50 000 000 vnt. paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Pagal Bendrovės įstatus, Bendrovės pradinis suformuotas įstatinis kapitalas 2021 m. balandžio 6 d. buvo 160 000 Eur.

Pagal 2021 m. birželio 18 d. Vienintelio akcininko sprendimą, Bendrovės įstatinis kapitalas padidintas 20 000 000 Eur, iki 20 160 000 Eur, išleidžiant 20 000 000 vnt. paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė 1 Eur. Bendrovės akcininkams laiku neapmokėjus visos akcijų emisijos, 2 535 000 vnt. akcijų, kurių bendra suma lygi 2 535 000 Eur buvo anuliuotos. Bendra suma, kuria buvo padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas buvo 17 465 000 Eur, iki 17 625 000 Eur.

Pagal 2021 m. lapkričio 24 d. Valdybos sprendimą Nr. 2021 11 24 – 01/VS, Bendrovės įstatinis kapitalas padidintas 32 375 000 Eur, iki 50 000 000 Eur, išleidžiant 32 375 000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė 1 Eur.

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2021 m. gruodžio 31 d.:

	2021 m. gruodžio 31 d.
Suformuotas įstatinis kapitalas	160 000
Išleistos akcijos	52 375 000
Anuliuotos akcijos	(2 535 000)
Neapmokėtos akcijos	(25 525 000)
Įstatinis kapitalas	23 475 000

Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomą rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turi pervesti 5 % skirstytinojo pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. Bendrovės privalomasis rezervas 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo suformuotas, kadangi 2021 metai yra pirmieji Bendrovės veiklos metai.

Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2021 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	23 829 300
Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas)	(2 531 358)
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	21 297 942
Apmokėtas įstatinis kapitalas	23 475 000
Akcijos vertė, Eur	0,9073

Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai reikalauja paruošti konsoliduotąsias Bendrovės finansines ataskaitas, kuriose pateikiamas konsoliduotas Bendrovės ir Grupės įmonių nuosavas kapitalas. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės GAV apskaičiuojama nuo Bendrovės nekonsoliduoto grynojo turto vertinamo tikrąja verte. Todėl 2021 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

3.10. Paskolos

Ilgalaikės paskolos	Palūkanų norma	Terminas	2021 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (1)	2,20% + 3M EURIBOR	2023.12.18	3 415 985
Banko paskola (2)	2,20% + 3M EURIBOR	2023.12.18	4 117 188
Banko paskola (3)	2,15% + 3M EURIBOR	2026.08.25	1 567 880
			9 101 053

Ilgalaikės paskolos einamųjų metų dalis	Palūkanų norma	Terminas	2021 m. gruodžio 31 d.
Banko paskola (1)	2,20% + 3M EURIBOR	2023.12.18	236 940
Banko paskola (2)	2,20% + 3M EURIBOR	2023.12.18	285 600
Banko paskola (3)	2,15% + 3M EURIBOR	2026.08.25	123 750
			646 290

Paskolos iš nesusijusių asmenų	Palūkanų norma	Terminas	2021 m. gruodžio 31 d.
Trumpalaikė paskola	5,00%	2022.01.01	105 704
			105 704

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (1) turi būti gražinta iki 2023 gruodžio 18 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas ir žemė, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 4 383 490 Eur sumai, Bendrovės valdomų 100 proc. UAB „SMI Alytus“ vertybinių popierių bei reikalavimo teisė į gautinas sumas pagal nuomos sutartį su dukterinės bendrovės nuomininku.

. Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (2) turi būti gražinta iki 2023 gruodžio 18 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, banko sąskaitoje esamos ir būsimos lėšos 5 283 388 Eur sumai, bei 100 proc. UAB „BFIII Kaunas“ vertybinių popierių.

. Pagal kreditavimo sutartį Banko paskola (3) turi būti gražinta iki 2026 rugpjūčio 25 d. Bankui yra įkeistas turimas nekilnojamas turtas, žemė bei visos esamos ir būsimos trumpalaikis ir ilgalaikis turtas, kilnojamas ir nekilnojamas turtas, turtinės teisės, lėšos ir kitas turtas, Bendrovės valdomos 100 proc. UAB „Investicija 21“ vertybinių popierių bei UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ turtinės teisės į dukterinę bendrovę UAB „Investicija 21“.

