

UAB „Kvartalas“

2023 M. GRUODŽIO 31 D. PASIBAIGUSIŲ METŲ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ,
PARENGTA PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS
(IŠLEISTA IŠ NAUJO)

Turinys

Nepriklausomo auditoriaus išvada	3
Balansas	6
Pelno (nuostolių) ataskaita	8
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	9
Pinigų srautų ataskaita	11
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	13
1. Bendroji informacija	13
1.1. Informacija apie įmonę	13
1.2. Informacija apie finansinių ataskaitų išleidimą iš naujo	13
2. Apskaitos politika	13
3. Pastabos	17
3.1. Investicinis turtas	17
3.2. Per vienerius metus gautinos sumos	18
3.3. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	18
3.4. Įstatinio kapitalo struktūra	18
3.5. Pelno paskirstymo projektas	18
3.6. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	18
3.7. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	18
3.8. Įmonės teisės ir įsipareigojimai nurodyti balanse	18
3.9. Pardavimo pajamos	19
3.10. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	19
3.11. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis	19
3.12. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis	19
3.13. Poataskaitiniai įvykiai	20
3.14. Veiklos tęstinumas	20

Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Kvartalas“ akcininkams

Ši nepriklausomo auditoriaus išvada pakeičia nepriklausomo auditoriaus išvadą, kurią pateikėme 2024 m. gegužės 28 d. Paaiškinimas, kodėl išleista nauja nepriklausomo auditoriaus išvada, pateikiamas pastraipoje „Kiti dalykai“.

■ Nuomonė

Mes atlikome UAB „Kvartalas“ (toliau – Įmonė) finansinių ataskaitų auditą. Įmonės finansines ataskaitas sudaro:

- 2023 m. gruodžio 31 d. balansas,
- tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų pinigų srautų ataskaita, ir
- finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

■ Pagrindas nuomonei pareikšti

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

■ Kiti dalykai

Po to, kai 2024 m. gegužės 28 d. vadovybė parengė ir pasirašė Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansines ataskaitas ir mes pateikėme nepriklausomo auditoriaus išvadą, Įmonės vadovybė nusprendė papildyti finansinių ataskaitų rinkinį, į finansines ataskaitas papildomai įtraukiant pinigų srautų ataskaitą, todėl 2024 m. lapkričio 11 d. iš naujo išleido Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansines ataskaitas. Mes atlikome papildomas audito procedūras, susijusias su pakeitimais, ir atitinkamai ši auditoriaus išvada pakeičia mūsų 2024 m. gegužės 28 d. auditoriaus išvadą.

■ Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

■ Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai išskraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė.

Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą išskraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Išskraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

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

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



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

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Ieva Voverienė
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2024 m. lapkričio 11 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 3–5 puslapiuose.

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Balansas

	Pastabos	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
A. ILGALAIKIS TURTAS		15 877 055	13 784 581
1. NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1. Plėtros darbai		-	-
1.2. Prestižas		-	-
1.3. Programinė įranga		-	-
1.4. Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		-	-
1.5. Kitas nematerialusis turtas		-	-
1.6. Sumokėti avansai		-	-
2. MATERIALUSIS TURTAS		15 877 055	13 784 581
2.1. Žemė		-	-
2.2. Pastatai ir statiniai		-	-
2.3. Mašinos ir įranga		-	-
2.4. Transporto priemonės		-	-
2.5. Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		-	-
2.6. Investicinis turtas	3.1.	12 284 734	12 284 734
2.6.1. Žemė		12 284 734	12 284 734
2.6.2. Pastatai		-	-
2.7. Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos darbai		3 592 321	1 499 847
3. FINANSINIS TURTAS		-	-
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.3. Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.4. Asocijuotųjų įmonių akcijos		-	-
3.5. Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.6. Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.7. Ilgalaikės investicijos		-	-
3.8. Po vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9. Kitas finansinis turtas		-	-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas		-	-
4.2. Biologinis turtas		-	-
4.3. Kitas turtas		-	-
B. TRUMPALAIKIS TURTAS		1 478 719	338 368
1. ATSARGOS		1 333	722
1.1. Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		-	-
1.2. Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		-	-
1.3. Produkcija		-	-
1.4. Pirktos prekės, skirtos perparduoti		-	-
1.5. Biologinis turtas		-	-
1.6. Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti		-	-
1.7. Sumokėti avansai		1 333	722
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	3.2.	31 666	178 223
2.1. Pirkėjų skolos		26 630	10 862
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4. Kitos gautinos sumos		5 036	167 361
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Kitos investicijos		-	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	3.3.	1 445 720	159 423
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		10 381	21
TURTO IŠ VISO		17 366 155	14 122 970

