

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
„VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“**

ATSKIROSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL  
TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS, PRIIMTUS  
TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

## TURINIS

## PUSLAPIS

<b>DIREKTORIAUS KREIPIMASIS</b>	<b>3</b>
<b>ATSKIROSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS:</b>	
<b>ATSKIROJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA</b>	<b>4</b>
<b>ATSKIROJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA</b>	<b>5</b>
<b>ATSKIROJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA</b>	<b>6</b>
<b>ATSKIROJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA</b>	<b>7</b>
<b>ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	<b>8–31</b>

Finansinės ataskaitos parengtos 2022 m. balandžio 19 d.

---

Saulius Barauskas  
Direktorius

---

Arūnas Žilys  
Finansų direktorius

## **Direktoriaus kreipimasis,**

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“. Atvira – auganti – stiprėjanti.

Į 2021-uosius metus daugelis žengė stipresni ir atsparesni nei iki tol. Pandemijos iškamuoti sektoriai išmoko dorotis su krizėmis, beliko tik pasiimti išmoktas pamokas ir dar ambicingiau žiūrėti į ateitį. UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ į įmonės istoriją praėjusius metus įsirašys kaip permainingus ir iššūkių kupinus metus. Tačiau užsigrūdinusi ir sustiprėjusi įmonė veiklą sėkmingai tęsė ir su atsinaujinusia komanda ėmėsi naujų iššūkių su dar aukštesniais tikslais.

Nėra ko slėpti, pirmasis pusmetis UAB „Vilniaus vystymo kompanijos“ darbuotojams buvo nežinios ir neužtikrintumo laikotarpis. Pasimetimo jausmas yra natūralus ir savaimė suprantamas pokyčių palydovas, su kuriuo atsiveikinus žengi į šviesesnę ir tiesesnę kelią. Atnaujinus organizacijos struktūrą buvo skelbiamos viešos ir atviros atrankos vadovų pozicijoms užimti. Džiaugiuosi surinkęs tikrą profesionalų komandą, turinčią ir korporatyvinės, ir didelės apimties projektų įgyvendinimo patirties. Tai įkvepia dar plačiau pažiūrėti į įmonės galimybes visiškai patenkinti akcininko lūkesčius ir augančio miesto poreikį.

Praėjusiais metais Vilniaus miesto taryba, atsižvelgusi į gyvenamųjų rajonų tankėjimą ir vilniečių skaičiaus augimą, patvirtino, kad miestui privalu per artimiausius penkerius metus pastatyti bent 8 naujas ugdymo įstaigas. Tik gavę žemės sklypus, nieko nelaukėme ir paskelbėme tris architektūros projekto konkursus dviem vaikų darželiams Pašilaičiuose ir Perkūnkiemyje, bei mokyklai sparčiai augančiuose Bajoruose. Svarbus momentas – architektūros projekto konkursų įmonė iki šiol nebuvo skelbusi, tad atviromis akimis žengėme į naują patirtį.

Į mokyklų statybos projektus žiūrime novatoriškai ir kompleksiškai – mokykla nėra pastatas, kuriame vaikai mokosi, o mokytojai dirba. Tai erdvė, auginanti kūrybišką ir bendraujančią, gabią ir imlią generaciją, todėl turime suteikti vietas, kur jungsis įvairiapusiški žmonės. Be to, mokykla yra vietos bendruomenės ašis, jos gyvenimo centras. Tad statome jiems – vaikams ir bendruomenei. Tokios bus visos mūsų statomos mokyklos ir darželiai.

Viena tokių yra Pilaitės gimnazija. Praėjusiais metais pakvietę bendruomenę, miesto bei Švietimo, mokslo ir sporto ministerijos vadovus, įkasėme simbolinę kapsulę į mokyklos pamatus. Mokyklos statybos projektas vyksta sklandžiai ir nuosekliai, jau 2022 m. rugsėjį Pilaitės vaikai lankys naujausią ir moderniausią Lietuvoje biudžetinę mokyklą.

Itin džiaugiamės vasarą vilniečiams padovanoję Reformatų sodą, tapusį viena labiausiai vilniečių mėgstama vieta poilsiui ir renginiams. Infrastruktūros projektai pernai buvo aktyvūs – įsibėgėjo Vingrių skveras, Japoniškas sodas, pradėjome tvarkyti Šnipiškių rajoną, o žirmūniškiai džiaugiasi Žirmūnų trikampiu – apimti didžiausiu infrastruktūros projektu Vilniuje.

Visų labai laukiama Neries krantinė, dešinioji jos pusė, bus užbaigta kitąmet. Dėl užsitęsusių teisinių ginčų ir bankroto administratoriaus tyčinio veikimo prieš miestą, pernai priėmėme ryžtingą sprendimą sutartį nutraukti ir ieškoti naujų rangovų darbams užbaigti.

Baigdami praėjusius metus savo krepšelyje turėjome 80 projektų.

Skaičiuojame, kad kitąmet būsimė pajėgūs valdyti daugiau kaip 100 miestui reikšmingų projektų, kurių vertė perkops 600 mln. Eur. Auginsime ir savo komandą – įmonės valdyba patvirtino poreikį didinti etatų skaičių nuo 64 iki 95.

Naujaisiais metais pradėsime rengti naują įmonės strategiją, kurioje numatysime ambicingus plėtros tikslus ir rodiklius, kaip jų sieksime. Stiprinsime kompetencijas ir augsime, kad taptume profesionaliausia Vilnių auginanti kompanija.

Direktorius Saulius Barauskas

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**ATSKIROJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA  
2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

<b>TURTAS</b>	<b>Pasta- bos</b>	<b>2021 m.</b>	<b>2020 m.</b>
<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>			
Nematerialusis turtas	4	-	171
Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai	5	670 211	369 464
Investicinis turtas	5	9 303 687	9 898 822
Naudojimo teise valdomas turtas	6	1 574 416	462 750
Finansinis turtas	7	738 195	738 195
Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienerių metų	9	-	2 562 251
<b>ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>		<b>12 286 509</b>	<b>14 031 653</b>
<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>			
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	8	4 426 513	4 757 874
Prekybos ir kitos gautinos sumos	9	4 381 647	4 602 501
Išankstiniai apmokėjimai		39 272	48 318
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	10	9 757 007	5 540 389
<b>TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>		<b>18 604 439</b>	<b>14 949 082</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>30 890 948</b>	<b>28 980 735</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>			
Įmonės savininko kapitalas	11	20 013 629	20 013 629
Rezervai	11	2 001 364	1 607 516
Nepaskirstytasis pelnas	12	4 710 565	3 918 356
<b>NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO</b>		<b>26 725 558</b>	<b>25 539 501</b>
<b>PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
Nuomos įsipareigojimai	14	1 337 556	420 581
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	21	1 229 877	1 296 064
Dotacijos ir subsidijos	13	36 165	36 165
<b>PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>		<b>2 603 598</b>	<b>1 752 810</b>
<b>PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
Nuomos įsipareigojimai	14	266 584	51 664
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	15	1 117 745	1 152 425
Pelno mokesčiai		68 216	360 515
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		109 247	123 820
<b>PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>		<b>1 561 792</b>	<b>1 688 424</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>30 890 948</b>	<b>28 980 735</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Saulius Barauskas  
DirektoriusArūnas Žilys  
Finansų direktorius

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**AṬSKIROJI BENDRŪJŲ PAJAMŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	Pasta- bos	<u>2021m.</u>	<u>2020 m.</u>
Pardavimo pajamos	16	4 359 285	5 095 781
Pardavimo savikaina	17	(3 073 471)	(3 092 503)
<b>BENDRASIS PELNAS</b>		<b>1 285 814</b>	<b>2 003 278</b>
Veiklos sąnaudos	18	(1 819 231)	(1 363 223)
Kitos veiklos pajamos	19	1 710 975	3 452 837
<b>VEIKLOS PELNAS</b>		<b>1 177 558</b>	<b>4 092 892</b>
Finansinės veiklos pajamos	20	151 697	222 663
Finansinės veiklos sąnaudos	20	(61 169)	(100 963)
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>1 268 086</b>	<b>4 214 592</b>
Pelno mokestis	21	(2 029)	(288 564)
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>1 266 057</b>	<b>3 926 028</b>
Kitos bendrosios pajamos		-	-
<b>Bendrujų pajamų (nuostolių) iš viso</b>		<b>1 266 057</b>	<b>3 926 028</b>
<b>Akcijų skaičius, vnt.</b>		<b>69 016 210</b>	<b>69 016 210</b>
<b>Pelnas (nuostoliai) vienai akcijai, Eur</b>		<b>0,02</b>	<b>0,06</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

---

Saulius Barauskas  
Direktorius

---

Arūnas Žilys  
Finansų direktorius

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**ATSKIROJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	<b>Įstatinis kapitalas</b>	<b>Rezervai</b>	<b>Nepaskirstytasis pelnas</b>	<b>Iš viso</b>
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>20 006 345</b>	<b>1 585 600</b>	<b>14 242</b>	<b>21 606 187</b>
Klaidų taisymas	-	-	-	-
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>20 006 345</b>	<b>1 585 600</b>	<b>14 242</b>	<b>21 606 187</b>
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	3 926 028	3 926 028
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
<b>Bendrujų pajamų iš viso</b>	-	-	3 926 028	3 926 028
Privalomasis rezervas	-	21 916	(21 916)	-
Kapitalo didinimas	7 284	-	2	7 286
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>20 013 629</b>	<b>1 607 516</b>	<b>3 918 356</b>	<b>25 539 501</b>
Grynasis pelnas	-	-	1 266 057	1 266 057
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
<b>Bendrujų pajamų iš viso</b>	-	-	1 266 057	1 266 057
Privalomasis rezervas	-	393 848	(393 848)	-
Dividendų išmokėjimas	-	-	(80 000)	(80 000)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>20 013 629</b>	<b>2 001 364</b>	<b>4 710 565</b>	<b>26 725 558</b>

*Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.*Saulius Barauskas  
DirektoriusArūnas Žilys  
Finansų direktorius

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**ATSKIROJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

	Pasta- bos	2021 m.	2020 m.
<b>PINIGŲ SRAUTAI IŠ PAGRINDINĖS VEIKLOS</b>			
Grynasis pelnas (nuostoliai)		1 266 057	3 926 028
<b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:</b>			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos (Pelnas) nuostoliai iš NT, įrangos ir kt. turto perleidimo	4,5,6 19	938 901 (205)	694 386 (3 452 837)
Finansinių (pajamų) sąnaudų atstatymas		(265 383)	(121 708)
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	21	(66 187)	(71 951)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	21	-	361 608
		<b>607 126</b>	<b>(2 590 502)</b>
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		331 361	(11 526)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas		9 046	(16 661)
Prekybos ir kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		2 783 106	550 375
Užskaitų VMI pokytis		-	1 135 641
Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(14 573)	1 523
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		(34 680)	(566 273)
		<b>3 074 260</b>	<b>1 093 079</b>
<b>GRYNEJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>4 947 443</b>	<b>2 428 605</b>
<b>INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>			
Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei nematerialiojo turto (įsigijimas)	5	(387 127)	(689 892)
Gautos palūkanos		107 305	166 231
Pajamos iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei investicinio turto pardavimo		914	-
<b>GRYNEJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>(278 908)</b>	<b>(523 661)</b>
<b>FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>			
Dividendų išmokėjimas		(80 000)	-
Sumokėtas pelno mokestis		(360 515)	(16 021)
(Sumokėtos) palūkanos		(11 402)	-
<b>GRYNEJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>(451 917)</b>	<b>(16 021)</b>
<b>GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)</b>		<b>4 216 618</b>	<b>1 888 923</b>
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE</b>		<b>5 540 389</b>	<b>3 651 466</b>
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE</b>		<b>9 757 007</b>	<b>5 540 389</b>

Saulius Barauskas  
DirektoriusArūnas Žilys  
Finansų direktorius

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

**Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre**

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

#### **1. Bendroji informacija**

Uždaroji akcinė bendrovė (toliau – Įmonė arba UAB „Vilniaus vystymo kompanija“), buvęs pavadinimas Vilniaus miesto savivaldybės valstybinė įmonė „Kapitalinė statyba“ ir Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus kapitalinė statyba“, įregistruota 1995 m. balandžio 19 d., adresu Gedimino pr. 37, Vilnius. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 30-1531 pakeistas UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ buveinės adresas, kuris yra Algirdo g. 19, LT-03219 Vilnius, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. sausio 29 d. įsakymu Nr. 30-243 „Dėl UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ pavadinimo pakeitimo ir įstatų patvirtinimo“ įmonės pavadinimas 2010 m. balandžio 2 d. pakeistas į UAB „Vilniaus vystymo kompanija“.

