

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

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

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

TURINIS

	PUSLAPIS
DIREKTORIAUS KREIPIMASIS	3
KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS:	
KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	4
KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA	5
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	6
KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	7
KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8–32

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 savaime 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 konkursą 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 būsime 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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

TURTAS	Pastabos	2021 m.	2020 m.
ILGALAIKIS TURTAS			
Nematerialusis turtas	4	26 973 726	29 442 434
Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai	5	730 9 436	548 10 048
Investicinis turtas	5	161 1 574	044 462
Naudojimo teise valdomas turtas	6	416	750
Finansinis turtas	7		
Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienerių metų	9	-	2 562 251
		11 764	13 537
		280	035
ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO			
TRUMPALAIKIS TURTAS			
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	8	4 426 513 4 545	4 757 874 4 669
Prekybos ir kitos gautinos sumos	9	742 59	598 68
Išankstiniai apmokėjimai		471 10 358	517 6 117
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10	680	368
		19 390	15 613
		406	357
		31 154	29 150
		686	392
TURTO IŠ VISO			
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
NUOSAVAS KAPITALAS			
Įmonės savininko kapitalas	11	20 013 629 2 001	20 013 629 1 607
Rezervai	11	364	516
Nepaskirstytasis pelnas	12	4 815 990	4 026 308
		26 830	25 647
		983	453
PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
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
		2 603 598	1 752 810
PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuomos įsipareigojimai	14	266 584	51 664
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	15	1 276 058	1 209 539
Pelno mokestis		68 216	360 515
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		109 247	128 411
		1 720 105	1 750 129

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

2021 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	31 154 686	29 150 392
---	-----------------------	-----------------------

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

**KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	Pasta- bos	2021m.	2020 m.
Pardavimo pajamos	16	4 436 211	5 200 362
Pardavimo savikaina	17	(3 103 408)	(3 123 936)
BENDRASIS PELNAS		1 332 803	2 076 426
Veiklos sąnaudos	18	(1 868 741)	(1 405 564)
Kitos veiklos pajamos	19	1 710 975	3 478 783
VEIKLOS PELNAS		1 175 037	4 149 645
Finansinės veiklos pajamos	20	151 697	222 694
Finansinės veiklos sąnaudos	20	(61 175)	(100 963)
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		1 265 559	4 271 376
Pelno mokestis	21	(2 029)	(291 172)
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		1 263 530	3 980 204
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Bendrujų pajamų (nuostolių) iš viso		1 263 530	3 980 204

*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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	<u>Įstatinis kapitalas</u>	<u>Rezervai</u>	<u>Nepaskirstytasis pelnas</u>	<u>Iš viso</u>
2020 m. sausio 1 d.	20 013 629	1 585 600	68 020	21 659 965
Klaidų taisymas	-	-	-	-
2020 m. sausio 1 d.	20 013 629	1 585 600	68 020	21 659 965
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	3 980 204	3 980 204
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
Bendrujų pajamų iš viso	-	-	3 980 204	3 980 204
Privalomasis rezervas	-	-	-	-
Kapitalo didinimas	-	-	-	7 284
Dividendų mokėjimas	-	-	(80 000)	(80 000)
2020 m. gruodžio 31 d.	20 013 629	1 607 516	4 026 308	25 560 169
Grynasis pelnas	-	-	1 263 530	1 263 530
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
Bendrujų pajamų iš viso	-	-	1 263 530	1 263 530
Privalomasis rezervas	-	393 848	(393 848)	-
Dividendų išmokėjimas	-	-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d.	20 013 629	2 001 364	4 815 990	26 830 983

*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

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

	Pasta- bos	2021 m.	2020 m.
PINIGŲ SRAUTAI IŠ PAGRINDINĖS VEIKLOS			
Grynasis pelnas (nuostoliai)		1 262 984	3 926 028
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	4,5,6	966 512	694 386
(Pelnas) nuostoliai iš NT, įrangos ir kt. turto perleidimo	19	(205)	(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	0	361 608
		<u>634 737</u>	<u>(2 590 502)</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		331 361	(11 526)
Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas		9 046	(16 661)
Prekybos ir kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		2 686 108	550 375
Užskaitų VMI pokytis			1 135 641
Su darbo santykiais susijusių išpareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(19 164)	1 523
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		67 065	(566 273)
		<u>3 074 416</u>	<u>1 093 079</u>
GRYNIETI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		<u>4 972 137</u>	<u>2 428 605</u>
INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
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	-
GRYNIETI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		<u>(278 908)</u>	<u>(523 661)</u>
FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Dividendų išmokėjimas		(80 000)	-
Sumokėtas pelno mokestis		(360 515)	(16 021)
(Sumokėtos) palūkanos		(11 402)	-
GRYNIETI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		<u>(451 917)</u>	<u>(16 021)</u>
GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)		4241312	1 888 923
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE		<u>6117368</u>	<u>3 651 466</u>
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE		<u>10358680</u>	<u>5 540 389</u>