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius
2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ
(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Balansas (tęsinys)

	Pastabos	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D. NUOSAVAS KAPITALAS		2 644 634	3 102 513
1. KAPITALAS	3.4.	4 034 000	4 034 000
1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		4 034 000	4 034 000
1.2. Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
1.3. Savos akcijos, pajai (-)		-	-
2. AKCIJŲ PRIEDAI		-	-
3. PERKAINOJIMO REZERVAS		-	-
4. REZERVAI		-	-
4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		-	-
4.2. Savoms akcijoms įsigyti		-	-
4.3. Kiti rezervai		-	-
5. NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3.5.	(1 389 366)	(931 487)
5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(457 879)	(560 227)
5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(931 487)	(371 260)
E. DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		-	-
F. ATIDĖJINIAI		-	-
1. Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2. Mokesčių atidėjiniai		-	-
3. Kiti atidėjiniai		-	-
G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.6.	14 715 271	11 014 607
1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		14 533 046	10 971 286
1.1. Skoliniai įsipareigojimai		-	-
1.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3. Gauti avansai		594 133	-
1.4. Skolos tiekėjams		-	-
1.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	3.12.	13 938 913	10 971 286
1.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8. Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		-	-
2. PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		182 225	43 321
2.1. Skoliniai įsipareigojimai		-	-
2.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3. Gauti avansai		-	-
2.4. Skolos tiekėjams		164 217	38 105
2.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8. Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.9. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		17 645	4 789
2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		363	427
H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	3.7.	6 250	5 850
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		17 366 155	14 122 970

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitaitis

Marina Lysova

Pelno (nuostolių) ataskaita

	Pastabos	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
1. Pardavimo pajamos	3.9.	135 335	90 867
2. Pardavimo savikaina		-	-
3. Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4. BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		135 335	90 867
5. Pardavimo sąnaudos		-	-
6. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	3.10.	(130 179)	(120 619)
7. Kitos veiklos rezultatai		-	-
8. Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9. Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10. Kitos palūkanų ir panašios pajamos		4 592	-
11. Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	3.12.	(467 627)	(530 475)
13. PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(457 879)	(560 227)
14. Pelno mokestis	3.11.	-	-
15. GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(457 879)	(560 227)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitaitis

Marina Lysova

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Įstatymo numatyti rezervai Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	-	-	(371 260)	(368 760)
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	-	-	(371 260)	(368 760)
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	(560 227)	(560 227)
10. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	4 031 500	-	-	-	-	-	-	-	-	4 031 500
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	(931 487)	3 102 513

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita (tęsinys)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Ilgalaikio materialiojo turto	Perkainojimo rezervas Finansinio turto	Įstatymo numatyti rezervai Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	(457 879)	(457 879)
23. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	(1 389 366)	2 644 634

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitaitis

Marina Lysova

Pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2023	2022
1. Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1. Grynasis pelnas (nuostoliai)		(457 879)	(560 227)
1.2. Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		-	-
1.3. Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		-	-
1.4. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		463 035	530 475
1.5. Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		-	-
1.6. Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.7. Kitų po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.8. Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.9. Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.10. Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		(611)	(598)
1.11. Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		(15 768)	(3 905)
1.12. Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.13. Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		26 584	4 645
1.14. Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.15. Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		(10 360)	(21)
1.16. Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.17. Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		594 133	-
1.18. Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.19. Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.20. Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		8 223	3 053
1.21. Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.22. Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.23. Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.24. Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		12 856	4 474
1.25. Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(64)	427
1.26. Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		400	920
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		620 549	(20 757)
2. Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(1 838 844)	(1 600 022)
2.2. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		-	-
2.3. Ilgalaikių investicijų įsigijimas		-	-
2.4. Ilgalaikių investicijų perleidimas		-	-
2.5. Paskolų suteikimas		-	-
2.6. Paskolų susigrąžinimas		-	-
2.7. Gauti dividendai, palūkanos		-	-
2.8. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		4 592	-
2.9. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(1 834 252)	(1 600 022)

Pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2023	2022
3. Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1. Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		-	-
3.1.1. Akcijų išleidimas		-	-
3.1.2. Savininkų įnašai nuostoliams padengti		-	-
3.1.3. Savų akcijų supirkimas		-	-
3.1.4. Dividendų išmokėjimas		-	-
3.2. Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		2 500 000	1 550 000
3.2.1. Finansinių skolų padidėjimas		2 500 000	1 550 000
3.2.1.1. Paskolų gavimas		-	-
3.2.1.2. Obligacijų išleidimas		2 500 000	1 550 000
3.2.2. Finansinių skolų sumažėjimas		-	-
3.2.2.1. Paskolų grąžinimas		-	-
3.2.2.2. Obligacijų supirkimas		-	-
3.2.2.3. Sumokėtos palūkanos		-	-
3.2.2.4. Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai		-	-
3.2.3. Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas		-	-
3.2.4. Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas		-	-
3.2.5. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-
3.2.6. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		-	-
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		2 500 000	1 550 000
4. Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui		-	-
5. Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		1 286 297	(70 779)
6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		159 423	230 202
7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	3.3.	1 445 720	159 423

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:
 Direktorius
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitaitis
Marina Lysova

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

1.1. Informacija apie įmonę

UAB „Kvartalas“, įmonės kodas 305475438 (toliau – Bendrovė) yra uždaroji akcinė bendrovė, įregistruota VĮ „Registrų centras“ 2020 m. vasario 24 d. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoja įregistruota nuo 2021 m. balandžio 14 d. Bendrovės duomenys kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre.

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcijos priklauso uždarojo tipo informuotiems investuotojams skirtam investiciniam fondui Right Bank Development Fund, valdomo įmonės UAB „Lords LB Asset Management“ (įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

	2023 m. gruodžio 31 d.		2022 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis
Right Bank Development Fund	4 034 000	100%	4 034 000	100%
Iš viso:	4 034 000	100%	4 034 000	100%

Bendrovės įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 4 034 000 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. (2022 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur, ir kurios 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė savų akcijų neturi.

Bendrovės buveinės adresas – Jogailos g. 4, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamo turto vystymas, statyba.

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius buvo 3 darbuotojai (2022 m. gruodžio 31 d. – 2 darbuotojai).

1.2. Informacija apie finansinių ataskaitų išleidimą iš naujo

2024 m. gegužės mėn. buvo patvirtintos Bendrovės audituotos 2023 m. finansinės ataskaitos. 2024 m. spalio mėn. buvo priimtas sprendimas savanoriškai perleisti 2023 m. Bendrovės finansines ataskaitas, papildant jas pinigų srautų ataskaita. Bendrovės pradinės finansinės ataskaitos pilnai atitiko visus Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos ir finansinių ataskaitų parengimą reglamentuojančius teisės aktus bei Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, šiuo pakartotiniu išleidimu siekiama dar labiau pagerinti Bendrovės finansinių ataskaitų kokybę ir išsamumą. Jokių kitų pakeitimų ar koregavimų nebuvo atlikta ir visa kita informacija išlieka nepakitusi.

2. Apskaitos politika

Finansinės ataskaitos rengiamos pagal Lietuvos Respublikoje finansinę apskaitą ir finansinių ataskaitų parengimą reglamentuojančius teisės aktus bei Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS).

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Šiose finansinėse ataskaitose skaičiai pateikti Lietuvos Respublikos valiuta – eurais (Eur).

Bendrovė atitinka Įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme nustatytus labai mažos įmonės kriterijus, ruošiant finansines ataskaitas, tačiau pasirinko taikyti tokius pačius reikalavimus, kurie taikomi mažoms įmonėms. Taip pat, savo nuožiūra, įmonė pasirinko papildomai rengti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitą.

2.1. Investicinis turtas

Investicinis turtas yra nekilnojamas turtas, laikomas uždirbti pajamas ir/arba pelną iš turto vertės padidėjimo.

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Įsigyto investicinio turto savikainą sudaro įsigijimo savikaina ir bet kokios tiesiogiai susijusios išlaidos. Tiesiogiai susijusioms išlaidoms gali būti priskiriami mokesčiai už teisinę paslaugas, nuosavybės perdavimo mokestis, ir kitos sandorio sudarymo sąnaudos. Šis apskaitos principas taikomas visų investicinio turto statybų ir vystymo metu. Vystomą investicinį turtą Bendrovė klasifikuoja balanse kaip investicinį turtą ir apskaito įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimą.