Naujausia Įmonės įstatų redakcija įregistruota 2021 m. vasario 25 d. Įmonės kodas – 120750163. PVM mokėtojo kodas LT100000005418.

Įmonės akcininkas – Biudžetinė įstaiga Vilniaus miesto savivaldybė, įmonės kodas - 188710061, turinti 100 proc. Įmonės akcijų. 2021 m. Įmonės savininkų struktūra nepakito.

Pagrindinis veiklos pobūdis yra turto nuoma, operacijos su nekilnojamųjų turtu (EVRK .68.20) bei Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų valstybinių užsakymų miesto statybos darbų vykdymo organizavimas atliekant projekto valdymo, statinio statybos valdytojo funkcijas, tai yra: statybos planavimas ir projektavimas, statybos priežiūra (EVRK.71.12 bei EVRK.71.20).

2021 m. gruodžio 31 d. darbuotojų skaičius buvo 60 (2020 m. gruodžio 31 d. – 66).

Įmonės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba ir administracijos vadovas.

Įmonė neturi savarankiškų filialų, atstovybių.

Įmonės patronuojamosios bendrovės:

UAB „Vilniaus sporto projektai“ – 100 proc. akcijų;

UAB „Air Lituanica Club“ - 2 proc. (2021 m. gruodžio 23 d. Registro tvarkytojas inicijavo likvidavimą);

UAB „Vilniaus namai Maskvoje“ (rus. ООО «Вильнюсский дом в Москве») – 50 proc.

#### **2. Naujų ir peržiūrėtų TFAS taikymas**

Šiuo metu galioja toliau išvardyti Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV) išleisti ir ES priimti persvarstyti standartai, egzistuojančių standartų papildymai ir išaiškinimai:

- 4-ojo TFAS „Draudimo sutartys“ pataisos - 9 TFAS atidėjimas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d.);
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ su Covid-19 susijusios nuomos mokesčio nuolaidos (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. birželio 1 d.);
- 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS, 7-ojo TFAS, 4-ojo TFAS ir 16-ojo TFAS pakeitimai – palūkanų normų lyginamojo indekso reforma - 2 etapas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d.).

Įmonė nepritaikė šių TFAS, kurie jau yra patvirtinti šių finansinių ataskaitų pasirašymo datą, bet dar neįsigalioję:

- 3-iojo TFAS „Verslo jungimai“, 16-ojo TAS „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrenginiai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas“ pataisos ir 2018–2020 m. metiniai patobulinimai (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d.);
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ su Covid-19 susijusios nuomos mokesčio nuolaidos po 2021 m. birželio 30 d. (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. balandžio 1 d.);
- 17-asis TFAS „Draudimo sutartys“; įskaitant 17-ojo TFAS pataisas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.).

Šiuo metu ES priimti TFAS beveik nesiskiria nuo standartų, patvirtintų TASV, išskyrus žemiau išvardintus standartus, šiuo metu galiojančių standartų ir išaiškinimų pakeitimus, kurie 2021 m. gruodžio 31 d. dar nebuvo patvirtinti ES (žemiau esančios galiojimo datos taikomos TFAS pilna apimtimi):

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos: Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius ir įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius – atidėjimas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.);



## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir TFAS praktikos ataskaitos Nr. 2: apskaitos politikos atskleidimas pataisais (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.);
- 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisais: apskaitinių įvertinimų apibrėžimas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.);
- 12 TAS „Pelno mokesčiai“ pataisais: Atidėtasis mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, atsirandančiais iš vieno sandorio (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 17-ojo TFAS „Draudimo sutartys“ pataisais: 17-ojo TFAS taikymas pirmą kartą ir 9 TFAS palyginamoji informacija (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.).

### 3. Reikšmingos apskaitos politikos (principai)

#### Atitikties patvirtinimas

Pateiktos finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais, priimtais taikyti Europos Sąjungoje.

#### Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Finansinės ataskaitos parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus tam tikrų finansinių ataskaitų elementų vertinimą tikrąja verte, kaip paaiškinta apskaitos politikoje žemiau. Istorinė savikaina yra iš esmės pagrįsta atlygio, sumokėto už turtą, tikrąja verte.

Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos eurais, Įmonės funkcinė valiuta.

Finansiniai Įmonės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Taikomos pagrindinės apskaitos politikos apibūdinamos žemiau.

#### Ilgalaikis nematerialusis turtas

Atskirai įsigijamas nematerialusis turtas pradinio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina. Vėliau nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpis gali būti apibrėžtas arba ne. Ilgalaikio nematerialaus turto minimali įsigijimo savikaina yra 145 Eur.

Amortizacija Įmonėje pripažįstama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per numatytą naudingo tarnavimo laiką. Naudingo tarnavimo laikas ir amortizacijos metodas yra peržiūrimi kiekvieno atskaitinio laikotarpio pabaigoje, perspektyviai atliekant bet kokius pakeitimus apskaitiniame įvertinime.

Nustatytos šios nematerialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

<u>Ilgalaikio nematerialiojo turto grupė</u>	<u>Naudingo tarnavimo laikas</u>
Programinė įranga	3 metai
Kitas nematerialusis turtas	3 metai

#### Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai

Nekilnojamuoju turtu, įranga ir įrengimais laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė nei 145 Eur. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai yra apskaitomi įsigijimo (pasigaminimo) savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Pradinę nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertę sudaro įsigijimo kaina, įskaitant negražinamus įsigijimo mokesčius, kapitalizuotas skolinimosi išlaidas ir visos tiesiogiai priskirtinos išlaidos, susijusios su turto parengimu eksploatuoti arba perkėlimu į jo naudojimo vietą. Išlaidos, tokios kaip remonto ir eksploatacijos, nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrengimams pradėjus veikti, paprastai yra apskaitomos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, pelne (nuostoliuose).

Kai nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų dalys turi skirtingus naudingo tarnavimo laikotarpius, jie yra apskaitomi kaip atskiri nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vienetai (pagrindiniai komponentai).

Nebaigta statyba apskaitoma įsigijimo verte. Ją sudaro statybos, statinių ir įrenginių vertė bei kitos tiesiogiai priskirtinos išlaidos. Nebaigtos statybos nusidėvėjimas neskaičiuojamas tol, kol statyba nėra baigta, ir turtas neparuoštas naudoti.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nustatytos šios nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų grupės ir naudingo tarnavimo laikas:

<b>Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų grupės</b>	<b>Naudingo tarnavimo laikas</b>
Pastatai ir statiniai	15-35 metų
Mašinos ir įrengimai	5-10 metų
Transporto priemonės	6-10 metų
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	3-8 metai

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

Remonto ir rekonstravimo išlaidos, susijusios su jau atiduotu į eksploataciją nekilnojamoju turto, įranga ir įrengimais, pridedamos prie apskaitinės nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės, jei jos pailgina turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina jo naudingąsias savybes. Visos kitos patirtos remonto ar rekonstravimo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo metu, kai jos yra patiriamos.

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

Kai ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas arba kitaip perleidžiamas, jo įsigijimo vertė bei susijęs nusidėvėjimas toliau nebeapskaitomi finansinėse ataskaitose, o su tuo susijęs pelnas arba nuostoliai, apskaičiuojami kaip skirtumas tarp pajamų ir perleisto ilgalaikio materialiojo turto apskaitinės vertės, apskaitomi pelne (nuostoliuose).

#### **Investicinis turtas**

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

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

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

Turtas investiciniam turtui priskiriamas atsižvelgiant į nuomojamą turto plotą.

Nustatytas toks turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes:

<b>Investicinio turto grupė</b>	<b>Naudingo tarnavimo laikas</b>
Pastatai ir statiniai	15-35 metų

#### **Atsargos**

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

Atsargų savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Įmonė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

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

#### **Ilgalaikis turtas, skirtas parduoti**

Ilgalaikis materialusis turtas, kuris nebus naudojamas įmonės veikloje ir kurį įmonė ketina parduoti, registruojamas atsargų sąskaitoje likutine verte tą datą, nuo kurios turtas nenaudojamas (arba priimtas sprendimas parduoti). Ilgalaikis turtas skirtas parduoti yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas galimas pardavimo išlaidas.

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

#### ***Pinigai ir pinigų ekvivalentai***

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

#### ***Finansiniai instrumentai***

##### ***Finansinis turtas***

Įmonės finansinis turtas apima suteiktas paskolas, pinigus, iš pirkėjų ir kitas gautinas sumas.

Prekybos gautinos sumos iš pradžių pripažįstamos tada, kai jos atsiranda. Pirminio pripažinimo metu visas kitas finansinis turtas pripažįstamas tuomet, kai Įmonė tampa priemonės sutarties sąlygų šalimi.

Finansinis turtas (išskyrus prekybos gautinas sumas be reikšmingo finansavimo komponento), jei nėra apskaitomas tikrąja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje, iš pradžių vertinamas tikrąja verte, pridėdant sandorio išlaidas, kurios tiesiogiai susijusios su įsigijimu arba perleidimu. Prekybos gautinos sumos be reikšmingo finansavimo komponento iš pradžių pripažįstamos sandorio kaina.

##### ***Finansinio turto klasifikacija***

Nuo 2018 m. sausio 1 d. finansinis turtas suskirstomas į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas:

- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina;
- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte kitose bendrosiose pajamose;
- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte pelne (nuostoliuose).

Finansinio turto klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto valdymo verslo modelio (įvertinama, koku būdu įmonė valdo finansinį turtą siekdama generuoti pinigų srautus) ir nuo finansinio turto sutartinių pinigų srautų charakteristikų (ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus).

Įmonė neturi finansinio turto, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte kitose bendrosiose pajamose, ir finansinio turto, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte pelne (nuostoliuose).