2021 m. Grupė laikėsi kovenantų pagal gautų paskolų reikalavimus.

Grupė yra gavusi trumpalaikį depozitą iš trečiųjų asmenų, sutartiniais įsipareigojimams įvykdyti. Gautam depozitui taikomos 5 proc. metinės palūkanos, todėl šiose finansinėse ataskaitose gautas depozitas prilygintas trumpalaikiai paskolai su numatytais palūkanomis. Trumpalaikės paskolos gražinimo terminas pratęstas iki 2022 m. birželio 1 d.

Lentelėje žemiau pateikiama gautų ir gražintų paskolų bei išleistų ir išpirktų obligacijų judėjimas per 2021 m. bei jų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis įsigijimo dienai	Gautos paskolos	Gražintos paskolos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (1)	2 194 055	-	(1 968 925)	-	(225 130)	-
Išleistos obligacijos (2)	155 000	-	(155 000)	-	-	-
Išleistos obligacijos (3)	2 213 284	-	(2 030 000)	-	(183 284)	-
Trumpalaikė paskola (1)	302 776	-	(300 050)	825	(3 551)	-
Trumpalaikė paskola (2)	103 715	-	-	1 995	(6)	105 704
Viso trumpalaikiai įsipareigojimai	4 968 830	-	(4 453 975)	2 820	(411 971)	105 704
Ilgalaikiai įsipareigojimai						
SEB banko paskola (1)	3 712 160	-	(59 235)	20 763	(20 763)	3 652 925
SEB banko paskola (2)	4 450 388	-	(47 600)	15 729	(15 729)	4 402 788
Luminor banko paskola (1)	-	1 691 630	-	5 419	(5 419)	1 691 630
Viso ilgalaikiai įsipareigojimai	8 162 548	1 691 630	(106 835)	41 911	(41 911)	9 747 343
Viso įsipareigojimų	13 131 378	1 691 630	(4 560 810)	44 731	(453 882)	9 853 047

Bendrovės įsigytos dukterinės bendrovės įsigijimo dienai buvo išleidusios obligacijų nesusijusiems asmenims 4 562 339 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis, bei gavusios paskolų iš nesusijusių asmenų 302 776 Eur sumai kartu su sukauptomis palūkanomis. Bendrovė, įsigydama dukterines bendroves išpirko obligacijas bei gražino paskolas nesusijusiems asmenims. Gražintų paskolų su palūkanomis bei išpirktų obligacijų su palūkanomis sumos pateikiamos Grupės konsoliduotoje pinigų srautų ataskaitoje.

Paskolų gražinimo terminai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	751 994
Nuo 1 iki 5 metų	9 101 053
	9 853 047

Bendrovė atidžiai stebėjo rinką ir įvairių darbo grupių perėjimą prie naujų lyginamųjų palūkanų normų. Tai apima ir IBOR reguliuotojų pranešimus. Reguliavimo institucijos aiškiai nurodė, kad 2021 m. pabaigoje jie nebesieks įtikinti ar priversti bankus pateikti IBOR palūkanų normas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Reaguodama į pranešimus, Bendrovė peržiūrėjo turimą informaciją apie IBOR reformą ir bandė suprasti, kaip reforma paveiks Bendrovę, kokia yra su reforma susijusi rizika. Atsižvelgiant į tai, kad Grupė turi paskolų tik su EURIBOR, kuri yra mažesnė už nulį, nesitikiama, kad reforma turėtų reikšmingą poveikį arba padidintų susijusią riziką. Taip pat, remiantis susijusiais pranešimais, tikėtina kad EURIBOR palūkanų norma bus ir toliau skelbiama po reformos. Kreditoriai nesikreipė į Bendrovę, kad inicijuotų galiojančių paskolų sutarčių sąlygų pakeitimus, todėl Bendrovė nenumato reikšmingų sąlygų pakeitimų, susijusių su šia reforma.

3.11. Nuomos įsipareigojimai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	166 030
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	28
	166 058

Grupė savo veikloje naudoja nuomojamą nekilnojamąjį turtą – žemę. Šie įsipareigojimai apskaityti dabartine likusių žemės nuomos mokėjimų verte, diskontuota palūkanų norma. Palūkanų norma, pritaikyta diskontuoti žemės nuomos mokėjimams pirmajai sutarčiai buvo 9,98 proc., antrajai 9,98 proc. ir trečiajai 8,85 proc.