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

1. Bendroji informacija

Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vystymo kompanija“ (toliau – Įmonė), 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“. UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ įmonė ir jos patronuojamoji įmonė toliau vadinama Grupe.

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 61 (2020 m. gruodžio 31 d. – 67).

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):

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

- 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.);
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir TFAS praktikos ataskaitos Nr. 2: apskaitos politikos atskleidimas pataisos (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.);
- 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos: apskaitinių įvertinimų apibrėžimas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.);
- 12 TAS „Pelno mokesčiai“ pataisos: Atidėtas mokesstis, 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“ pataisos: 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, Grupės funkcinė valiuta.

Finansiniai Grupės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Taikomos pagrindinės apskaitos politikos apibūdinamos žemiau.

Konsolidavimo pagrindas

Dukterinės įmonės – tai įmonės, kurias kontroliuoja patronuojanti Įmonė. Kontrolė apibrėžiama kaip gebėjimas daryti lemiamą įtaką kitai įmonei, valdyti ir veikti kitos įmonės finansinę ir ūkinę veiklą siekiant iš šios veiklos naudoti. Įvertinant kontrolę, atsižvelgiama į turimą bendrą kitos įmonės visuotinio akcininkų susirinkimo balsų skaičių. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos įtraukiamos į konsoliduotas finansines ataskaitas nuo kontrolės įsigijimo dienos bei nebeįtraukiamos nuo kontrolės praradimo dienos. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos tiems patiems ataskaitiniams metams, naudojant vienodus apskaitos principus. Konsoliduojant finansines ataskaitas, Grupės įmonių pajamos ir sąnaudos, gautinos ir mokėtinos sumos bei nerealizuoti rezultatai (jeigu kontroliuojanti dauguma nepadengia nuostolių) yra eliminuojami. Nerealizuoti nuostoliai atstatomi tik tuo atveju, jeigu nėra jokių vertės sumažėjimo nuostolių.

Dukterinių įmonių bendrosios pajamos yra priskiriamos nekontroliuojančiai daliai, net jei tai lemia neigiamą nekontroliuojančios dalies likutį. Nuosavybės dalies dukterinėje įmonėje pasikeitimas, neprarandant kontrolės, yra apskaitomas kaip nuosavybės sandoris. Jei Grupė praranda dukterinės įmonės kontrolę, ji:

- Nutraukia dukterinės įmonės turto (įskaitant prestižą) ir įsipareigojimų pripažinimą;
- Nutraukia nekontroliuojančios dalies, jei tokia yra, balansinės vertės pripažinimą;
- Nutraukia sukauptų valiutos kursų skirtumų, apskaitytų nuosavybėje, pripažinimą;
- Apskaito gautą atlygį tikrąja verte;
- Apskaito tebeturimą investiciją tikrąja verte;
- Atsiradusį perviršį ar deficitą apskaito pelne (nuostoliuose);

Komponentų, anksčiau pripažintų kitose bendrosiose pajamose, patronuojančios įmonės dalį perklasifikuoja atitinkamai į bendrųjų pajamų ataskaitą ar nepaskirstytąjį pelną.