Finansinis turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas – laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- dėl finansinio turto sutarties sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimo, vertinamas tikrąja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina, yra vertinamas apskaičiuotų palūkanų normos metodu. Amortizuota savikaina yra sumažinama dėl vertės sumažėjimo nuostolių. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos pasikeitimo pelnas ar nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra apskaitomi pelne (nuostoliuose). Bet koks pripažinimo nutraukimo pelnas ar nuostoliai apskaitomi pelne (nuostoliuose).

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas yra metodas, skirtas finansinio turto ar įsipareigojimo amortizuotai savikainai apskaičiuoti ir palūkanų pajamoms ar sąnaudoms paskirstyti per atitinkamą laikotarpį. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri leidžia tiksliai diskontuoti būsimus mokėjimus grynaisiais pinigais per numatomą finansinio įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kur galima, per trumpesnę laikotarpį.

Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje, pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas tikrąja verte. Vėliau tikrosios vertės pasikeitimo pelnas ir nuostoliai, įskaitant visas palūkanas ir dividendus, yra pripažįstami pelnu arba nuostoliais bendrųjų pajamų ataskaitoje.

##### ***Finansinių įsipareigojimų pripažinimas, klasifikavimas ir vertinimas***

Skolos iš pradžių pripažįstamos gautų lėšų tikrąja verte, atėmus sandorio išlaidas. Vėliau jos apskaitomos amortizuota savikaina, o skirtumas tarp gautų lėšų ir sumos, kurią reikės sumokėti per skolos terminą, yra įtraukiamas į laikotarpio bendrųjų pajamų ataskaitą, išskyrus kapitalizuojamas skolinimosi išlaidas, kurios aprašytos toliau.

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui, statybai ar gamybai, yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Skolos priskiriamos ilgalaikėms, jei iki ataskaitų datos sudaryta

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

**Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre**

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

---

finansavimo sutartis įrodo, kad įsipareigojimas ataskaitų datai pagal pobūdį buvo ilgalaikis.

Prekybos įsipareigojimai yra neišvestiniai finansiniai įsipareigojimai su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriais neprekiaujama aktyvioje rinkoje. Tokie įsipareigojimai yra apskaitomi amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Pelnas ir nuostoliai yra pripažinti bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai prekybos įsipareigojimai yra nurašomi arba amortizuojami.

#### **Finansinio turto pripažinimo nutraukimas**

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

- baigiasi sutartinis teisių į finansinio turto piniginius srautus galiojimas;
- Įmonė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Įmonė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir (arba):
  - a. perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą; arba
  - b. nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

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

Įmonė sumažina finansinio turto bendrąją apskaitinę vertę, jei negali pagrįstai tikėtis atgauti visą finansinį turtą arba jo dalį. Nurašymas yra pripažinimo nutraukimo įvykis.

#### **Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas**

Įmonė nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, kai jos sutartiniai įsipareigojimai yra įvykdyti arba atšaukiami arba baigiasi jų galiojimas. Įmonė taip pat nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, kai jo sąlygos yra pakeistos, o pakeisto įsipareigojimo pinigų srautai iš esmės skiriasi. Tokiu atveju naujas finansinis įsipareigojimas pripažintamas tikrąja verte pagal pakeistas sutarties sąlygas.

Finansinio įsipareigojimo pripažinimo nutraukimo atveju skirtumas tarp nurašytos apskaitinės vertės ir sumokėto atlygio (įskaitant perleistą nepiniginį turtą arba prisiimtus įsipareigojimus) pripažintamas pelnu arba nuostoliais bendrųjų pajamų ataskaitoje.

#### **Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų sudengimas**

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami tada ir tik tada, kai Įmonė turi teisiškai įgyvendinamą teisę įskaityti sumas ir ketina jas sudengti arba realizuoti turtą ir taip sudengti įsipareigojimą.

#### **Vertės sumažėjimas**

##### **I. Neišvestinis finansinis turtas**

9-ajame TFAS pateikiamas naujas modelis, skirtas finansinio turto, vertinamo amortizuota savikaina arba tikrąja verte kitose bendrosiose pajamose, vertės sumažėjimui apskaičiuoti (išskyrus investicijas į nuosavybės priemones ir sutarčių turtą). Vertės sumažėjimo modelis yra pagrįstas apskaičiuotu tikėtiniu nuostoliu, o ne 2018 m. patirtais nuostoliais, kaip taikyta pagal 39-ąjį TAS.

Įmonė nustatydamą vertės sumažėjimo nuostolius taiko šiuos modelius:

- bendrasis modelis (pagrindinis),
- prekybos gautinoms sumoms taikomas supaprastintas modelis.

Bendrąjį modelį Įmonė taiko finansiniam turtui, įvertintam amortizuota savikaina, išskyrus prekybos gautinas sumas ir turtą, vertinamą tikrąja verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Taikydama bendrąjį modelį, Įmonė stebi su atitinkamu finansiniu turtu susijusio kredito rizikos lygio pasikeitimus ir finansinį turtą priskiria į vieną iš trijų pakopų, skirtų nustatyti vertės sumažėjimo nuostolius, susijusius su kredito rizikos lygio pasikeitimais po priemonės pirminio pripažinimo.

Priklausomai nuo atskirų etapų klasifikavimo, vertės sumažėjimas nustatomas 12-os mėnesių laikotarpiui (1 pakopa) arba per priemonės galiojimo laikotarpį (2 ir 3 pakopos).

Kiekvieną paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną Įmonė analizuoja požymius, kuriais remiantis finansinis turtas klasifikuojamas į atskiras pakopas nustatant vertės sumažėjimo nuostolius. Šie požymiai gali apimti skolininko

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

**Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre**

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

kreditingumo pasikeitimus, rimtas skolininko finansines problemas, reikšmingus neigiamus skolininko aplinkos ekonominius, teisinius ar rinkos pasikeitimus.

Siekdama nustatyti tikėtinus kredito nuostolius, Įmonė taiko įsipareigojimų nevykdymo tikimybės lygius, numanomas iš kredito išvestinių finansinių priemonių kotiruojamų rinkos kainų, ūkio subjektams su suteiktu kredito reitingu ir iš atitinkamo sektoriaus.

Įmonė įtraukia ateities informaciją į vertinimo parametrus, taikomus tikėtinų kredito nuostolių įvertinimo modelyje, apskaičiuodama nemokumo tikimybės parametrus remiantis kotiruojamomis rinkos kainomis.

Supaprastintą modelį Įmonė taiko prekybos gautinoms sumoms ir finansinei nuomai.

Taikydama supaprastintą modelį, Įmonė nestebi kredito rizikos lygio pasikeitimų per priemonės galiojimo laikotarpį ir tikėtinus kredito nuostolius nustato iki numatyto priemonės naudojimo laikotarpio pabaigos.

Siekdama įvertinti tikėtinus kredito nuostolius Įmonė naudoja atidėjinių matricą, apskaičiuotą atsižvelgiant į istorinį iš klientų gautinų sumų grąžinimo ir išieškojimo lygį.

Įmonė įtraukia informaciją apie būsimus laikotarpius į parametrus, naudojamus tikėtinų nuostolių modelyje, koreguodama pagrindinius nemokumo tikimybės parametrus.

Kad apskaičiuotų tikėtinus kredito nuostolius, Įmonė nustato su gautinomis sumomis susijusių įsipareigojimų nevykdymo tikimybės parametrus, remdamasi neapmokėtų sąskaitų istorine analize ir įsipareigojimų nevykdymo tikimybės parametrais, apskaičiuotais remiantis neapmokėtų sąskaitų istorinės vertės analize. Tikėtini kredito nuostoliai apskaičiuojami, kai gautina suma pripažįstama finansinės būklės ataskaitoje, ir yra atnaujinami kiekvieną vėlesnę paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, priklausomai nuo pradelstų gautinos sumos dienų skaičiaus.

## **II. Nefinansinis turtas**

Įmonės nefinansinio turto, išskyrus atsargas ir atidėtojo mokesčio turtą, apskaitinės vertės yra peržiūrimos kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną, siekiant nustatyti turto vertės sumažėjimą. Jei tokių požymių yra, apskaičiuojama to turto atsiperkamoji vertė.

Vertės sumažėjimo testavimo tikslais turtas yra sugrupuojamas į mažiausias grupes, generuojančias pinigų srautus iš nuolatinio naudojimo, kurie didžiaja dalimi yra nepriklausomi nuo kito turto ar turto grupių generuojamų pinigų srautų (grynuosius pinigus generuojantis vienetas). Pavyzdžiui, kiekvienas bakas yra laikomas atskiru pinigų generuojančiu vienetu.

Turto ar grynuosius pinigus generuojančio vieneto atsiperkamoji vertė yra didesnė iš dviejų verčių: turto naudojimo vertės ir tikrosios vertės, atėmus pardavimo išlaidas. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės taikant ikimokestinę diskonto normą, atspindinčią dabartinės rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir riziką, susijusią su tuo turtu ar grynuosius pinigus generuojančiu vienetu.

Vertės sumažėjimas apskaitomas tada, kai turto ar grynuosius pinigus generuojančio vieneto likutinė vertė viršija jo apskaičiuotą atsiperkamąją vertę. Nuvertėjimo nuostoliai yra apskaitomi pelne arba nuostoliuose. Vertės sumažėjimo nuostoliai atstatomi tiek, kad turto likutinė vertė neviršytų tos apskaitinės vertės, kuri būtų buvusi nustatyta, atėmus nusidėvėjimą ar amortizaciją, jei vertės sumažėjimo nuostoliai nebūtų buvę apskaitomi.

### **Tikrosios vertės nustatymas**

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

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

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka Įmonei turi būti prieinama.

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

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

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

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

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

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

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

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

#### **Dotacijos**

Dotacija pripažįstama ir rodoma finansinės būklės ataskaitoje, jei dotacijos gavėjas atitinka dotacijos suteikimo sąlygas ir yra dokumentas dėl priimto sprendimo ar yra kitų įrodymų, kad dotacija bus teikiama.

Dotacijos apskaitomos kaupimo principu, t. y. gautos dotacijos arba jų dalys pripažįstamos panaudotomis tais laikotarpiais, kuriais patiriamos su dotacijomis susijusios sąnaudos.

#### Dotacijos, susijusios su turtu

Dotacijos, susijusios su turtu, apima dotacijas, kurios gaunamos ilgalaikiu turtu arba skiriamos ilgalaikiam turtui pirkti, statyti ar kitaip įsigyti. Su turtu susijusios dotacijos apskaitoje užregistruojamos nurodyta gauto turto verte arba tikrąja verte, jei šio turto vertė nebuvo nurodyta. Jei nurodyta gauto turto vertė reikšmingai viršija tikrąją jo vertę, gauta dotacija ir turto įsigijimo savikaina užregistruojama to turto tikrąja verte. Jeigu turto vertė nenurodyta ir jo tikrosios vertės nustatyti negalima, su turtu susijusios gautos dotacijos vertė yra nulis. Vėliau dotacijos pripažįstamos pajamomis mažinant turto nusidėvėjimo / amortizacijos sąnaudas per atitinkamo ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

#### Dotacijos, susijusios su pajamomis

Dotacijos, susijusios su pajamomis, apima dotacijas, gautas sąnaudoms ir negautoms pajamoms kompensuoti, taip pat visas kitas dotacijas, nepriskirtinas dotacijoms, susijusioms su turtu. Su pajamomis susijusių dotacijų panaudojimas parodomas tais laikotarpiais, kada patiriamos susijusios sąnaudos ar negaunamos pajamos, kurioms kompensuoti dotacija ar jos dalis buvo skirta.