Užbaigus statyti investicinį turtą, investicinio turto apskaita Bendrovė naudoja tikrosios vertės metodą. Investicinio turto tikroji vertė yra nustatoma pagal nepriklausomo vertintojo vertinimo ataskaitas. Nepriklausomo vertintojo vertinimas atliekamas bent kartą per metus (jeigu įvyksta reikšmingų pokyčių, dėl kurių turto vertė galėtų reikšmingai pasikeisti, vertinimai atliekami dažniau). Investicinio turto tikroji vertė tikslinama kiekvieną kartą sudarant finansines ataskaitas, jos pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliu pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.2. Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai

Finansinis turtas apima pinigus ir pinigų ekvivalentus, gautinas sumas.

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas tada, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą. Gautinos sumos vertinamos įsigijimo savikaina, atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo. Pinigai ir pinigų ekvivalentai vertinami įsigijimo savikaina.

Jei tikėtina, kad Bendrovė negalės atgauti gautinų sumų, pripažįstamas nuostolis dėl vertės sumažėjimo, kuris apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir dabartinės būsimųjų pinigų srautų, diskontuotų, taikant apskaičiuotą palūkanų normą, vertės.

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas, įsipareigojimus pagal išleistų obligacijų sutartis bei gautas paskolas.

Finansiniai įsipareigojimai apskaitoje registruojami tada, kai Bendrovė prisiima įsipareigojimą sumokėti pinigus ar atsiskaityti kitu finansiniu turtu. Mokėtinos sumos už prekes ir paslaugas vertinamos įsigijimo savikaina.

Bendrovė yra išleidusi nekonvertuojamų obligacijų. Išleistos obligacijos klasifikuojamos kaip finansiniai įsipareigojimai, išperkami už vieną sumą ar dalimis pagal nustatytą išpirkimo grafiką. Išleistos obligacijos bei gautos paskolos pradžioje apskaitomos įsigijimo verte, kuri lygi gautų lėšų sumai. Su sandorio sudarymu susijusios išlaidos yra pripažįstamos finansinės veiklos sąnaudomis. Vėliau finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

2.3. Apskaičiuotų palūkanų normos metodas

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas – tai finansinio turto ir įsipareigojimų amortizuotos savikainos skaičiavimo ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per atitinkamą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – tai palūkanų norma, kuri tiksliai diskontuoja, įvertinus ateities pinigų srautus (įskaitant visus sumokėtus ar gautus mokesčius, kurie yra neatskiriama apskaičiuotų palūkanų normos dalis, sandorio išlaidos ir kitas priemokas ar nuolaidas) iki grynosios pirminio pripažinimo apskaitinės vertės per numatytą finansinio turto ir įsipareigojimų laikotarpį arba (jei tinkama) per atitinkamą trumpesnį laikotarpį.

2.4. Užsienio valiutos

Visi valiutiniai straipsniai balanse yra įvertinti eurais, taikant balanso datos valiutos kursą. Įsigijimo verte apskaitomas už užsienio valiutą pirktas turtas balanse įvertinamas eurais, taikant įsigijimo metu galiojusį valiutos kursą. Turtas, kurio tikroji vertė nustatoma užsienio valiuta, balanse įvertinamas eurais, taikant tikrosios vertės nustatymo dienos valiutos kursą. Sandoriai užsienio valiuta yra įvertinti eurais pagal sandorio dienos valiutos kursą. Skirtumai, kurie susidaro apmokėjus valiutiniuose straipsniuose užregistruotas sumas kitu valiutos kursu, yra pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pajamomis arba sąnaudomis.

2.5. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamų dydis yra įvertinamas tikrąja verte, atsižvelgiant į suteiktas ir numatomas nuolaidas bei parduotų prekių grąžinimą ir nukainojimą.

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Kai paslaugų teikimo sandoris užbaigiamas tą patį laikotarpį, kurį buvo pradėtas, pajamos pripažįstamos tą patį laikotarpį ir vertinamos sutartyje nurodyta suma. Kai pagal paslaugų teikimo sandorį paslaugos teikiamos ilgiau negu vieną ataskaitinį laikotarpį, pajamos proporcingai paskirstomos tiems laikotarpiams, kurių metu buvo teikiamos paslaugos.