Verslo jungimai, prestižas ir nutraukta veikla

Verslo jungimai apskaitomi naudojant įsigijimo metodą. Įsigijimo savikaina yra nustatoma sudedant pervesto atlygio tikrąją vertę įsigijimo dieną ir nekontroliuojančios dalies įsigytame subjekte, jei tokia yra, sumą. Kiekvieno verslo įsigijimo atveju pirkėjas įvertina nekontroliuojančią dalį įsigytame subjekte arba tikrąja verte, arba proporcinga įgyjamo subjekto identifikuojamo grynojo turto dalimi. Patirtos įsigijimo išlaidos yra nurašomos, įtraukiant jas į administracines sąnaudas.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Jei verslo jungimas vykdomas etapais, pirkėjo iš anksčiau valdoma nuosavybės dalis įgyjamoje įmonėje yra įvertinama tikrąja verte įsigijimo dieną pelne (nuostoliuose). Neapibrėžta atlygio dalis, kurią pirkėjas turės mokėti, pripažįstama tikrąja verte įsigijimo dieną. Neapibrėžto atlygio, kuris laikomas turto ar įsipareigojimu, tolimesni įvertinimai tikrąja verte bus pripažinti pagal 9-ąjį TFAS: arba per pelną (nuostolius), arba kaip pokytis kitose bendrosiose pajamose. Jei neapibrėžtasis atlygis yra klasifikuojamas kaip nuosavybė, jis nėra pakartotinai vertinamas, o jo vėlesnis mokėjimas yra apskaitomas nuosavybės dalyje.

Prestižas yra pripažįstamas įsigijimo verte ir yra perviršis, lyginant visą pervestą atlygį, įskaitant pripažintą nekontroliuojančios dalies sumą, su grynąja įsigyjamo turto ir įvertintų įsipareigojimų suma.

Jei šis atlygis yra mažesnis nei tikroji įsigytos patrunuojamosios įmonės grynojo turto vertė, skirtumas yra pripažįstamas pelne (nuostoliuose).

Po pirminio pripažinimo prestižas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus bet kokius sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius. Vertės sumažėjimo įvertinimo tikslais verslo jungimo metu įgytas prestižas nuo įsigijimo datos yra priskiriamas tiems Grupės įplaukas kuriantiems vienetams, kurie, kaip tikimasi, turės naudos iš susijungimo, nepriklausomai nuo to, ar įgyjamos įmonės kitas turtas ar įsipareigojimai yra priskiriami šiems vienetams.

Kai prestižas sudaro įplaukas kuriančio vieneto dalį, ir to vieneto sudėtyje esančios veiklos dalis yra parduodama, prestižas, susijęs su parduota veikla, yra įtraukiamas į parduodamos veiklos apskaitinę vertę, nustatant pelną arba nuostolius iš veiklos pardavimo. Tokiu atveju parduotas prestižas yra įvertinamas atsižvelgiant į parduotos veiklos santykinę vertę lyginant su likusia įplaukas kuriančio vieneto dalimi.

Konsoliduotojoje ataskaitinio ir praėjusio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje nutrauktos veiklos pajamos ir sąnaudos pateikiamos atskirai nuo tęsiamos veiklos pajamų ir sąnaudų pelno (nuostolių) ataskaitos atskiroje eilutėje kaip nutrauktos veiklos pelnas (nuostoliai) po apmokestinimo net ir tuo atveju, jeigu po pardavimo Grupė išlaiko nekontroliuojamą nuosavybės dalį konsoliduojamoje dukterinėje įmonėje, pavyzdžiui, kai konsoliduojama dukterinė įmonė tampa asocijuotąja įmone.

Sudarant konsoliduotąją pelno (nuostolių) ataskaitą, visi Grupės tarpusavio sandoriai tarp nutrauktos ir tęsiamos veiklos, kuriuos Grupė toliau vykdys po nutraukimo, pateikiami tęsiamoje veikloje jų neeliminavus, t. y. taip, tarytum jie būtų atlikti su trečiosiomis šalimis. Šiuo atveju eliminavimai yra atliekami nutrauktoje veikloje. Visi Grupės tarpusavio sandoriai tarp nutrauktos ir tęsiamos veiklos, kurių Grupė toliau nebevkdys po nutraukimo, yra eliminuojami iš tęsiamos veiklos.

Ilgalaikis nematerialusis turtas

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

Nustatytos šios nematerialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Ilgalaikio nematerialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Programinė įranga	3 metai
Kitas nematerialusis turtas	3 metai

Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai

Nekilnojamuoju turto, 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, kapitalizuotos skolinimosi išlaidos 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

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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 neskaiciuojamas tol, kol statyba nėra baigta, ir turtas neparuoštas naudoti.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu.

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

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų grupės	Naudingo tarnavimo laikas
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 Grupė 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 turtu, 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:

Investicinio turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
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 Grupė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

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

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

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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.

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

Grupės 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 Grupė 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).