#### **Pajamų pripažinimas**

Nuo 2018 m. sausio 1 d. Įmonės pajamos pripažįstamos vadovaujantis 15-ojo TFAS nuostatomis, t. y. Įmonė pajamas pripažįsta tuo metu ir tokia suma, kad prekių ar pažadėtų paslaugų perdavimas klientams atspindėtų sumą, kurią Įmonė tikisi gauti mainais už šias prekes ar paslaugas. Taikydama šį standartą, Įmonė atsižvelgia į sutarties sąlygas ir į visus svarbius faktus bei aplinkybes. Pajamos Įmonėje pripažįstamos naudojantis 5 žingsnių modeliu:

#### **1 žingsnis. Sutarčių su klientu identifikavimas**

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ir (arba) daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo / pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriama įgyvendintinos teisės ir vykdytinios prievolės (netaikoma, jeigu pasirašoma jungtinės veiklos sutartis). Sutartis, kuriai taikomas 15-asis TFAS, pripažįstama tik tuo atveju, kai yra tenkinami šie kriterijai:

- šalys sutartį patvirtino (raštu, žodžiu ar pagal kitą įprastą verslo praktiką) ir yra įsipareigojusios vykdyti sutartimi numatytas prievoles,
- yra galimybė identifikuoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinių prekių ir (arba) paslaugų;
- yra galimybė identifikuoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ir (arba) paslaugas;
- sutartis yra komercinio pobūdžio,
- yra tikimybė gauti atlygį mainais už prekes ir (arba) paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

Sutartys su klientu gali būti sujungiamos ar atskiriamos į kelias sutartis, išlaikant buvusių sutarčių kriterijus. Toks sujungimas arba atskyrimas laikomas sutarties keitimu.

#### **2 žingsnis. Veiklos įsipareigojimų sutartyse identifikavimas**

Sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas perduoti prekes ir (arba) paslaugas klientui. Jeigu prekes ir (arba) paslaugas galima išskirti, įsipareigojimai pripažįstami atskirai. Kiekvienas įsipareigojimas identifikuojamas vienu iš dviejų būdų:

- prekė ir (arba) paslauga yra atskira, arba

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

- atskirų prekių ir (arba) paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

#### 3 žingsnis. Sandorio kainos nustatymas

Pagal naujai taikomą 15-ąjį TFAS sandorio kaina gali būti fiksuota, kintama arba abiejų tipų kartu. Įmonės sandoriuose kontrolės perdavimo momentu nustatytos fiksuotos prekių kainos. Įmonė atsižvelgia į galimą nepiniginio atlygio poveikį bei klientui mokėtino atlygio poveikį (nevykdant arba dalinai vykdant sutartyje numatytus įsipareigojimus). Tikėtina, kad galimas nepiniginio atlygio poveikis ir klientui mokėtino atlygio poveikis ateityje neturės (praityje neturėjo) įtakos pajamų pripažinimui ateityje.

#### 4 žingsnis. Sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams

Veiklos įsipareigojimas – tai pažadas sutartyje su klientu perduoti klientui prekę ar paslaugą, kuri yra atskira, arba atskirų prekių ar paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinį. Sandorio kaina paskirstoma kiekvienam veiklos įsipareigojimui remiantis santykinėmis atskiromis prekės ar paslaugos, pažadėtos sutartyje, pardavimo kainomis. Jeigu sutartyse atskirai paslaugos ar prekės kaina nenurodoma (pavyzdžiui, viena kaina už du produktus), Įmonė ją nustato. Vertindama sandorio kainą Įmonė įvertina nuolaidą arba kintamą atlygio sumą, kuri susijusi tik su tam tikra sutarties dalimi. Įmonė, apskaičiuodama prekių pardavimo kainą, naudoja šiuos metodus: pakoreguotas rinkos vertinimo metodus, tikėtinų sąnaudų ir pelno maržos metodus bei likvidacinės vertės metodus. Panašūs sandoriai vertinami vienodai.

#### 5 žingsnis. Pajamų pripažinimas, kai veiklos įsipareigojimai yra tenkinami

Pardavimo pajamos pripažįstamos, atvaizduojant prekių perdavimą ar paslaugų suteikimą ta suma, kuri teisingai atvaizduoja įvykdytą įsipareigojimą ir teisę gauti atlygį mainais už prekes ir (arba) paslaugas. Pajamų pripažinimas priklauso nuo to, ar įsipareigojimas įvykdomas per tam tikrą laikotarpį (tėstinis), ar tam tikru momentu. Bet koku atveju atsižvelgiama į kontrolės perdavimą.

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

Įmonės pajamos uždirbamos teikiant skirtingas paslaugas. Pardavimo pajamos skirstomos į grupes pagal:

Įmonės pajamų rūšį:

- Pajamos iš techninės priežiūros;
- Pajamos iš turto nuomos;
- Pajamos iš turto pardavimo;
- Kitos papildomos paslaugos.

Įmonės pajamos pagal kliento tipą:

- Pajamos iš Valstybinių įmonių;
- Pajamos iš privataus sektoriaus.

Pajamos skirstomos pagal pajamų pripažinimo pobūdį:

- iš karto suteikus paslaugas;
- už tęstinį laikotarpį (kalendorinį mėnesį), kai paslaugos teikiamos pagal sutartyse numatytus paslaugų įkainius, o pajamos pripažįstamos mėnesio pabaigoje, įvertinus atliktų darbų užbaigtumo procentą arba suteikus paslaugas ir pasirašius atliktų darbų priėmimo - perdavimo aktą.

Įmonė pripažįsta pajamas, kai prekės perduodamos klientui, pajamos iš teikiamų paslaugų pripažįstamos kas mėnesį arba kai paslaugos yra perduodamos klientui (pasirašomas atliktų darbų priėmimo - perdavimo aktas). Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama informacija apie veiklos vykdymo prievolių įvykdymo pobūdį ir laiką sutartyse su klientais bei mokėjimo sąlygas ir pajamų pripažinimo politiką:

Paslaugų rūšis	Veiklos įsipareigojimų įvykdymo pobūdis ir laikas bei mokėjimo sąlygos	Pajamų pripažinimas pagal 15 –ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“
Techninė priežiūra	Sąskaitos išrašomos suteikus paslaugą ir pasirašius atliktų darbų priėmimo perdavimo aktą. Įprastas sąskaitų apmokėjimo terminas yra 60 dienų. Techninės priežiūros paslauga įprastai trunka iki sutarties su rangovų įvykdymo, priklausomai nuo paslaugos tipo.	Pajamos pripažįstamos laikui bėgant, kas mėnesį arba kai paslaugos yra perduodamos klientui (pasirašomas atliktų darbų priėmimo - perdavimo aktas) pagal sutarties užbaigimo procento metodą, vertindami vykdymo rezultata, kai paslaugos ar darbai yra užbaigti. Susijusios sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai jos patiriamos.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Paslaugų rūšis	Veiklos įsipareigojimų įvykdymo pobūdis ir laikas bei mokėjimo sąlygos	Pajamų pripažinimas pagal 15 –ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“
Turto pardavimo pajamos	Įmonė parduoda nekilnojamojo turto objektus. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos nekilnojamojo turto nuosavybės perleidimo momentu. Mokėjimo terminas – prieš pasirašant sutartį arba 0-30 dienų po pirkimo pardavimo sutarties pasirašymo.	Pajamos yra pripažįstamos po faktinio nuosavybės perleidimo.
Kitos papildomos pajamos	Įmonė teikia ir kitas įvairias paslaugas. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos po paslaugos suteikimo. Mokėjimo terminas – 30-90 dienų.	Pajamos yra pripažįstamos po faktinio paslaugų suteikimo

#### Sąnaudų pripažinimas

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

#### Nuoma

##### Nuoma – Įmonė kaip nuomininkė.

Įmonė vertina kiekvieną sutartį dėl galimų nuomos elementų. Jeigu sutartis yra nuomos sutartis arba apima nuomą, įmonė kiekvieną sutarties nuomos komponentą apskaito kaip nuomą atskirai nuo sutarties ne nuomos (paslaugos) komponentų.

Įmonė netaiko nuomos pripažinimo nuostatų trumpalaikiai nuomai (nuomos sutartims iki vienerių metų), ir nuomai, kurios nuomojamo turto vertė yra maža (kompiuteriai, telefonai, spausdintuvai, baldai ir pan.). Sprendžiant ar turto vertė yra maža, įmonė vertina kiekvieną turto vienetą atskirai. Sprendžiant ar turto vertė yra maža, nuomos mokesčiai per visą nuomos laikotarpį nėra vertinami. Mažos vertės turto yra laikomas turtas, kurio vertė yra iki 5 tūkst. eurų. Su trumpalaikė nuoma ir mažos vertės turto nuoma susijusios įmokos tiesiogiai pripažįstamos išlaidomis pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje. Visam nematerialiajam turtui nuomos pripažinimo nuostatų įmonė netaiko. Tokiam turtui įmonė taiko 38-ojo TAS „Nematerialusis turtas“ nuostatas.

Įmonė nuomos pradžios datą pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą ir nuomos įsipareigojimą Finansinės būklės ataskaitoje.

Pradžios datą įmonė naudojimo teise valdomą turtą įvertina savikaina. Po pradžios datos naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, ir koregavimą dėl bet kokio įsipareigojimo pakartotinio vertinimo.

Pradžios datą įmonė vertina nuomos įsipareigojimą tai datai nesumokėtų nuomos mokesčių dabartine verte. Nuomos mokesčiai turi būti diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą, jei tą normą galima lengvai nustatyti. Jeigu tos normos negalima lengvai nustatyti, įmonė naudoja nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą. Nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą įmonė užfiksuoja kiekvienų metų pradžioje ir naudoja ją visoms tais metais naujai pasirašytoms sutartims ir sutartims, kurių sąlygos (ne visos, o tik dėl kurių turi būti atliktas nuomos įsipareigojimo pakartotinis vertinimas) per tuos metus keitėsi. Nuomos įsipareigojimo pakartotinis įvertinimas vyksta, jei pinigų srautai keičiasi pagal nuomos pradinės sąlygas, pavyzdžiui, jei nuomos laikotarpio pasikeitimai ar nuomos mokėjimai keičiasi remiantis indeksu ar palūkanų norma. Pakeitimai, kurie nebuvo pradinės nuomos sutarties sąlygos, yra nuomos pakeitimai.

Pirmą kartą pritaikydama 16-ojo TFAS nuostatas, įmonė pasinaudojo tokiais standarto leidžiamais praktiniais supaprastinimais:

- naudoti tą pačią diskonto normą panašių nuomos sutarčių grupei;
- nevertinti-pradinių tiesioginių išlaidų, nustatant naudojimo teise valdomo turto Vertę pirminio pripažinimo metu.

##### Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomotoja.