Lentelėje žemiau pateikiamas nuomos įsipareigojimų judėjimas per 2021 m.:

	Nuomos įsipareigojimai
Likutis laikotarpio pradžiai	-
Nuomos įsipareigojimai	166 210
Mokėjimai	(2 140)
Palūkanos	1 988
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	166 058

3.12. Sutarčių įsipareigojimai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	
Gauti ilgalaikiai depozitai iš nuomininkų	14 313
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	
Gauti trumpalaikiai depozitai iš nuomininkų	8 911

Gauti depozitai iš nuomininkų yra depozitai už nuomojamas patalpas, kurie būtų grąžinami nuomininkams nutraukus ar pasibaigus nuomos sutarčiai, arba sudengti su gautinomis sumomis nuomininkams nevykdant įsipareigojimų. Ilgalaikiai depozitai, tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios galioja ilgesnį, nei vienerių metų laikotarpį. Trumpalaikiai depozitai – tai depozitai, kurie turės būti grąžinti pagal nuomos sutartis, kurios baigsis per ateinančius metus.

3.13. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2021 m. gruodžio 31 d.
Skolos tiekėjams	256 513
Mokėtinos sumos už įsigytą turtą	160 000
Sukauptos sąnaudos	90 310
Nekilnojamojo turto mokestis	20 510
Gauti išankstiniai apmokėjimai	3 042
	530 375

Grupės mokėtinas sumas už įsigytą turtą sudaro mokėtinos sumos už įsigytos dukterinės įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ akcijas. Grupė su trečiaja šalimi atsiskaitys kuomet bus įvykdytos visos akcijų pirkimo-pardavimo sutarties nuostatos.

Sukauptas sąnaudas sudaro 52 823 Eur mokėtinas valdymo mokestis, 3 650 Eur mokėtinos sumos depozitoriumui, 14 520 Eur mokėtinas audito mokestis ir kitos veiklos sąnaudos.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.14. Išmokų darbuotojams įsipareigojimai

	2021 m. gruodžio 31 d.
Premijų sukaupimai	7 401
Atostoginių sukaupimai	7 259
	14 660

3.15. Pajamos

	2021 m.
Nuomos pajamos	296 799
Ekspluatacinių ir komunalinių išlaidų pajamos	78 012
Kitos nuomos pajamos	8 286
Delspinigių pajamos	28
	383 125

Pajamos pripažįstamos per laikotarpį, už kurį yra teikiamos paslaugos.

3.16. Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio sąnaudos

	2021 m.
Nekilnojamojo turto mokestis	16 080
Žemės mokestis	418
	16 498

3.17. Pastatų techninės priežiūros ir remonto sąnaudos

	2021 m.
Apsaugos sąnaudos	19 283
Pastatų valymo ir atliekų tvarkymo sąnaudos	18 633
Pastatų remonto sąnaudos	10 188
Kitos pastatų priežiūros sąnaudos	5 652
	53 756

3.18. Komunalinės paslaugos

	2021 m.
Šilumos energijos sąnaudos	2 396
Elektros energijos sąnaudos	2 275
Vandens ir kanalizacijos sąnaudos	1 254
	5 925

3.19. Administracinės išlaidos

	2021 m.
Profesinių paslaugų sąnaudos	129 129
Valdymo sąnaudos	126 997
Draudimo išlaidos	3 001
Kitos sąnaudos	1 994
Iš viso	261 121

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.20. Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos

	2021 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	32 350
Socialinio draudimo sąnaudos	438
Iš viso	32 788

3.21. Kitos sąnaudos

	2021 m.
Depozitoriumo mokestis	25 035
Išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis (3.4. pastaba)	1 903
Teisės naudoti turtą nusidėvėjimas	287
Kitos sąnaudos	3 825
Iš viso	31 050

3.22. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas

	2021 m.
Finansinės veiklos pajamos	-
Finansinės veiklos sąnaudos	(58 549)
Palūkanų sąnaudos	(46 719)
Paskolų administraciniai ir įsipareigojimo mokesčiai	(11 830)
	58 549

3.23. Pelno mokestis

Pagrindiniai pelno mokesčio sąnaudų komponentai 2021 m. gruodžio 31 d. yra šie:

	2021 m.
Pelno mokesčio sąnaudos	35 682
Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos	329 455
Iš viso	365 137