Grupė 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 trumpesnį 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.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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 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 apskaičiuotą palūkanų normos metodą. Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami 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;
- Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir (arba):
 - a. perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą; arba
 - b. nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Grupė yra vis dar susijusi. Grupės turtas, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitomas mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią Grupei 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

Grupė 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 pripažįstamas 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) pripažįstamas 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.

Grupė nustatydamą vertės sumažėjimo nuostolius taiko šiuos modelius:

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

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

Taikydama bendrąjį modelį, Grupė 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)

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

arba per priemonės galiojimo laikotarpį (2 ir 3 pakopos).

Kiekvieną paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną Grupė analizuoja požymius, kuriais remiantis finansinis turtas klasifikuojamas į atskiras pakopas nustatant vertės sumažėjimo nuostolius. Šie požymiai gali apimti skolininko kreditingumo pasikeitimus, rimtas skolininko finansines problemas, reikšmingus neigiamus skolininko aplinkos ekonominius, teisinius ar rinkos pasikeitimus.

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

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

Supaprastintą modelį Grupė taiko prekybos gautinoms sumoms ir finansinei nuomai.

Taikydama supaprastintą modelį, Grupė 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 Grupė naudoja atidėjinių matricą, apskaičiuotą atsižvelgiant į istorinį iš klientų gautinų sumų gražinimo ir išieškojimo lygį.

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

Kad apskaičiuotų tikėtinus kredito nuostolius, Grupė 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 datą, 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 dabartines rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir riziką, susijusią su tuo turto 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 Grupei 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.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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

Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama 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, Grupė, 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 Grupė vadovybė atlieka kiekvieną ataskaitinę dieną. Siekdama atskleisti informaciją apie tikrąją vertę Grupė 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. įmonės pajamas pripažįsta tuo metu ir tokia suma, kad prekių ar paslaugų perdavimas klientams atspindėtų sumą, kurią įmonė tikisi gauti mainais už šias prekes ar paslaugas. Taikydama šį standartą, Grupė atsižvelgia į sutarties sąlygas ir į visus svarbius faktus bei aplinkybes. Pajamos Grupėje 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 [prastą 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

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

išskirti, įsipareigojimai pripažįstami atskirai. Kiekvienas įsipareigojimas identifikuojamas vienu iš dviejų būdų:

- prekė ir (arba) paslauga yra atskira, arba
- 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-ąją TFAS sandorio kaina gali būti fiksuota, kintama arba abiejų tipų kartu. Įmonės sandoriuose kontrolės perdavimo momentu nustatytos fiksuotos prekių kainos. Grupė 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 (praeityje 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), Grupė ją nustato. Vertindama sandorio kainą Grupė įvertina nuolaidą arba kintamą atlygio sumą, kuri susijusi tik su tam tikra sutarties dalimi. Grupė, 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 (tęstinis), ar tam tikru momentu. Bet kokiu 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.

Grupės 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.

Grupė 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 –ąją TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“
----------------	--	--

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nurodyta kitaip)

Paslaugų rūšis	Veiklos įsipareigojimų įvykdymo pobūdis ir laikas bei mokėjimo sąlygos	Pajamų pripažinimas pagal 15 –ąją 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.
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.

Grupė 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.

Grupė 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, Grupė vertina kiekvieną turto vienetą atskirai. Sprendžiant ar turto vertė yra maža, nuomos mokesčiai per visą nuomos laikotarpį nėra vertinami. Mažos vertės turtu 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 Grupė netaiko. Tokiam turtui Įmonė taiko 38-ojo TAS „Nematerialusis turtas“ nuostatas.

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

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

Pradžios datą Grupė 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, Grupė naudoja nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą. Nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą Grupė 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 pradines 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:

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

- 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 Grupė finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta finansinės nuomos būdu išnuomotą turtą ir pateikia jį kaip gautiną sumą, lygią grynųjų 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 pirminių grynųjų investicijų į nuomą vertinimą ir sumažina per nuomos laikotarpį pripažįstamų pajamų sumą. Nuomos sutartyje numatyta palūkanų norma nustatoma taip, kad pirminės tiesioginės išlaidos automatiškai įtraukiamos į grynųjų investicijų į nuomą sumą; atskirai jos nepridedamos. Finansines pajamas per nuomos laikotarpį.

Grupė pripažįsta remdamasi metodu, kuris parodo Įmonės grynųjų investicijų į finansinę nuomą pastovią periodišką gražos normą. Grupė 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.