Pradžios datą įmonė finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta finansinės nuomos būdu išnuomotą turtą ir pateikia jį kaip gautiną sumą, lygią grynujų investicijų į nuomą sumai. Grynosioms investicijoms į nuomą įvertinti įmonė naudoja nuomos sutartyje numatytas palūkanas. Subnuomos atveju, jeigu subnuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti, grynosioms investicijoms į subnuomą įvertinti įmonė, kaip tarpinis nuomotojas naudoja diskonto normą, naudojamą pagrindinei sutarčiai (pakoreguotą pagal bet kokias pirmines tiesiogines išlaidas, susijusias su subnuoma). Pirminės tiesioginės išlaidos įtraukiamos į pirminį grynujų investicijų į nuomą vertinimą ir sumažina per



## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

**Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre**

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

nuomos laikotarpį pripažįstamų pajamų sumą. Nuomos sutartyje numatyta palūkanų norma nustatoma taip, kad pirminės tiesioginės išlaidos automatiškai įtraukiamos į grynujų investicijų į nuomą sumą; atskirai jos nepridedamos. Finansines pajamas per nuomos laikotarpį.

Įmonė pripažįsta remdamasi metodu, kuris parodo Įmonės grynujų investicijų į finansinę nuomą pastovią periodišką gražos normą. Įmonė atima su laikotarpiu susijusius nuomos mokesčius iš bendrųjų investicijų į nuomą, kad laipsniškai sumažintų tiek pagrindines, tiek neuždirbtas finansines pajamas.

#### Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomotoja.

Įmonė pripažįsta nuomos mokesčius, susijusius su veiklos nuoma, pajamomis pagal tiesinį metodą. Išlaidas (įskaitant nusidėvėjimą), patirtas uždirbant su nuoma susijusias pajamas, Įmonės pripažįsta sąnaudomis. Pirminės tiesioginės išlaidas, patiriamas gaunant veiklos nuomos teisę, Įmonė įskaičiuoja į nuomojamo turto apskaitinę vertę ir pripažįsta tas išlaidas nuomos laikotarpio sąnaudomis tuo pačiu pagrindu, kaip ir nuomos pajamas. Įmonė apskaito veiklos nuomos pakeitimą kaip naują nuomą nuo pakeitimo įsigaliojimo datos ir iš anksto sumokėtus ar sukauptus nuomos mokesčius, susijusius su pradine nuoma, laiko naujos nuomos mokesčių dalimi.

#### Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomininkė.

Įmonė pripažįsta išperkamosios nuomos turtą ir susijusius įsipareigojimus finansinės būklės ataskaitoje išperkamosios nuomos laikotarpio pradžios dieną ir apskaito juos mažesne iš tikrosios išperkamosios nuomos turto vertės ir minimalių išperkamosios nuomos įmokų sumos dabartinės vertės. Skaičiuojant dabartinę išperkamosios nuomos įmokų vertę naudojama diskonto norma, lygi nuomos palūkanų normai, jei yra įmanoma ją nustatyti; kitais atvejais yra naudojama Įmonės apskaičiuota skolinimosi norma. Pradinės tiesioginės išlaidos, susijusios su turtu, yra įtraukiamos į turto vertę. Nuomos mokėjimai yra paskirstomi tarp finansavimo kainos ir likusio įsipareigojimo. Finansavimo kaina yra paskirstoma per nuomos laikotarpį taip, kad atitiktų pastovią palūkanų normą, mokamą nuo likusio įsipareigojimo kiekvieno atskaitinio laikotarpio pabaigoje. Finansinės nuomos būdu įsigytam turtui skaičiuojamas nusidėvėjimas, be to, dėl finansinės nuomos kiekvieną atskaitinį laikotarpį yra patiriama finansinių sąnaudų. Nusidėvėjimo skaičiavimo tvarka finansinės nuomos būdu įsigytam turtui yra analogiška kaip ir nuosavam turtui, tačiau toks turtas negali būti nudėvimas per ilgesnį nei lizingo laikotarpį, jei pagal lizingo sutartį sutarties laikotarpiui pasibaigus, nuosavybė nėra perduodama Įmonei.

Jeigu pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio rezultatas yra finansinė nuoma, bet koks pardavimo pelnas, viršijantis apskaitinę vertę, nėra iš karto pripažįstamas pajamomis. Jis yra atidedamas ir amortizuojamas per finansinės nuomos laikotarpį.

#### Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomotoja.

Įmonė finansinės nuomos gautinas sumas finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta išperkamosios nuomos laikotarpio pradžios dieną ir jos yra lygios grynajai investicijai į nuomą. Finansavimo pajamos yra pagrįstos pastovia periodine palūkanų norma, skaičiuojama nuo grynosios investicijos likučio. Pradinės tiesioginės išlaidos yra įtrauktos įvertinant gautinas sumas pirminio pripažinimo metu.

#### Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomininkė.

Turto, su kurio nuosavybe susijusią riziką bei naudą išlaiko nuomotojas, nuoma yra klasifikuojama kaip veiklos nuoma. Nuomos mokėjimai pagal veiklos nuomą yra pripažįstami išlaidomis tiesiniu būdu per nuomos laikotarpį ir yra įtraukiami į pardavimų ir administracines sąnaudas.

Bendra nuomotojo suteikiamų lengvatų nauda yra pripažįstama kaip nuomos sąnaudų sumažėjimas per nuomos laikotarpį tiesiniu metodu.

Jeigu pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio rezultatas yra veiklos nuoma, ir akivaizdu, kad sandoris yra sudarytas tikrąja verte, bet koks pelnas ar nuostoliai yra apskaitomi iš karto. Jei pardavimo kaina yra žemesnė nei tikroji vertė, bet koks pelnas ar nuostoliai yra apskaitomi iš karto, išskyrus atvejus, kai nuostoliai kompensuojami žemesnėmis už rinkos kainas nuomos įmokomis ateityje. Tuomet jis atidedamas ir amortizuojamas proporcingai nuomos įmokomis per laikotarpį, kurį turtą numatoma naudoti. Jei pardavimo kaina viršija tikrąją vertę, suma, kuria viršijama tikroji vertė, yra atidedama ir amortizuojama per laikotarpį, kuriuo turtą numatoma naudoti.

#### Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomotoja.

Turtas, skirtas veiklos nuomai, Įmonės finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitomas priklausomai nuo jo prigimties. Veiklos nuomos pajamos yra pripažįstamos per nuomos laikotarpį tiesiniu metodu pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip kitos pajamos. Visos veiklos nuomos gavėjui suteiktos nuolaidos yra pripažįstamos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį, mažinant nuomos pajamas. Pradinės tiesioginės išlaidos, patiriamos nuomos pajamoms uždirbti, yra įskaitomos į nuomojamo turto apskaitinę vertę.

## **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### **ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

#### ***Užsienio valiuta***

Operacijos užsienio valiuta atvaizduojamos kita valiuta nei eurais yra konvertuojamos į eurus oficialiu Lietuvos banko skelbiamu valiutos santykiu operacijos atlikimo dieną, kuris apytiksliai lygus rinkos kursui. Kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, piniginiai vienetai denominuoti užsienio valiuta yra perkonvertuojami tos dienos valiutos kursu.

Nepiniginiai vienetai, denominuoti užsienio valiuta apskaitomi tikrąja verte, yra perkonvertuojami tos dienos valiutos kursu, kurią buvo nustatyta tikroji vertė. Nepiniginiai vienetai, apskaitomi įsigijimo savikaina įvertinti užsienio valiuta nėra konvertuojami.

Piniginis turtas ir įsipareigojimai yra konvertuojami į eurus finansinių ataskaitų sudarymo datos kursu. Pajamos ir sąnaudos dėl valiutos kurso pasikeitimo, konvertuojant piniginį turtą ar įsipareigojimus į eurus, įtraukiamos į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

#### ***Skolinimosi išlaidos***

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

2021 m. ir 2020 m. Įmonė nepatyrė skolinimosi išlaidų, atitinkančių kapitalizavimo kriterijus.

#### ***Pelno mokesčiai***

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

##### Einamųjų metų pelno mokesčiai

Einamųjų metų pelno mokesčiai yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto bendrųjų pajamų ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokesčiai apskaičiuojamos naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2021 m. ir 2020 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

##### Atidėtas pelno mokesčiai

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

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

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

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

##### Einamųjų metų pelno ir atidėtas pelno mokesčiai už laikotarpį

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

#### ***Atidėjiniai***

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Įmonė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną Įmonė įvertina esamus atidėjinius ir koreguoja juos, kad geriausiai atitiktų dabartinius įvertinimus. Jei pinigų laiko vertė yra reikšminga, atidėjinio suma yra lygi dabatinei vertei išlaidų, kurios, tikėtina, bus patirtos vykdant įsipareigojimą. Apskaitant diskontuota verte, atidėjinio padidėjimas dėl praėjusio laiko tarpo, yra apskaitomas kaip skolinimosi sąnaudos.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### ATSKIRŪJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

#### Poataskaitiniai įvykiai

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

#### Svarbūs apskaitiniai įvertinimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybė priima tam tikrus sprendimus, prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui finansinių ataskaitų dieną ir kitais finansiniais metais. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima amortizaciją (3 pastaba), nusidėvėjimą (4 pastaba), vertės sumažėjimą gautinoms sumoms ir investiciniam turtui (7 ir 4 pastabos). Įvertinimai ir sprendimai yra nuolat vertinami ir priklauso nuo vadovybės patirties bei kitų veiksnių, įskaitant esamomis aplinkybėmis numatomus ateities įvykius. Apskaitinių įvertinimų pasikeitimai yra apskaitomi tuo laikotarpiu, kuriuo įvertinimas peržiūrimas, jeigu pakeitimas turi įtakos tik tam laikotarpiui, arba pakeitimo laikotarpiu ir būsimais laikotarpiais, jeigu pakeitimas turi įtakos ir esamam, ir būsimam laikotarpiui.

#### 4. Nematerialusis turtas

Gruodžio 31 d. nematerialųjį turtą sudarė:

	<u>Programinė įranga</u>	<u>Kitas nematerialusis turtas</u>	<u>Iš viso</u>
<b>Įsigijimo vertė</b>			
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>6 543</b>	-	<b>6 543</b>
- įsigijimai / pasigaminimai	-	-	-
- perleidimai / nurašymai	(2 034)	-	(2 034)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4 509</b>	-	<b>4 509</b>
- perleidimai / nurašymai	(360)	-	(360)
- įsigijimai / pasigaminimai	-	-	-
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4 149</b>	-	<b>4 149</b>
<b>Sukaupta amortizacija</b>			
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>5 767</b>	-	<b>5 767</b>
- amortizacija	765	-	765
- perleidimai / nurašymai	(2 194)	-	(2 194)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4 338</b>	-	<b>4 338</b>
- amortizacija	171	-	171
- perleidimai / nurašymai	(360)	-	(360)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>4 149</b>	-	<b>4 149</b>
<b>Likutinė vertė:</b>			
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>776</b>	-	<b>776</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>171</b>	-	<b>171</b>
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė neturėjo veikloje naudojamo nemokamai gauto nematerialiojo turto.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė turėjo visiškai amortizuoto, tačiau vis dar naudojamo Įmonės veikloje ilgalaikio nematerialiojo turto: apskaitos programa Rivilė ir sąmatų skaičiavimo programa „Sistela“.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**ATSKIRŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**5. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai**

Gruodžio 31 d. nekilnojamąjį turtą, įrangą ir įrengimus, ir investicinį turtą sudarė:

	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	Iš viso (Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai)	Investicinis turtas	Iš viso
<b>Įsigijimo vertė</b>							
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>4 194 837</b>	<b>51 716</b>	<b>185 412</b>	<b>153 678</b>	<b>4 585 643</b>	<b>21 397 818</b>	<b>25 983 461</b>
- įsigijimai	28 400	-	46 264	81 552	156 216	533 676	689 892
- perleidimai ir nurašymai	(3 163 301)	(17 127)	-	(19 150)	(3 199 578)	(2 011 796)	(5 211 374)
- įstatinio kapitalo didinimas turtu	8 356	-	-	-	8 356	-	8 356
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 068 292</b>	<b>34 589</b>	<b>231 676</b>	<b>216 080</b>	<b>1 550 637</b>	<b>19 919 698</b>	<b>21 470 335</b>
- perklasifikavimai	(656 328)	-	-	-	(656 328)	656 328	-
<b>2021 m. sausio 1 d.</b>	<b>411 964</b>	<b>34 589</b>	<b>231 676</b>	<b>216 080</b>	<b>894 309</b>	<b>20 576 026</b>	<b>21 470 335</b>
- įsigijimai	-	-	143 752	243 375	387 127	-	387 127
- perklasifikavimai	120 685	-	-	-	120 685	(120 685)	-
- perleidimai ir nurašymai	(8 356)	(797)	(9 322)	(13 611)	(32 086)	-	(32 086)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>524 293</b>	<b>33 792</b>	<b>366 106</b>	<b>445 844</b>	<b>1 370 035</b>	<b>20 455 341</b>	<b>21 825 376</b>
<b>Sukauptas nusidėvėjimas</b>							
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>2 604 058</b>	<b>34 484</b>	<b>54 136</b>	<b>113 615</b>	<b>2 806 293</b>	<b>10 165 270</b>	<b>12 971 563</b>
- nusidėvėjimas	190 191	4 676	36 684	20 016	251 567	593 560	845 127
- perleidimai ir nurašymai	(1 844 970)	(12 804)	-	(18 913)	(1 876 687)	(737 954)	(2 614 641)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>949 279</b>	<b>26 356</b>	<b>90 820</b>	<b>114 718</b>	<b>1 181 173</b>	<b>10 020 876</b>	<b>11 202 049</b>
- perklasifikavimai	(656 328)	-	-	-	(656 328)	656 328	-
<b>2021 m. sausio 1 d.</b>	<b>292 951</b>	<b>26 356</b>	<b>90 820</b>	<b>114 718</b>	<b>524 845</b>	<b>10 677 204</b>	<b>11 202 049</b>
- nusidėvėjimas	9 056	2 480	59 279	57 210	128 025	538 498	666 523
- perklasifikavimai	64 048	-	-	-	64 048	(64 048)	-
- perleidimai ir nurašymai	(464)	(797)	(3 107)	(12 726)	(17 094)	-	(17 094)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>365 591</b>	<b>28 039</b>	<b>146 992</b>	<b>159 202</b>	<b>699 824</b>	<b>11 151 654</b>	<b>11 851 478</b>
<b>Likutinė vertė:</b>							
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>1 590 779</b>	<b>17 232</b>	<b>131 276</b>	<b>40 063</b>	<b>1 779 350</b>	<b>11 232 548</b>	<b>13 011 898</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>119 013</b>	<b>8 233</b>	<b>140 856</b>	<b>101 362</b>	<b>369 464</b>	<b>9 898 822</b>	<b>10 268 286</b>
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>158 702</b>	<b>5 753</b>	<b>219 114</b>	<b>286 642</b>	<b>670 211</b>	<b>9 303 687</b>	<b>9 973 898</b>

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### METINIS PRANEŠIMAS

#### UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Įmonės nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas buvo apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitoje, veiklos sąnaudų straipsniuose (18 pastaba).

Įmonės investicinio turto nusidėvėjimas buvo apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitoje, pardavimo savikainos straipsniuose (17 pastaba).

Visiškai nusidėvėjusių, tačiau vis dar naudojamų Įmonės veikloje nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų ir investicinio turto įsigijimo savikaina:

	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Investicinis turtas	772 586	772 586
Pastatai ir statiniai	198 481	198 481
Mašinos ir įrengimai	21 109	14 400
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	63 772	22 183
<b>Iš viso</b>	<b>1 055 948</b>	<b>1 007 650</b>

#### Investicinis turtas

2021 m. gruodžio 31 d., investicinį turtą sudarė pastatų dalis, skirta nuomos pajamoms uždirbti. Įmonė 2021 m. gruodžio 31 d. turėjo 11 pasirašytų patalpų nuomos sutarčių. Viena nuomos sutartis buvo nutraukta 2021-07-19 su UAB Build Me dėl 223,53 kv. m. komercinės paskirties patalpų nuomos, esančių adresu Konstitucijos pr. 3, ir viena subnuomos sutartis 2021-10-29 buvo nutraukta su Vilniaus miesto nakvynės namais dėl patalpų subnuomos, esančių adresu T. Kosciuškos g. 8. Visos patalpų nuomos sutartys yra ilgalaikės (nuo 2 iki 8 metų). Tai užtikrina įmonės nuolatinį pajamų gavimą. Sutartyse nėra numatytos konkrečios sąlygos dėl nuomos laikotarpio pratęsimo.

Įmonės investicinio turto nusidėvėjimas buvo apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitoje, savikainos straipsnyje.

Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. yra didesnė nei nurodyta finansinės būklės ataskaitoje:

	<b>2021 m. gruodžio 31 d. Apskaitinė vertė</b>	<b>2021 m. gruodžio 31 d. Tikroji vertė</b>	<b>Vertinimas</b>
(i)Patalpos J. Kubiliaus g.2, Vilnius	1	2 510 000	Vidinis įmonės vertinimas
(i)Patalpos Konstitucijos pr.3, Vilnius	8 042 380	22 610 000	Vidinis įmonės vertinimas
(i)Patalpos Kuro g.17, Vilnius	778 033	1 050 000	Vidinis įmonės vertinimas
	80 852	88 500	Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas
(ii)Patalpos Polocko g. 12-2, Vilnius	234 716	259 000	Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas
(ii)Patalpos Polocko g. 12-3, Vilnius	167 705	185 000	Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas
<b>Iš viso</b>	<b>9 303 687</b>	<b>26 702 500</b>	

(i)Tikroji investicinio turto vertė buvo nustatyta taikant diskontuotų pinigų srautų metodą. Pagrindinė informacija, kuria naudojosi vadovybė taikydama diskontuotų pinigų srautų metodą, gali būti išskaidyta taip:

- Diskonto norma – 10 %
- Kapitalizacijos norma (*Exit yield*) – nuo 7,5 % iki 10,0 %
- Kvadratinio metro nuomos kaina – 5-13 Eur.

Buvo atliktas jautrumo testas:

- Padidinus esminio turto paskaičiavimuose Diskonto normą 1 % ir padidinus Kvadrato nuomos kainą 1 Eur. Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. padidėtų 700 000 Eur.
- Sumažinus paskaičiavimuose Diskonto normą 1 % ir sumažinus Kvadrato nuomos kainą 1 Eur. Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. sumažėtų 3 500 000 Eur.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

(ii) Kitų investicinių objektų tikrosios vertės buvo nustatytos remiantis nekilnojamojo turto vertintojų „APUS turtas“, STIVVF, nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitomis. Atliekant turto kainų skaičiavimus, buvo taikomas palyginamųjų kainų ir diskontuotų pinigų srautų metodai.

**6. Naudojimo teise valdomas turtas**

<b>Įsigijimo vertė</b>	<b>Žemė/nuomos sutartys</b>
<b>Įsigijimo vertė</b>	
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>734 883</b>
- įsigijimai	188 954
- perleidimai ir nurašymai	(412 416)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>511 421</b>
- įsigijimai	1 392 833
- perleidimai ir nurašymai	(26 876)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 877 378</b>
<b>Sukauptas nusidėvėjimas</b>	
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>26 511</b>
- nusidėvėjimas	46 874
- perleidimai ir nurašymai	(24 714)
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>48 671</b>
- nusidėvėjimas	272 207
- perleidimai ir nurašymai	(17 916)
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>302 962</b>
<b>Likutinė vertė:</b>	
<b>2020 m. sausio 1 d.</b>	<b>708 372</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>462 750</b>
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 574 416</b>

**7. Investicijos į asocijuotąsias, patronuojamąsias ir kitas įmones**

2020 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. finansinį turtą sudarė investicijos į patronuojamąsias įmones:

<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>Apskaitinė vertė, Eur</b>	<b>Nuosavybės proc.</b>
<b>Pavadinimas</b>		
UAB „Vilniaus namai Maskvoje“	-	50
UAB „Air Lituanica Club“	-	2
UAB „Vilniaus sporto projektai“	738 195	100
<b>Iš viso</b>	<b>738 195</b>	
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>		
<b>Pavadinimas</b>	<b>Apskaitinė vertė, Eur</b>	<b>Nuosavybės proc.</b>
UAB „Vilniaus namai Maskvoje“	-	50
UAB „Air Lituanica Club“	-	2
UAB „Vilniaus sporto projektai“	738 195	100
<b>Iš viso</b>	<b>738 195</b>	

Investicijų pasikeitimai pateikiami toliau:

**Patronuojamųjų įmonių vertės sumažėjimas**

2020 m. gruodžio 23 d. registro tvarkytojas inicijavo likvidavimą UAB „Air Lituanica Club“.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**8. Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti**

Ilgalaikį materialųjį turta sudaro nekilnojamojo turto vienetai, skirti pardavimui. Šį turta 2021 m. gruodžio 31 d. sudaro 204 nekilnojamojo turto vienetai (2020 m. gruodžio 31 d. – 205 vienetai), kurių apskaitinė vertė 4 421 258 eurai (2020 m. gruodžio 31 d. – 4 745 645 eurai):

	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
(i)Nekilnojamojo turto vienetai perimti iš VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas	3 169 782	3 818 606
(ii)Nekilnojamojo turto vienetai turintys nepriklausomo turto vertinimą	432 953	424 757
Kiti nekilnojamojo turto vienetai,	818 523	502 282
Atsargos	5 255	12 229
<b>Iš viso</b>	<b>4 426 513</b>	<b>4 757 874</b>

(i) ir (ii) Nekilnojamojo turto vienetai buvo vertinti nepriklausomų turto vertintojų ir apskaityta vertintojų nustatyta rinkos verte.

Prie Atsargų priskiriamas turtas, kuris naudojamas įmonės reikmėms.

**9. Prekybos ir kitos gautinos sumos**

Prekybos ir kitas gautinas sumas sudarė:

	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Suteiktų paskolų ilgalaikė dalis	-	2 562 251
Suteiktų paskolų trumpalaikė dalis	2 562 251	4 400 440
Pirkėjų skolos	1 264 910	195 023
Kitos gautinos sumos	435 525	-
Biudžeto skola Įmonei	118 961	7 038
Vertės sumažėjimas	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>4 381 647</b>	<b>7 164 752</b>

Įmonė yra suteikusi Vilniaus miesto savivaldybei paskolų, už kurias yra skaičiuojamos 3,09 % metinės palūkanos, paskolų gražinimas numatytas nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2022 m. birželio 30 d. Su Vilniaus miesto savivaldybe yra pasirašyti susitarimai dėl neapmokėtų uždelstų skolų. Paskolų gražinimui nėra pateikta užstato ar kitos užtikrinimo priemonės. Vilniaus miesto savivaldybė yra Įmonės vienintelis akcininkas.