Pelno mokesčio sąnaudų suderinimas pateikiamas lentelėje žemiau:

	2021 m.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	719 437
Pelno mokesčio (sąnaudos), apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje (15%)	107 916
Neleidžiami atskaitymai (nuolatiniai skirtumai)	170
Nepripažintas atidėtas pelno mokestis	1 342
Fondo veiklos neapmokestinamas rezultatas	250 132
Kiti skirtumai	5 577
Pelno mokestis pagal efektyvų pelno mokesčio tarifą	365 137
Pelno mokesčio sąnaudos pripažintas pelno (nuostolių) ataskaitoje	365 137

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMI), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMI, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiesiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Sukauptas mokestinis nuostolis

Sukaupimai

Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą

Minus: realizacinės vertės sumažėjimas

Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte

2021 m. gruodžio 31 d.

26 800

18

26 818

26 818

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas

Ilgalaikio turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės

(356 273)

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas

(356 273)

Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte

(329 455)

3.24. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Vadovų skaičius metų pabaigai

Vidutinis vadovų skaičius per metus

Vadovams išmokėtas darbo užmokestis

2021 m. gruodžio 31 d.

1

1

4 264

Kitų išmokų vadovams išmokėta nebuvo.

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. ir jų likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB "Lords LB Asset Management"	-	154 634	-	56 823
Iš viso:	-	154 634	-	56 823

Didžiąją dalį paslaugų sąnaudų iš UAB Lords LB Asset Management sudaro valdymo mokesčio sąnaudos. Mokėtinas sumas sudaro mokėtinas valdymo mokestis 52 823 Eur bei mokėtinas platinimo mokestis 4 000 Eur.

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

Išplatintos akcijos

Išpirtos akcijos

2021 m.

160 000

-

160 000

2021 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 0,91% nuo bendros akcijų sumos.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.25. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji investicijų grąža pateikiami lentelėje žemiau. Skaičiavimai atlikti remiantis Bendrovės apskaičiuota grynujų aktyvų verte.

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Akcijos vertės pokytis, Eur	-0,0927	-	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža, %	-28,91%	-	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža, %	-30,50%	-	-	-
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,1796	-	-	-

To paties laikotarpio vidutinio akcijos vertės pokyčio, vidutinės grynosios investicijų reikšmės pokytis per paskutinius trejus, penkerius, dešimt metų:

	Per 3 metus	Per 5 metus	Per 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis akcijos vertės pokytis, %	-	-	-	-9,27%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-	-	-	-28,91%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	-	-	-	-30,50%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	-	-	-	0,1796

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2021.06.30	0,6602	-	-
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2021.04.30	1,0000	-	-

3.26. Poataskaitiniai įvykiai

2022 m. sausio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartimi įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ už 11 044 Eur. Galutinė mokėtina suma buvo sumažinta iš anksto sumokėtų avansu už įsigyjamas akcijas (žr. 3.4 pastabą). Bendrovė taip pat perėmė bendrovei suteiktas paskolas su priskaičiuotomis palūkanomis iš trečiųjų asmenų 833 891 Eur sumai.

2022 m. vasario 1 d. Bendrovė įsigijo Sp. Z.o.o. Peppercon 8 pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį už 6 436 390 Eur. Galutinė mokėtina suma buvo sumažinta iš anksto sumokėtų avansu už įsigyjamas akcijas (žr. 3.4 pastabą). Bendrovė taip pat perėmė bendrovei suteiktas paskolas su priskaičiuotomis palūkanomis iš trečiųjų asmenų 4 251 132 Eur sumai.

Po finansinių ataskaitų datos įsigytos įmonės naudojamos kaip specialiosios paskirties bendrovės, per kurias Bendrovė investuoja į NT objektus. Įvertinus, kad įsigytų įmonių didžiąją dalį turto vertės sudaro įmonių valdomi NT objektai, vadovybės sprendimu, visi sandoriai apskaityti kaip turto įsigijimai, įsigijimo kainą paskirstant įsigytam turtui. Be to, prestižas ar atidėtas pelno mokestis, atsirandantis dėl įsigijimo, nebuvo pripažinti.