Grupė pripažįsta nuomos mokesčius, susijusius su veiklos nuoma, pajamomis pagal tiesinį metodą. Išlaidas (įskaitant nusidėvėjimą), patirtas uždirbant su nuoma susijusias pajamas, Grupės pripažįsta sąnaudomis. Pirmines tiesiogines išlaidas, patiriamas gaunant veiklos nuomos teisę, Grupė įskaičiuoja į nuomojamo turto apskaitinę vertę ir pripažįsta tas išlaidas nuomos laikotarpio sąnaudomis tuo pačiu pagrindu, kaip ir nuomos pajamas. Grupė 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.

Grupė 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 ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Finansinės nuomos būdu įsigytam turtui skaičiuojamas nusidėvėjimas, be to, dėl finansinės nuomos kiekvieną ataskaitinį 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.

Grupė 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

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

laikotarpį, kurį turta numatoma naudoti. Jei pardavimo kaina viršija tikrąją vertę, suma, kuria viršijama tikroji vertė, yra atidedama ir amortizuojama per laikotarpį, kuriuo turta numatoma naudoti.

Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomotoja.

Turtas, skirtas veiklos nuomai, Grupės 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.

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. Grupė 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. Grupei 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 Grupė 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 Grupė 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 Grupė 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

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

mokestis taip pat pripažįstamas ne pelne (nuostoliuose), arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praеityje įmonė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys ištekliai, 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 dabartinei vertei išlaidų, kurios, tikėtina, bus patirtos vykdant įsipareigojimą. Apskaitant diskontuota verte, atidėjinio padidėjimas dėl praėjusio laiko tarpo, yra apskaitomas kaip skolinimosi sąnaudos.

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>
Įsigijimo vertė			
2020 m. sausio 1 d.	49 986	-	49 986
- įsigijimai / pasigaminimai	-		-
- perleidimai / nurašymai	(2 034)		(2 034)
2020 m. gruodžio 31 d.	47 952	-	47 952
- perleidimai / nurašymai	(360)		(360)
- įsigijimai / pasigaminimai	-		-
2021 m. gruodžio 31 d.	47 592	-	47 592
Sukaupta amortizacija			
2020 m. sausio 1 d.	17 641	-	17 641
- amortizacija	3 063		3 063
- perleidimai / nurašymai	(2 194)		(2 194)
2020 m. gruodžio 31 d.	18 510	-	18 510
- amortizacija	2 469		2 469
- perleidimai / nurašymai	(360)		(360)
2021 m. gruodžio 31 d.	20 619	-	20 619
Likutinė vertė:			
2020 m. sausio 1 d.	32 345	-	32 345
2020 m. gruodžio 31 d.	29 442	-	29 442
2021 m. gruodžio 31 d.	26 973	-	26 973

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

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo visiškai amortizuoto, tačiau vis dar naudojamo Grupės 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

**KONSOLIDUOTOJŲ 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, prieštatai, įrankiai ir įrenginiai	Iš viso (Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai)	Investicinis turtas	Iš viso
Įsigijimo vertė							
2020 m. sausio 1 d.	4 258 553	61 042	185 412	205 093	4 710 100	21 648 919	26 359 019
- 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)
- perkainavimai	(656 328)	-	-	-	(656 328)	656 328	-
- įstatinio kapitalo didinimas turtu	8 356	-	-	-	-	-	-
2020 m. gruodžio 31 d.	475 680	43 915	231 676	267 495	1 018 766	20 827 127	21 845 893
- perklasifikavimai	-	-	-	-	-	-	-
2021 m. sausio 1 d.	475 680	43 915	231 676	267 495	1 018 766	20 827 127	21 845 893
- įsigijimai	-	-	143 752	243 375	387 127	-	387 127
- įstatinio kapitalo didinimas turtu	-	-	-	-	-	-	-
- perleidimai ir nurašymai	(8 356)	(797)	(9 322)	(13 611)	(32 086)	-	(32 086)
- perklasifikavimai	120 685	-	-	-	120 685	(120 685)	-
2021 m. gruodžio 31 d.	588 009	43 118	366 106	497 259	1 494 492	20 706 442	22 200 934
Sukauptas nusidėvėjimas							
2020 m. sausio 1 d.	2 631 678	41 130	54 136	131 929	2 858 873	10 250 401	13 109 274
- nusidėvėjimas	194 587	5 594	36 684	23 414	260 279	610 308	870 587
- perleidimai ir nurašymai	(1 846 889)	(12 804)	-	(18 913)	(1 878 606)	(737 954)	(2 616 560)
- perklasifikavimai	(656 328)	-	-	-	(656 328)	656 328	-
2020 m. gruodžio 31 d.	323 048	33 920	90 820	136 430	584 218	10 779 083	11 363 301