Prekybos ir kitų gautinų sumų senaties analizė yra tokia:

	<b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs</b>	<b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, nominaliaja verte</b>					<b>Iš viso</b>
		<b>mažiau nei 30 dienų</b>	<b>31 – 60 dienos</b>	<b>61 – 90 dienos</b>	<b>91 – 360 dienos</b>	<b>daugiau nei 361 dienų</b>	
2021 -12-31 (apskaitinė vertė)	1 187 207	9 152	4 387	1 902	24 535	37 727	1 264 910
Tikėtinas kredito nuostolių procentas		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-
Paskaičiuotas atidėjinytis		-	-	-	-	-	-
Grynoji apskaitinė vertė	1 187 207	9 152	4 387	1 902	24 535	37 727	1 264 910

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, nominaliaja verte					Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	31 – 60 dienos	61 – 90 dienos	91 – 360 dienos	daugiau nei 361 dienų	
2020 -12-31 (apskaitinė vertė)	163 174	988	9 010	3 173	15 608	3070	195 023
Tikėtinas kredito nuostolių procentas		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-
Paskaičiuotas atidėjinytis		-	-	-	-	-	-
Grynoji apskaitinė vertė	163 174	988	9 010	3 173	15 608	3070	195 023

**10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė:

	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Pinigai banke	9 757 007	5 540 389
<b>Iš viso</b>	<b>9 757 007</b>	<b>5 540 389</b>

2020 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Įmonė naudojo atsiskaitomąsias sąskaitas, esančias OP Corporate plc. Lietuvos filialas, AB SEB bankas, „Swedbank“, AB ir Akcinė bendrovė Šiaulių bankas.

**11. Kapitalas ir rezervai**

a) Įmonės savininko kapitalas

	<b>Akcijų skaičius</b>	<b>Įmonės savininko kapitalas</b>
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>69 012 513</b>	<b>20 013 629</b>
2021 m. kapitalo didinimas		
<b>2021 m. patvirtintas įstatinis kapitalas</b>	<b>69 016 210</b>	<b>20 014 701</b>
<b>2021 m. kapitalo neapmokėta dalis</b>	<b>(3 697)</b>	<b>(1 072)</b>
<b>2021 m. gruodžio 31 d</b>	<b>69 012 513</b>	<b>20 013 629</b>

2021 ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonės akcininkas yra Vilniaus miesto savivaldybė, kuriai priklauso 100 % Įmonės akcijų (kas atitinka 100 % balsų).

2021 m. ir 2020 m. Įmonė savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

Nuo 2020 m. gruodžio 31 d. iki 2020 m. balandžio 8 d. Įmonės savininko kapitalą sudarančių paprastųjų akcijų, kiekvienos nominali vertė yra 0,29 Eur. Pagal Lietuvos aukščiausio teismo nutartį įstatinio kapitalo dalis 1072 eurai buvo atvaizduota apskaitoje prie pasirašyto neapmokėto kapitalo dalies. Per artimiausius metus numatomas įstatinio kapitalo mažinimas šiai sumai bei dėl kitų galimų atvejų, susijusių su galimais teismų sprendimais dėl Savivaldybės turto investavimo į Įmonės akcinį kapitalą. Finansinės būklės ataskaitoje yra parodytas tik pilnai apmokėtas įstatinis kapitalas 20 013 629 eurai.

b) Privalomasis rezervas

Privalomas rezervas – tai Lietuvos Respublikos įstatymų numatytas privalomas rezervas. Į jį kasmet pervedami ne mažiau kaip 5 proc. grynojo paskirstyto pelno, kol privalomasis rezervas pasiekia 10 proc. įmonės savininko kapitalo.

Įmonės privalomasis rezervas 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 1 607 516 eurai. 2021 metais į privalomąjį rezervą buvo perkelta Įmonės 2020 m. pelno dalis - 393 848 EUR. 2021 m. gruodžio 31 d. privalomasis rezervas sudarė 2 001 364 eurų.



**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**12. Pelno paskirstymo projektas**

	<u>Suma</u>
Akcininko patvirtintas nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	3 918 356
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	1 266 057
Pervesta į privalomąjį rezervą	(393 848)
Išmokėta dividendų	(80 000)
Paskirstytinas pelnas	4 710 565
Pelno paskirstymas:	
- į įstatymo numatytus rezervus	
- į kitus rezervus	
- į rezervą investicijoms finansuoti	1 000 000
- į rezervą apyvartinėms lėšoms	-
- dividendams	100 000
<b>Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje</b>	<b>3 610 565</b>

**13. Dotacijos ir subsidijos**

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., dotacijų judėjimą sudarė:

	<b>Susijusių su ilgalaikio turto įsigijimais</b>		
	Gautos dotacijos, subsidijos	Panaudotos dotacijos, subsidijos	Likutis
<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>89 022</b>	<b>(52 857)</b>	<b>36 165</b>
Dotacijos panaudojimas nusidėvėjimo sąnaudoms atstatyti	-	-	-
Perleisto turto vertė	-	-	-
<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>89 022</b>	<b>(52 857)</b>	<b>36 165</b>

Dotacijų amortizacija yra apskaitoma veiklos sąnaudų straipsnyje bendrųjų pajamų ataskaitoje ir sumažina susijusio turto nusidėvėjimo sąnaudas.

2020m. gruodžio 31 d.**Dotacija**

Pagal INOGEB II infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai II etapas

2021 m. gruodžio 31 d.**Dotacija**

Pagal INOGEB II infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai II etapas

**14. Nuomos įsipareigojimai**

Nuomos sutartis sudaro valstybinės žemės nuomos sutartys ir sutartys dėl turto nuomos. Įtaka Įmonės Finansinės būklės ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) 2021 m. gruodžio 31 d.:

	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2020 m. gruodžio 31 d.</u>
<b>Turtas</b>		
Naudojimo teise valdomas turtas	1 574 416	462 750
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>		
Nuomos įsipareigojimai	(1 337 556)	(420 581)
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>		
Nuomos įsipareigojimai	(266 584)	(51 664)
<b>Įtaka ankstesnių metų Pelno (nuostolių) ataskaitai</b>	<b>(9 495)</b>	<b>(7 673)</b>
<b>Įtaka Pelno (nuostolių) ataskaitai</b>	<b>(20 229)</b>	<b>(1 822)</b>

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**15. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos**

Prekybos ir kitas mokėtinas sumas sudarė:

	<b>2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>
Prekybos mokėtinos sumos	83 319	134 136
Gauti išankstiniai apmokėjimai	170 986	205 529
Mokėtini mokesčiai	117 914	67 234
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	710 015	710 015
Atidėjimai galimiems įsipareigojimams	35 511	35 511
<b>Iš viso</b>	<b>1 117 745</b>	<b>1 152 425</b>

**16. Pardavimo pajamos**

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., pardavimo pajamas pagal suteiktų paslaugų pobūdį sudarė:

	<b>2021 m.</b>	<b>2020 m.</b>
Techninė priežiūra	1 056 290	1 101 402
Pajamos iš turto nuomos	2 388 287	2 410 838
Pajamos iš turto pardavimo	903 882	1 573 294
Kitos pajamos	10 826	10 247
<b>Iš viso</b>	<b>4 359 285</b>	<b>5 095 781</b>

**17. Pardavimo savikaina**

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., pardavimo savikainą sudarė:

	<b>2021 m.</b>	<b>2020 m.</b>
Darbo užmokestis	2 070 282	1 785 571
Nusidėvėjimas ir amortizacija (6 pastaba)	547 555	554 786
Kitos	348 727	124 819
Parduoto turto savikaina	97 860	614 964
Techninio prižiūrėtojo CA draudimas	9 047	12 363
<b>Iš viso</b>	<b>3 073 471</b>	<b>3 092 503</b>

**18. Veiklos sąnaudos**

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., veiklos sąnaudas sudarė:

	<b>2021 m.</b>	<b>2020 m.</b>
Darbo užmokestis ir su juo susiję mokesčiai	690 082	472 492
Nusidėvėjimas ir amortizacija (5,6 pastabos)	391 346	139 600
Mokesčiai	334 759	169 705
Komunalinių paslaugų sąnaudos	70 358	105 303
Teisinės sąnaudos	68 138	110 018
Turto remonto sąnaudos	66 553	50 471
Valdybos narių darbo apmokėjimas	43 443	28 971
Kuro, komandiruočių sąnaudos, automobilio nuomos ir eksploatacijos sąnaudos	39 406	70 892
Draudimo sąnaudos	38 941	19 892
Reklamos, skelbimų ir reprezentacinės sąnaudos	36 429	54 356
Audito, mokesčių konsultacijų sąnaudos	17 125	13 560
Darbuotojų kvalifikacijos kėlimo sąnaudos	10 768	14 808
Kitos sąnaudos	11 883	77 644
Atidėjimų sąnaudos dėl teisminių bylų	-	35 511
<b>Iš viso</b>	<b>1 819 231</b>	<b>1 363 223</b>

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### METINIS PRANEŠIMAS

#### UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

#### 19. Kitos veiklos pajamos

	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2020 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikio turto perleidimo rezultatas	205	3 452 837
Teismo priteistos pajamos	1 710 770	-
<b>Iš viso</b>	<b>1 710 975</b>	<b>3 452 837</b>

Vilniaus apygardos teismas 2021 m. gegužės 19 d. nutartimi patvirtino taikos sutartį, kurioje įpareigojo atsakovę UAB „Res Optima“ sumokėti 1 710 770 eurų skolą ir delspinigius už Šiaurės miestelyje įrengtą inžinerinę infrastruktūrą.

#### 20. Finansinė veikla

Finansinės veiklos pajamos 2021 m. ir 2020 m. susidaro iš gautų palūkanų pagal susitarimą su Vilniaus miesto savivaldybės administracija bei baudos ir delspinigiai pagal sutartinius įsipareigojimus.

Finansinės veiklos sąnaudas 2021 m. ir 2020 m. sudaro baudos ir delspinigiai bei investicijų vertės sumažėjimas.