Bendrovės tipinės veiklos pajamos yra pripažįstamos tą laikotarpį už kurį buvo uždirbtos.

2.6. Pardavimo savikaina ir veiklos sąnaudos

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos. Per ataskaitinį laikotarpį padarytos išlaidos, kurių neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir kurios ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais neduos pajamų, pripažįstamos sąnaudomis tą laikotarpį, kai jos buvo patirtos. Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte.

2.7. Skolinimosi kaštai

Palūkanos už paskolas bei pagal išleistų obligacijų sutartis yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje vadovaujantis kaupimo principu.

2.8. Pelno mokesčiai

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokesťį. Pelno mokesčiai skaičiuojamas pagal Lietuvos mokesčių įstatymų reikalavimus.

2023 m. Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15% (2022 m. – 15%).

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

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

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

2.9. Vertės sumažėjimas

Bendrovės turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.10. Atsiperkamoji vertė

Atsiperkamoji vertė apskaičiuojama kaip didesnė viena iš dviejų verčių: tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas ir turto naudojimo vertė. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės, taikant prieš mokesčią diskonto normą, atspindinčią realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir riziką, susijusią su tuo turtu.

2.11. Tarpusavio užskaitos

Gautinų ir mokėtinų sumų užskaitos su ta pačia trečiaja šalimi yra atliekamos tuomet, kai tam atlikti yra pakankamas teisinis pagrindas.

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2.12. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys, yra aprašomi pastabose, kai tai reikšminga.

2.13. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys išteklių bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansinę atskaitomybę.

Rengiant finansinę atskaitomybę pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie įtakoja pateiktas turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumas bei neapibrėžtumų atskleidimą. Šių finansinių atskaitų reikšminga sritis, kurioje naudojami įvertinimai, apima investicinio turto vertinimo prielaidas. Ateityje įvyksiantys įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėje atskaitomybėje, kai bus nustatytas.

2.15. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka vadovybė.

Bendrovės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

Kredito rizika

Bendrovėje nėra reikšmingos kredito rizikos koncentracijos. Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, kontroliuojama taikant kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras. Kredito riziką Bendrovė kontroliuoja pati, jei reikia yra pasitelkiamos kredito rizikos valdymo kompanijos.

Valiutų kursų rizika

Bendrovėje nėra reikšmingos valiutų kursų rizikos koncentracijos, kadangi didžioji dalis atsiskaitymų vyksta eurais.

Likvidumo rizika

Bendrovė yra specialios paskirties vystymo įmonė, kuri trumpuoju laikotarpiu savarankiškai neuždirba pajamų. Bendrovės veikla yra finansuojama akcininko lėšomis, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį.

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą grynujų pinigų ir grynujų pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą iš patrunuojančio fondo ir kredito įstaigų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus.

Palūkanų normos rizika

Bendrovės pajamos ir pinigų srutai iš veiklos iš esmės yra nepriklausomi nuo rinkos palūkanų normų pokyčių. Bendrovė neturi reikšmingo palūkanas uždirbančio turto.

Reikšmingiausias Bendrovės palūkanų normų pokyčiams jautrus balanso straipsnis yra išleistos obligacijos. Įsipareigojimai yra su fiksuotomis palūkanų normomis, tačiau fiksuota palūkanų norma yra apskaičiuojama remiantis susijusių šalių kainodara, kuri maksimaliai atitinka ištiestosios rankos principą. Bendrovė nenaudoja jokių finansinių instrumentų palūkanų normos svyravimo rizikai valdyti.

Susijusios šalys

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti arba gali daryti įtaką kitai šaliai, priimant finansinius ir veiklos sprendimus.

3. Pastabos

3.1. Investicinis turtas

	Žemė	Nebaigta statyba	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	12 284 734	1 499 847	13 784 581
a) Įsigijimo savikaina			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- turto įsigijimas	-	2 092 474	2 092 474
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-)	-	-	-
Finansinių metų pabaigoje	12 284 734	3 592 321	15 877 055
b) Perkainojimas			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-)	-	-	-
Finansinių metų pabaigoje	-	-	-
c) Nusidėvėjimas			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų nusidėvėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-)	-	-	-
Finansinių metų pabaigoje	-	-	-
d) Vertės sumažėjimas			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų vertės sumažėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-)	-	-	-
Finansinių metų pabaigoje	-	-	-
e) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a)+(b)-(c)-(d)	12 284 734	3 592 321	15 877 055