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

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

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2021 m. sausio 31 d.	323 048	33 920	90 820	136 430	584 218	10 779 083	11 363 301
- nusidėvėjimas	13 306	3 399	59 279	60 607	136 591	555 246	691 837
- perleidimai ir nurašymai	(464)	(797)	(3 107)	(12 726)	(17 094)	-	(17 094)
- perklasifikavimai	64 048	-	-	-	64 048	(64 048)	-
2021 m. gruodžio 31 d.	399 937	36 522	146 992	184 311	767 763	11 270 281	12 038 044
Likutinė vertė:							
2020 m. sausio 1 d.	1 626 875	19 912	131 276	73 164	1 851 227	11 398 518	13 249 745
2020 m. gruodžio 31 d.	152 630	9 995	140 856	131 065	434 548	10 048 044	10 482 592
2021 m. gruodžio 31 d.	188 072	6 596	219 114	312 948	726 729	9 436 161	10 162 890

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)

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

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

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

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
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
Iš viso	1 055 948	1 007 650

Investicinis turtas

2021 m. gruodžio 31 d., investicinį turtą sudarė pastatų dalis, skirta nuomos pajamoms uždirbti. Grupė 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.

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

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

	2021 m. gruodžio 31 d. Apskaitinė vertė	2021 m. gruodžio 31 d. Tikroji vertė	Vertinimas
(i) Patalpos J. Kubiliaus g.2, Vilnius	1	2 510 000	Vidinis Grupės vertinimas
(i) Patalpos Konstitucijos pr.3, Vilnius	8 042 380	22 610 000	Vidinis Grupės vertinimas
(i) Patalpos Kuro g.17, Vilnius	778 033	1 050 000	Vidinis Grupės 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
VSP turimas turtas	132 474	132 474	Vertinimas neatliktas
Iš viso	9 436 161	26 834 974	

(i) Tikroji investicinio turto vertė buvo nustatyta taikant diskontuotų pinigų srautų metodą. Pagrindinė informacija, kuria naudojosi vadovybė taikydamą 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. padidėtu 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. sumažėtu 3 500 000 Eur.

(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

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)

kainų ir diskontuotų pinigų srautų metodai.

6. Naudojimo teise valdomas turtas

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

7. Investicijos į kitas įmones

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

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

Investicijų pasikeitimai pateikiami toliau:

Investicijų į asocijuotąsias įmones 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 turtą sudaro nekilnojamojo turto vienetai, skirti pardavimui. Šį turtą 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):

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
(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
Iš viso	4 426 513	4 757 874

(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:

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
Suteiktų paskolų ilgalaikė dalis	-	2 562 251
Suteiktų paskolų trumpalaikė dalis	2 562 251	4 400 440
Pirkėjų skolos	1 424 355	258 555
Kitos gautinos sumos	435 525	-
Biudžeto skola Grupei	123 611	10 603
Vertės sumažėjimas	-	-
Iš viso	4 545 742	4 669 598

Grupė 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 patronuojančios įmonės vienintelis akcininkas.

Prekybos ir kitų gautinų sumų senaties analizė yra tokia:

	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, nominaliaja verte						Iš viso
	Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs	mažiau nei 30 dienų	31 – 60 dienos	61 – 90 dienos	91 – 360 dienos	daugiau nei 361 dienų	
2021 -12-31 (apskaitinė vertė)	1 344 019	9 152	4 387	1 902	24 535	37 727	1 421 722
Tikėtinas kredito nuostolių procentas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Paskaičiuotas atidėjiny	-	-	-	-	-	-	-
Grynoji apskaitinė vertė	1 344 019	9 152	4 387	1 902	24 535	37 727	1 421 722

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)	224 292	988	9 010	3 173	15 608	3 070	256 141
Tikėtinas kredito nuostolių procentas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Paskaičiuotas atidėjinyms	-	-	-	-	-	-	-
Grynoji apskaitinė vertė	224 292	988	9 010	3 173	15 608	3 070	256 141

10. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė:

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	10 358 680	6 117 368
Iš viso	10 358 680	6 117 368