2022 m. kovo 4 d. Bendrovė įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ išleistų obligacijų emisiją 836 100 Eur sumai. Mokėtinų sumų už įsigytas obligacijas buvo užskaitytos priešpriešiniu įsipareigojimu už UAB „Kuršėnų turtas“ Bendrovei mokėtinas paskolas ir priskaičiuotas palūkanas. Obligacijų išpirkimo terminas 2027 m. kovo 4 d.

2022 m. kovo 9 d. Bendrovė įsigijo papildomą UAB „Kuršėnų turtas“ išleistų obligacijų emisiją 100 000 Eur sumai.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Dėl 2022 m. vasario 24 d. pradėto Rusijos karo Ukrainoje galimi pokyčiai Grupės verslo aplinkoje. Karo poveikis Grupės veiklai gali būti juntamas dėl nuomininkų elgesio, susijusio su apmokėjimais už suteiktas paslaugas, pasikeitimo bei galimo ekonominių sąlygų pokyčio ateityje, tačiau karo įtaka minėtiems veiksniams rengiant 2021 metų finansines ataskaitas dar negali būti objektyviai įvertinta. Grupės vadovybė šį įvykį laiko pobalansiniu įvykiu, dėl kurio neturėtų būti koreguojamos 2021 metų finansinės ataskaitos. Karo poveikis ekonominėms sąlygoms ir perspektyvoms bus vertinamas nustatant Grupės valdomo turto tikrąją vertę 2022 metais.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Efim Hiterer

Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖS BENDROVĖS AB „TEWOX“

2021 m. KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS

Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“ arba kartu su dukterinėmis bendrovėmis „Grupė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančių NT objektų Baltijos jūros regiono šalyse – Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „LORDS LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VJK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VJK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

Objektyvi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Grupės grynųjų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius pateiktas lentelėje žemiau:

GAV (2021-12)	21,297,941.90
Dalyvių skaičius (2021-12)	21

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Grupė savo veikloje susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie Grupės patiriamas rizikas yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Prekybos centrų rinkos analizė

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo itin gerus rezultatus. Nuo 2020 m. kovo mėn. smogus pirmajai Covid-19 bangai ir vidaus bei tarptautinei prekybai iš esmės sustojus, šio tipo turto segmentas įrodė savo atsparumą ir likvidumą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Tą demonstruoja ir maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lietuva	1,0	4,3	2,4	3,0	2,7	0,5	3,5	1,8	2,6	5,7
Latvija	2,9	4,4	3,5	2,8	-1,3	4,1	4,2	1,2	3,5	0,2
Estija	-3,2	-0,6	5,1	2,7	1,1	-2,3	-1,3	3,8	3,8	4,3
Lenkija	-3,3	0,5	-0,2	1,0	3,5	2,3	3,7	3,0	1,9	3,0
Danija	-4,3	-1,0	1,5	-0,4	0,2	-1,7	0,1	9,1	3,2	-2,1
Švedija	1,3	1,1	0,6	1,4	0,8	0,5	1,3	1,1	1,6	1,8
Suomija	0,0	-1,1	-0,4	-0,7	0,4	1,9	0,3	0,2	5,4	0,5
Vokietija	0,2	1,0	0,9	2,4	0,9	2,0	1,5	1,4	5,3	-1,5

Einamieji metai palyginti su praėjusių metų atitinkamų laikotarpiu. Įvertinus infliacijos rodiklius.

Šaltinis: Eurostat

Grupės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2021 m. gruodžio 31 d. Grupė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Akcijos vertė
UAB „Janonio 27“	2021.06.18	100%	2 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	2021.08.26	100%	2 500	1,00
SIA Gronvest	2021.10.25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	2021.10.27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	2021.11.23	100%	3 955	144,81

Grupės veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Grupė pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje, išskyrus būsimą investiciją Latvijoje per dukterinę bendrovę SIA Gronvest.

Grupė baigė 2 603,38 kv.m prekybos centro, esančio Šiltnamių g. 21, Vilniuje, plėtrą.

Taip pat, Grupė pradėjo parengiamuosius darbus būsimai prekybos centro plėtrai (statinių projektuotojų parinkimas, žemėtvarka ir kt.) adresu Janonio g. 27, Klaipėda.