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
<b>Finansinės veiklos pajamos</b>	<b>151 697</b>	<b>222 663</b>
- Baudos ir delspinigiai	11 927	8 393
- Palūkanos	107 305	199 590
- Teigiama valiutų kursų įtaka	-	223
- Netesybos pagal sutartis	32 465	14 457
<b>Finansinės veiklos sąnaudos</b>	<b>(61 169)</b>	<b>(100 963)</b>
- Baudos ir delspinigiai	(363)	(55 400)
- Neigiama valiutų kursų įtaka	-	(223)
- Investicijų sumažėjimas	-	(21 080)
- Banko palūkanos	(11 402)	-
- Palūkanos dėl nuomos įsipareigojimų	(49 404)	(24 260)
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>	<b>90 528</b>	<b>121 700</b>

#### 21. Pelno ir atidėtasios mokesčiai, atidėto pelno mokesčio turtas

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Einamųjų metų pelno mokestis	68 216	360 515
Atidėtojo pelno mokesčio pokytis per metus	(66 187)	(71 951)
<b>Pelno mokestis</b>	<b>2 029</b>	<b>288 564</b>

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	1 268 086	4 214 592
Pelno mokestis (taikant 15%)	190 213	632 189
Pelno mokestį (mažinančios)/didinančios sąnaudos	534 222	622 407
Pelno mokestį (mažinančios)/didinančios pajamos	(1 347 534)	(22 850)
Ankstesnių metų nuostolio perkėlimas	-	(2 410 715)
<b>Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), iš viso</b>	<b>68 216</b>	<b>360 515</b>

Atidėtojo pelno mokesčio sudėtinės dalys:

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	1 229 877	1 296 064
<b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>	<b>1 229 877</b>	<b>1 296 064</b>
<b>Atidėtasios pelno mokestis, grynąja verte</b>	<b>1 229 877</b>	<b>1 296 064</b>
Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) praėjusių finansinių metų pabaigoje	(1 296 064)	(1 368 015)
Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) finansinių metų pabaigoje	(1 229 877)	(1 296 064)
<b>Atidėtojo mokesčio pajamos (sąnaudos)</b>	<b>66 187</b>	<b>71 951</b>

2021 m. ir 2020 m. apskaičiuodama pelno mokestį bei atidėtojo pelno mokesčio turtą ir įsipareigojimus Įmonė naudojo 15 proc. pelno mokesčio tarifą.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### METINIS PRANEŠIMAS

#### UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

## 22. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais

Prie vadovų kategorijos priskiriamos Įmonės direktoriaus ir Finansų departamento, Organizacijos vystymo departamento, Teisės ir viešųjų pirkimų departamento, Projektų valdymo departamento, Statybos valdymo departamento vadovai. 2020 metais prie vadovų kategorijos priskiriamos Įmonės direktoriaus ir direktoriaus pavaduotojo pareigybės.

Per 2020–2021 m. vadovams priskaičiuotos ir sumokėtos sumos buvo susiję tik su darbo santykiais. Nuo 2017 m. balandžio mėnesio Įmonė sudarė sutartis su nepriklausomais valdybos nariais. 2021 m. jų buvo –3.

Finansiniai ryšiai su Įmonės vadovais:

	2021 m.	2020 m.
Nepriklausomi valdybos nariai		
	43 443	28 971
Per metus priskaičiuotos sumos, susijusios su darbo santykiais (pagrindinis darbo užmokestis, išieitinės kompensacijos, premijos ir kitas atlygis), Įmonės vadovams	289 250	174 008

2021 ir 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais nebuvo jokių kitų išmokų, ar sukauptimų, nesusijusių su darbo santykiais, ir turto pervedimų vadovybei (iš vadovybės), nebuvo gauta (suteikta) jokių paskolų ar garantijų.

## 23. Susijusių šalių operacijos

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir Įmonės vienintelis akcininkas Vilniaus miesto savivaldybė yra susiję asmenys. Kitos Vilniaus miesto savivaldybės valdomos įmonės taip pat yra priskiriamos susijusioms šalims, tačiau Įmonė su jomis 2020 m. sandorių nevykdė. 2021 metų sandoriai yra atskirai parodomi su Įmonės akcininkų ir kitomis įmonėmis.

Sandoriai su Vilniaus miesto savivaldybe ir su kitomis susijusiomis įmonėmis:

Sandorio rūšis	Sandoriai per metus		Gautina (mokėtina) suma	
	2021 m.	2020 m.	2021 -12-31	2020-12-31
<b>Vilniaus miesto savivaldybė (VMS)</b>				
Patalpų nuoma	2 286 000	2 293 094	3 395 601	6 965 191
Projektų, statybų valdymas ir priežiūra	1 032 515	1 086 118		
Palūkanų sąnaudų kompensavimas				
Palūkanos	107 305	154 258		
Kitos kompensacijos	451 968	807 374		
Prikimai iš VMS	7 695	16 505		
<b>VŠĮ „Northtown Vilnius“ (ŠMTP)</b>				
Patalpų nuoma		2 922		204 118
Turto pardavimas		4 395 982		
Kitų paslaugų pardavimas		3 593		
Turto pirkimas		4 266 790		
<b>AB „Energijos skirstymo operatorius“</b>				
Kolektooriaus nuoma	6 921	8 374	698	1 396
Pirkimai	6 617	45 731	(3 180)	(4 632)
<b>UAB „GRINDA“</b>				
Pirkta paslaugų	567	567	52	53
<b>UAB „Vilniaus planas“</b>				
Pirkta paslaugų	4 745			

Gautinos sumos iš susijusių šalių finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitytos straipsnyje „Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienerių metų“ ir „Prekybos ir kitos gautinos sumos“.

## 24. Finansinis turtas ir įsipareigojimai bei rizikos valdymas

### Kredito rizika

Kredito rizika yra Įmonės finansinio nuostolio rizika, jei klientas ar partneris neįvykdo finansinės priemonės sutartinių įsipareigojimų. Kredito rizika yra iš esmės susijusi su sumomis, gautinomis iš Įmonės klientų.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### METINIS PRANEŠIMAS

#### UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Kredito rizika, susijusi su likvidžiomis lėšomis (pinigai ir terminuoti indėliai) bankuose, yra ribota, nes Įmonė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Įmonės apskaitinė finansinio turto vertė be vertės sumažėjimo nuostolių, atspindi maksimalią Įmonės kredito riziką, neatsižvelgiant į užstatus ar kitus laikomus kredito užtikrinimus.

Kredito rizikai valdyti Įmonė taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę.

Įmonės gautinų sumų senėjimo analizė pateikiama 10 pastaboje.

#### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika reiškia, kad Įmonė gali nesugebėti laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų. Įmonės požiūris į likvidumo valdymą yra kaip galima labiau užtikrinti, kad jos likvidumas visada bus pakankamas tam, kad būtų laiku vykdomi finansiniai įsipareigojimai tiek normaliomis, tiek įtemptomis sąlygomis, nepatiriant dėl to nepriimtinių nuostolių ir nerizikuojant pažeisti Įmonės reputacijos. Įmonė laikosi politikos nuolat turėti pakankamą pinigų ir jų ekvivalentų kiekį arba užtikrintą finansavimo galimybę.

Likvidumo rizika valdoma vadovaujantis atsargumo principu. Įmonė valdo pinigų srautus ir likvidumo riziką remdamasi pinigų srautų prognozėmis.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus mokėjimus pagal sutartis:

	<u>Iki 1 metų</u>	<u>Nuo 1 iki 5 metų</u>	<u>Po 5 metų</u>	<u>Iš viso</u>	<u>Apskaitinė vertė</u>
Finansinės skolos	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 117 745	-	-	1 117 745	1 117 745
<b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2021 - 12-31</b>	<b>1 117 745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 117 745</b>	<b>1 117 745</b>
Finansinės skolos	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 152 425	-	-	1 152 425	1 152 425
<b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2020 - 12-31</b>	<b>1 152 425</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 152 425</b>	<b>1 152 425</b>

#### Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika susijusi su finansinių priemonių vertės pasikeitimu dėl rinkos palūkanų normos pokyčių. Su palūkanų rizika susiduriama dėl suteiktų paskolų ir padėtų indėlių.

Palūkanų normos rizika taip pat priklauso nuo ekonominės aplinkos ir banko vidutinių palūkanų normų pasikeitimų.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė paskolų iš banko neturėjo.

2021 m. ir 2020 m. Įmonė nenaudojo jokių finansinių išvestinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

#### Rinkos rizika

Rinkos rizika - rizika, kai rinkos kainų pokyčiai, pvz. užsienio valiutos keitimo kursai ir palūkanų normos, gali turėti įtakos Įmonės rezultatui arba turimų finansinių priemonių vertei. Rinkos rizikos valdymo tikslas – valdyti rizikos atviras pozicijas, siekiant optimizuoti grąžą. Įmonės vadovybės nuomone, rinkos rizika yra nereikšminga.

#### Užsienio valiutos rizika

Įmonės piniginis turtas ir įsipareigojimai 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. yra išreikšti eurais, todėl, Įmonės vadovybės nuomone, užsienio valiutų rizika yra nereikšminga.

#### Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

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

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

### METINIS PRANEŠIMAS

#### UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Įmonei prieinama.

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

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

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

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

<b>Finansinis turtas</b>	<b>Apskaitinė vertė</b>	<b>1 lygis</b>	<b>2 lygis</b>	<b>3 lygis</b>
Paskolos	2 562 251	-	-	2 562 251
Prekybos ir kitos gautinos sumos	1 819 396	-	-	1 819 395
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	9 757 007	9 757 007	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>14 138 654</b>	<b>9 757 007</b>	<b>-</b>	<b>4 381 646</b>
<b>Finansiniai įsipareigojimai</b>				
Nuomos įsipareigojimai	1 604 140	-	-	1 604 140
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 117 745	-	-	1 117 745
<b>Iš viso</b>	<b>2 721 886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 721 886</b>

2021 metais Vilniaus miesto savivaldybė laiku atliko visus einamuosius mokėjimus bei padengė dalį anksčiau susikaupusio įsiskolinimo. Skolos padengimo grafikas prasidėjo 2021 m. sausio 1 d. ir baigiasi 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė taip pat derina su Vilniaus miesto savivaldybe likusiųjų skolų padengimo terminus ir tikisi, kad skolos bus padengtos maždaug per 1 metus.

#### Kapitalo valdymas

Įmonės politika yra palaikyti stiprią kapitalo bazę lyginant su skolintomis lėšomis, tokiu būdu išlaikant kreditorių ir rinkos pasitikėjimą, palaikyti verslo vystymąsi ateityje. Kapitalą sudaro nuosavas kapitalas, priskirtinas savininkui.

Įmonė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgiant į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Įmonė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, gražinti kapitalą akcininkams, išleisti naują akcijų emisiją arba parduoti turtą, kad sumažintų skolas. 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Įmonės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė vykdė šį reikalavimą.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Įmonei nebuvo nustatyti jokie išoriniai kapitalo apribojimai.

#### **25. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai**

Įmonė nėra pasirašiusi sutarčių, pagal kurias prisiimtu neapibrėžtus įsipareigojimus ateityje.

#### Teisiniai ginčai

Pagal galiojančius mokesčių įstatymus, mokesčių inspekcija gali bet kuriuo metu per 5 po ataskaitinių mokestinių metų iš eilės einančius metus atlikti Įmonės mokestinį patikrinimą bei apskaičiuoti papildomus mokesčius ir baudas iš naujo įvertindama mokesčių skaičiavimą. Įmonės vadovybė tiki, kad visi mokesčiai yra teisingai apskaičiuoti ir sumokėti remiantis galiojančiais teisės aktais ir jai nežinomos jokios aplinkybės, dėl kurių galėtų iškilti potencialus reikšmingas įsipareigojimas dėl nesumokėtų mokesčių.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Įmonės kodas – 120750163, adresas – Šeimyniškių g. 19, Vilnius, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

**METINIS PRANEŠIMAS**

**UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

2021 m. gruodžio 31 d. Įmonė nėra suformavusi atidėjinių išlaidoms padengti pagal teises bylas.

**26. Poataskaitiniai įvykiai**

Ukrainoje vykstantys karo veiksmai tiesioginės įtakos Įmonei neturės. Kadangi tikėtinas statybos įkainių didėjimas, pagrindinis klientas – Vilniaus miesto Savivaldybė - gali peržiūrėti projektų portfelį. Tačiau dėl esamos kainodaros (gaunamas procentas nuo valdomų projektų) VVK pajamos nemažės.

---

Saulius Barauskas  
Direktorius

---

Arūnas Žilys  
Finansų direktorius