2020 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė 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*

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

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

	Suma
Akcininko patvirtintas nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	4 023 586
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	1 262 984
Pervesta į privalomąjį rezervą	390 580
Išmokėta dividendų	80 000
Paskirstytinas pelnas	4 815 990
Pelno paskirstymas:	
- į įstatymo numatytus rezervus	
- į kitus rezervus	4 610 565
- į rezervą investicijoms finansuoti	1 000 000
- į rezervą apyvartinėms lėšoms	-
- dividendams	100 000
Nepaskirstyto rezultato projekto – pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje	3 815 990

13. Dotacijos ir subsidijos

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

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

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 Grupės Finansinės būklės ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) 2021 m. gruodžio 31 d.:

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

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)

15. Prekybos ir kitos mokėtinios sumos

Prekybos ir kitas mokėtinias sumas sudarė:

	2021 m. gruodžio 31 d.	2020 m. gruodžio 31 d.
Prekybos mokėtinios sumos	237 062	187 670
Gauti išankstiniai apmokėjimai	170 986	205 529
Mokėtini mokesčiai	117 914	68 988
Kitos mokėtinios sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	714 585	711 841
Atidėjimai galimiems įsipareigojimams	35 511	35 511
Iš viso	1 276 058	1 209 539

16. Pardavimo pajamos

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

	2021 m.	2020 m.
Techninė priežiūra	1 056 290	1 101 402
Pajamos iš turto nuomos	2 417 249	2 439 800
Pajamos iš turto pardavimo	903 882	1 573 294
Kitos pajamos	58 790	85 866
Iš viso	4 436 211	5 200 362

17. Pardavimo savikaina

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

	2021 m.	2020 m.
Darbo užmokestis	2 070 282	1 785 571
Nusidėvėjimas ir amortizacija (6 pastaba)	575 092	582 469
Kitos	351 127	128 569
Parduoto turto savikaina	97 860	614 964
Techninio prižiūrėtojo CA draudimas	9 047	12 363
Iš viso	3 103 408	3 123 936

18. Veiklos sąnaudos

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

	2021 m.	2020 m.
Darbo užmokestis ir su juo susiję mokesčiai	717 975	501 889
Valdybos narių darbo apmokėjimas	43 443	28 971
Darbuotojų kvalifikacijos kėlimo sąnaudos	10 768	14 808
Kuro, komandiruočių sąnaudos, automobilio nuomos ir eksploatacijos sąnaudos	39 406	70 892
Komunalinių paslaugų sąnaudos	70 358	105 303
Mokesčiai	336 368	171 331
Draudimo sąnaudos	38 941	19 892
Teisinės sąnaudos	78 849	114 987
Reklamos, skelbimų ir reprezentacinės sąnaudos	36 429	54 356
Nusidėvėjimas ir amortizacija (4,5,6 pastabos)	391 420	139 674
Turto remonto sąnaudos	66 553	50 471
Audito, mokestinių konsultacijų sąnaudos	23 780	18 760
Atidėjimų sąnaudos dėl teisminių bylų	0	35 511
Kitos sąnaudos	14 451	78 719

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)

Iš viso	1 868 741	1 405 564
----------------	------------------	------------------

19. Kitos veiklos pajamos

	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2020 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikio turto perleidimo rezultatas	205	3 478 783
Teismo priteistos pajamos	1 710 770	-
Iš viso	1 710 975	3 478 783

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>
Finansinės veiklos pajamos	151 697	222 694
- Baudos ir delspinigiai	11 927	8 393
- Palūkanos	107 305	199 621
- Teigiama valiutų kursų įtaka	0	223
- Netesybos pagal sutartis	32 465	14 457
Finansinės veiklos sąnaudos	(61 175)	(100 963)
- Baudos ir delspinigiai	(363)	(55 400)
- Neigiama valiutų kursų įtaka	-	(223)
- Investicijų sumažėjimas	-	(21 080)
- Banko palūkanos	(11 402)	-
- Palūkanos dėl nuomos įsipareigojimų	(49 410)	(49 410)
Finansinės veiklos rezultatas	90 522	121 731

21. Pelno ir atidėtasios mokesčiai, atidėto pelno mokesčio turtas

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Einamųjų metų pelno mokesčiai	68 216	363 123
Atidėtojo pelno mokesčio pokytis per metus	(66 187)	(71 951)
Pelno mokesčiai	2 029	291 172