Bendrovei nuosavybės teise priklauso komercinės paskirties 64,3 a ploto žemės sklypas Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje, įsigytas pagal pirkimo-pardavimo sutartį, sudarytą 2021 m. balandžio 28 d. Objekte numatoma vystyti biurų paskirties, per 19 tūkst kv. m. antžeminio ploto objektą, kurio architektūrinė koncepcija buvo išrinkta 2022 m. kovo mėn. tarptautinio architektūros konkurso metu. 2023 m. spalio mėn. buvo gautas statybų leidimas.

Investicinio turto atsiperkamoji vertė 2023 m. pabaigai yra apskaičiuota remiantis 2023 m. rugsėjo 30 d. datai nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ atliktu turto vertinimu. Investicinio turto rinkos vertė apskaičiuota, taikant diskontuotų pinigų srautų metodą, naudojant 16% diskonto normą ir 5,5% kapitalizavimo normą. Pinigų srautai yra prognozuojami 3 metų laikotarpiui su prielaida, kad vidutinis ilgalaikis neužimtumas bus 2-5% ir vidutinis pajamų augimas sudarys 2,3-2,9%. Remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, investicinio turto vertė, apskaičiuota naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, sudarė 16 490 000 Eur.

Investicinio turto vertės jautrumo analizė

Investicinio turto atsiperkamoji vertė nustatyta naudojant 5,5 proc. kapitalizavimo normą. Kapitalizavimo normai padidėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė sumažėtų 4 640 000 Eur, o kapitalizavimo normai sumažėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė padidėtų 5 570 000 Eur. Pakitus kapitalizavimo normai kitos prielaidos lieka nepakeistos.

3.2. Per vienerius metus gautinos sumos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų skolos	26 630	10 862
Gautinas PVM	5 036	167 261
Kitos gautinos sumos	-	100
Iš viso:	31 666	178 223

3.3. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banko sąskaitose	1 445 720	159 423
Iš viso:	1 445 720	159 423

3.4. Įstatinio kapitalo struktūra

Bendrovės įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 4 034 000 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. (2022 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur, ir kurios 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė savų akcijų neturi.

3.5. Pelno paskirstymo projektas

Šių finansinių ataskaitų tvirtinimo metu, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto Vadovybė nėra parengusi.

3.6. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

	Per vienerius metus	Po vienerių, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų
Finansinės skolos:			
1. Skoliniai įsipareigojimai	-	-	-
2. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos (pastaba 3.12.)	-	13 938 913	-
3. Gauti avansai	-	594 133	-
Kitos skolos:			
1. Skolos tiekėjams	164 217	-	-
2. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	17 645	-	-
3. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	363	-	-
Iš viso:	182 225	14 533 046	-

3.7. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

	2023 m. gruodžio 30 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	4 800	4 400
Sukauptos apskaitos sąnaudos	1 000	1 000
Sukauptos VP sąskaitos tvarkymo sąnaudos	450	450
Iš viso:	6 250	5 850

3.8. Įmonės teisės ir įsipareigojimai nenurodyti balanse

Mokesčiai

Mokesčių administratorius Bendrovėje nėra atlikęs pilnos apimties mokesčių patikrinimų. Mokesčių administratorius gali bet kuriuo metu patikrinti apskaitos, sandorių ir kitus dokumentus, apskaitos įrašus bei mokesčių deklaracijas už einamuosius ir 3 praėjusius kalendorinius metus, o tam tikrais atvejais už einamuosius ir 5 arba 10 praėjusių kalendorinių metų bei apskaičiuoti papildomus

mokesčius ir baudas. Bendrovės vadovybei nežinomos jokios aplinkybės, dėl kurių galėtų iškilti potencialus reikšmingas įsipareigojimas dėl nesumokėtų mokesčių.

Teisminiai procesai

Teisminių ginčų finansinių ataskaitų sudarymo metu neturi.

3.9. Pardavimo pajamos

	2023 m.	2022 m.
Nuomos pajamos	135 335	90 867
Iš viso:	135 335	90 867

Bendrovė 2021 gegužės mėn. yra sudariusi žemės sklypo Konstitucijos pr. 14A, Vilnius nuomos sutartį ir jį nuomoja 2023 m. ir 2022 m.