Šių dukterinių įmonių metinėse finansinėse ataskaitose pateikti finansiniai duomenys ir papildomi atskleidimai yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Grupės įstatinis kapitalas 2021 m. gruodžio 31 dienai yra lygus 50.000.000 Eur, iš kurių, apmokėtas įstatinis kapitalas lygus 23.475.000 Eur ir neapmokėtas įstatinis kapitalas lygus 26.525.000 Eur. Grupės įstatinis kapitalas yra padalintas į 50.000.000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Grupė savų akcijų neturi.

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

2022 m. sausio mėn. Grupė įsigijo 100 % įmonės UAB „Kuršėnų turtas“, kuriai nuosavybės teise priklauso žemės sklypas (unikalus Nr. 4400-2032-2438) bei prekybos centro pastatas, kurio plotas siekia 1.657,33 kv.m (unikalus Nr. 4400-5680-1282), akcijas.

2022 m. vasario mėn. Grupė įsigijo 100 % įmonės Peppercorn 8 sp. z.o.o., kuriai priklauso 2,26 ha žemės sklypas bei prekybos centro pastatas, kurio plotas siekia 10.567 kv. m., akcijas. Turto adresas – Bolesława Krzywoustego 110, Wrocław, Lenkija.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

2022 m. kovo 4 d. Grupė įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ išleistų obligacijų emisiją 836 100 Eur sumai.

2022 m. kovo 9 d. Grupė įsigijo papildomą UAB „Kuršėnų turtas“ išleistų obligacijų emisiją 100 000 Eur sumai.

Grupės veiklos planai ir prognozės

Grupės tikslas – Įstatuose nustatyta tvarka platinant akcijas kaupti akcininkų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į Įstatuose nurodytą turtą, vadovaujantis Grupės investavimo strategija bei laikantis teisės aktuose nustatytų investavimo reikalavimų. Siekdama šio tikslo Grupė vykdo investavimo ir reinvestavimo veiklą.

Planai ir strategija

Grupė planuoja:

- investuoti į maisto prekybos centrų bei prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione;
- diversifikuoti savo portfelį tiek geografiškai, tiek įsigyjant skirtingų maisto operatorių operuojamus turtus;
- kurti portfelį, kuris rinkoje generuotų stabilų ir nuspėjamą pinigų srautą. Laikui bėgant srautas turėtų didėti indeksuojant nuomos kainas;
- aktyviai ieškoti galimybių įsigyti turtus, kurie būtų tankiai apgyvendintose lokacijose ir šalia pagrindinių transporto koridorių.

Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai Grupė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant Grupės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 3.23 pastaboje.

Informacija apie akcinės bendrovės ir uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių, stebėtojų tarybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas

Grupė neturi valdybos. Valdymas perduotas valdymo įmonei.

Valdymo įmonės valdyba: 2021 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 5 valdybos nariai:

Jan Ake Gustaf Litborn;
Mindaugas Marcinkevičius;
Andrius Stonkus;
Antanas Vainauskas;
Giedrius Bernotas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Duomenys apie valdybos narių dalyvavimą kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale:

Eil. Nr.	Valdybos narys	Įmonės, įstaigos arba organizacijos pavadinimas	Užimamos pareigos	Turima kapitalo ir balsų dalis procentais
1.	Antanas Vainauskas	UAB „Serenus“	Akcininkas	100%
		UAB INVESTI LT	Vadovas	50% akcijų priklauso UAB Serenus
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	0%
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	0%
		UAB „Diseta“	Valdybos narys	0%
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		OÜ Attexo	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		Starlynx investment OU	Valdybos narys	100%
		Goindex, UAB	Akcininkas	3%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Cogito Invest“	Vadovas, valdybos narys	0%
			50% akcijų priklauso Starlynx investment OÜ, kur Andrius	0%
		UAB Humitas	Stonkus yra akcininkas	0%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	AB Sparta	Stebėtojų tarybos narys	0%
		Advokatų kontora PK Advokat AB	Vadovaujantis partneris	36%
		Varakani AB	Akcininkas	100%
		Donap Advokat AB	Akcininkas	100%
		Atlant Ocean Racing AB	Akcininkas	19%
		Backastad AB	Akcininkas	15%
5.	Giedrius Bernotas	UAB „Airport Business Park“	Akcininkas	10%
		AS „PN Project“	Valdybos narys	0%
		SIA „Management“	Valdybos narys	0%

Šį metinį pranešimą elektroniniu parašu pasirašė

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovės

AB „Tewox“ valdytojas**Efim Hiterer**