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	1 268 086	4 271 376
Pelno mokesčiai (taikant 15%)	190 213	640 706
Pelno mokesčių (mažinančios)/didinančios sąnaudos	534 222	-439 468
Pelno mokesčių (mažinančios)/didinančios pajamos	(1 347 534)	89 934
Ankstesnių metų nuostolio perkėlimas	-	-
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), iš viso	68 216	291 172

Atidėtojo pelno mokesčio sudėtinės dalys:

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	1 229 877	1 296 064
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	1 229 877	1 296 064

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)

Atidėtas pelno mokestis, grynąja verte	1 229 877	1 296 064
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)
Atidėtojo mokesčio pajamos (sąnaudos)	66 187	71 951

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

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, išėtinės kompensacijos, premijos ir kitas atlygis)	289 250	174 008

2021 ir 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais nebuvo jokių kitų išmokų, ar sukaupimų, 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“ Įmonės vienintelis akcininkas Vilniaus miesto savivaldybė yra susiję asmenys. Kitos Vilniaus miesto savivaldybės valdomos įmonės taip pat yra priskiriamos susijusioms šalims, tačiau Grupė 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
Vilniaus miesto savivaldybė (VMS)				
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	-	-
VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas (ŠMTP)				
Patalpų nuoma	-	2 922	-	204 118

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)

Turto pardavimas	-	4 395 982	-	-
Kitų paslaugų pardavimas	-	3 593	-	-
Turto pirkimas iš ŠMTP	-	4 266 790	-	-

AB ESO

Kolekatoriaus nuoma	6 921	8 374	698	1 396
Pirkimai iš AB ESO	6 617	45 731	(3 180)	(4 632)

AB Grinda

Pirkta paslaugų	567	567	52	53
-----------------	-----	-----	----	----

UAB "Vilniaus planas"

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 valdymasKredito 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.

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.

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

Kredito rizikai valdyti Grupės taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę.

Grupės gautinų sumų senėjimo analizė pateikiama 10 pastaboje.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika reiškia, kad Grupė gali nesugebėti laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų. Grupės 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 Grupės reputacijos. Grupės laikosi politikos nuolat turėti pakankamą pinigų ir jų ekvivalentų kiekį arba užtikrintą finansavimo galimybę.

Likvidumo rizika valdoma vadovaujantis atsargumo principu. Grupė 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
Finansinių įsipareigojimų iš viso 2021 -12-31	1 117 745	-	-	1 117 745	1 117 745
Finansinės skolos	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 152 425	-	-	1 152 425	1 152 425
Finansinių įsipareigojimų iš viso 2020 -12-31	1 152 425	-	-	1 152 425	1 152 425

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)

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. Grupė paskolų iš banko neturėjo.

2021 m. ir 2020 m. Grupė 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. Grupės vadovybės nuomone, rinkos rizika yra nereikšminga.

Užsienio valiutos rizika

Grupės piniginis turtas ir įsipareigojimai 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. yra išreikšti eurais, todėl, Grupės 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.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei 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, Grupė pakartotinai vertindama skirstymą nusprendžia, ar perkeliama sumos vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio duomenis, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę apskritai) kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

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

Finansinis turtas	Apskaitinė vertė	1 lygis	2 lygis	3 lygis
Prekybos ir kitos gautinos sumos	4 545 742	-	-	4 545 742
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10 358 680	10 358 680	-	-
Iš viso	14 904 422	10 358 680	-	4 545 742
Finansiniai įsipareigojimai				
Nuomos įsipareigojimai	1 337 556	-	-	1 337 556
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 276 058	-	-	1 276 058
Iš viso	2 613 614	-	-	2 721 886

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.

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)

Grupė taip pat derina su Vilniaus miesto savivaldybe likusių skolų padengimo terminus ir tikisi, kad skolos bus padengtos maždaug per 1 metus.

Kapitalo valdymas

Grupės 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.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgiant į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė 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 Grupės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė šį reikalavimą.

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

25. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

Grupė 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 mokesčių metų iš eilės einančius metus atlikti Grupės mokesčių patikrinimą bei apskaičiuoti papildomus mokesčius ir baudas iš naujo įvertindama mokesčių skaičiavimą. Grupės 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.

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

26. Poataskaitiniai įvykiai

Ukrainoje vykstantys karo veiksmai tiesioginės įtakos Grupei 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