3.10. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2023 m.	2022 m.
Darbuotojų atlyginimai ir kitos su atlyginimais susijusios sąnaudos	81 183	39 590
Audito ir finansinės apskaitos sąnaudos	10 900	7 240
Teisinės sąnaudos	10 055	53 664
Automobilių nuomos ir eksploatacijos sąnaudos	6 647	5 559
Veiklos mokesčių sąnaudos	4 084	2 408
Komandiruočių sąnaudos	2 584	764
Mažaverčio inventoriaus įsigijimo sąnaudos	2 544	619
Konsultavimo paslaugų sąnaudos	3 400	-
VP tvarkymo mokestis	1 800	1 800
Draudimo sąnaudos	1 689	679
Kitos sąnaudos	5 293	8 296
Iš viso:	130 179	120 619

3.11. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Atidėtajam pelno mokesčiui skaičiuoti taikytas 15% pelno mokesčio tarifas.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo 207 851 Eur (2022 m. – 139 278 Eur) nepripažinto atidėto pelno mokesčio turto nuo sukauptų mokestinių nuostolių. Atidėtas pelno mokesčio turtas nuo mokestinių nuostolių nebuvo pripažintas dėl neapibrėžtumų ateityje uždirbti pakankamai mokestinio pelno. Sukaupti mokestiniai nuostoliai keliami neribotą laiką.

3.12. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis

Vidutinis vadovų skaičius per 2023 m. – 1. Bendrovės vadovais laikomas direktorius, su kuriuo kitų sandorių išskyrus darbo užmokestį 2023 m. ir 2022 m. nebuvo.

Sandoriai su kitais susijusiais asmenimis

Su kitais susijusiais asmenimis atlikti tokie sandoriai ir jų likutis metų pabaigoje:

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių išlaidos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
2023 metų	-	467 627	-	13 938 913
Susijusi šalis 1	-	467 627	-	13 938 913
2022 metų	-	530 475	-	10 971 286
Susijusi šalis 1	-	530 475	-	10 971 286

UAB „Kvartalas“

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius

2023 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2023 m. gruodžio 31 d. neišpirktų obligacijų likutis buvo 13 006 002 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 10 506 002 Eur) ir sukauptos mokėtinos palūkanos sudarė 932 911 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 465 284 Eur). Obligacijų emisijos palūkanų norma yra fiksuota, obligacijų išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 6 d.

3.13. Poataskaitiniai įvykiai

Bendrovė 2024 m. kovo mėn. išleido bankinę sutarties sąlygų įvykdymo garantiją įmonei AB Vilniaus šilumos tinklai, reikalingą pradėti ir atlikti Bendrovei priklausančių šilumos tiekimo tinklų rekonstrukciją. Garantijos užtikrinimo suma yra 231 737 EUR ir ji yra suteikta 5 metų laikotarpiui.

Per 2024 m. balandžio- spalio mėn. Susijusi šalis 1 įsigijo 5 900 000 vnt. nekonvertuojamų Bendrovės obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 1 Eur.

2024 m. Bendrovė pasirašė generalinės rangos sutartį ir pradėjo statybų darbus. Šiuo metu Bendrovė taip pat siekia pritraukti išorinį finansavimą ir kaip vieną iš jo šaltinių svarsto viešąją obligacijų emisiją.

Kitų poataskaitinių įvykių nebuvo.

3.14. Veiklos tęstinumas

Įmonės vadovybė, rengdama finansines ataskaitas, įvertino visus žinomus faktus, kurie gali turėti įtakos Bendrovės galimybei tęsti veiklą, ir jau užregistruotus apskaitoje, ir tikėtinus ateityje. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 1 300 625 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 289 218 Eur). 2023 m. bei 2022 gruodžio 31 d. Bendrovės nuosavas kapitalas buvo didesnis nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio. Bendrovė yra specialios paskirties vystymo įmonė, kuri trumpuoju laikotarpiu savarankiškai neuždirba pajamų. Bendrovės veikla yra finansuojama akcininko lėšomis, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį. Bendrovės akcininkas Right Bank Development Fund turi ilgalaikių planų Bendrovei ir yra patvirtinęs savo ketinimus palaikyti jos mokumą, todėl finansinės ataskaitos parengtos remiantis prielaida, kad Bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitaitis

Marina Lysova