

**UAB "Kvartalas"**

2024 M. GRUODŽIO 31 D. PASIBAIGUSIŲ METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS,  
PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS

**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Turinys**

Nepriklausomo auditoriaus išvada .....	3
Balansas .....	5
Pelno (nuostolių) ataskaita .....	7
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita .....	8
Pinigų srautų ataskaita .....	10
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas .....	12
1. Bendroji informacija .....	12
2. Apskaitos politika .....	12
3. Pastabos .....	16
3.1. Ilgalaikis materialusis turtas - Investicinis turtas .....	16
3.2. Kitas finansinis turtas .....	17
3.3. Sumokėti avansai .....	17
3.4. Per vienerius metus gautinos sumos .....	17
3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai .....	17
3.6. Įstatinio kapitalo struktūra .....	18
3.7. Pelno paskirstymo projektas .....	18
3.8. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai .....	18
3.9. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos .....	18
3.10. Įmonės teisės ir įsipareigojimai nenurodyti balanse .....	19
3.11. Pardavimo pajamos .....	19
3.12. Bendrosios ir administracinės sąnaudos .....	19
3.13. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos .....	19
3.14. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis .....	19
3.15. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis .....	20
3.16. Veiklos tęstinumas .....	20
3.17. Poataskaitiniai įvykiai .....	20



## Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Kvartalas“ akcininkui

### Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą UAB „Kvartalas“ (toliau – Bendrovė) 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ir tuomet pasibaigusių metų Bendrovės finansinių veiklos rezultatų ir pinigų srautų vaizdą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

### Mūsų audito apimtis

Bendrovės finansines ataskaitas sudaro:

- 2024 m. gruodžio 31 d. balansas;
- tuomet pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita;
- tuomet pasibaigusių metų nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- tuomet pasibaigusių metų pinigų srautų ataskaita; ir
- finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis apibendrintus reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus (TAS). Mūsų atsakomybė pagal TAS toliau aprašyta mūsų išvados pastraipoje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

### Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Bendrovės vadovaujantis Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos (TASESV) parengtu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau - TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu, kurie taikytini atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvoje. Taip pat laikomės kitų TASESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų, kurios parodo tikrą ir teisingą vaizdą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, parengimą bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškreipimų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės gebėjimą toliau tęsti veiklą ir atitinkamai atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ar nutraukti jos veiklą arba yra priversta tai padaryti, neturėdama jokios kitos realios alternatyvos.

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



## Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir parengti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, tačiau jis nėra garantija, kad auditas, atliktas pagal TAS, visada atskleis reikšmingą iškraipymą, jei toks yra. Iškraipymai, galintys atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie gali turėti įtakos finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir vadovaujamės profesinio skepticizmo principu. Taip pat:

- nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokias rizikas ir surenkame audito įrodymus, kurie suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas;
- išsiaiškiname su auditu susijusią vidaus kontrolę, kad galėtume parengti esant konkrečioms aplinkybėms tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės vidaus kontrolės efektyvumą;
- įvertiname taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su įvykiais ar sąlygomis, dėl kurių gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jei tokių atskleidimų nepakanka, privalome modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, surinktais iki auditoriaus išvados išleidimo dienos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rimvydas Jogėla  
Partneris  
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika  
2025 m. vasario 27 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada

**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Balansas**

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
<b>TURTAS</b>			
<b>A. ILGALAIKIS TURTAS</b>		<b>27 799 382</b>	<b>15 877 055</b>
1. NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1. Plėtos 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		27 567 645	15 877 055
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		15 282 911	3 592 321
3. FINANSINIS TURTAS		231 737	-
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	3.2.	231 737	-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas		-	-
4.2. Biologinis turtas		-	-
4.3. Kitas turtas		-	-
<b>B. TRUMPALAIKIS TURTAS</b>		<b>5 985 677</b>	<b>1 478 719</b>
1. ATSARGOS		15 410	1 333
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	3.3.	15 410	1 333
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	3.4.	174 416	31 666
2.1. Pirkėjų skolos		-	26 630
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4. Kitos gautinos sumos		174 416	5 036
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Kitos investicijos		-	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	3.5.	5 795 851	1 445 720
<b>C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS</b>		<b>7 906</b>	<b>10 381</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>33 792 965</b>	<b>17 366 155</b>

**UAB "Kvartalas"**

**Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius**  
**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**  
 (visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Balansas (tęsinys)**

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>D. NUOSAVAS KAPITALAS</b>		<b>1 620 350</b>	<b>2 644 634</b>
1. KAPITALAS	3.6.	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)	3.7.	(2 413 650)	(1 389 366)
5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(1 024 284)	(457 879)
5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(1 389 366)	(931 487)
<b>E. DOTACIJOS, SUBSIDIJOS</b>		-	-
<b>F. ATIDĖJINIAI</b>		-	-
1. Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2. Mokesčių atidėjiniai		-	-
3. Kiti atidėjiniai		-	-
<b>G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	3.8.	<b>32 167 465</b>	<b>14 715 271</b>
1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		28 957 462	14 533 046
1.1. Skoliniai įsipareigojimai		8 000 000	-
1.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3. Gauti avansai		676 587	594 133
1.4. Skolos tiekėjams		-	-
1.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	3.15.	20 280 875	13 938 913
1.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8. Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		-	-
2. PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		3 210 003	182 225
2.1. Skoliniai įsipareigojimai		22 732	-
2.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3. Gauti avansai		-	-
2.4. Skolos tiekėjams		3 173 796	164 217
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		13 465	17 645
2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		10	363
<b>H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS</b>	3.9.	<b>5 150</b>	<b>6 250</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>33 792 965</b>	<b>17 366 155</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Direktorė

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

*Ieva Antanaitytė - Genevičienė*  
*Marina Lysova*

UAB "Kvartalas"

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

### Pelno (nuostolių) ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
1. Pardavimo pajamos	3.11.	947	135 335
2. Pardavimo savikaina		-	-
3. Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
<b>4. BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>947</b>	<b>135 335</b>
5. Pardavimo sąnaudos		-	-
6. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	3.12.	(279 983)	(130 179)
7. Kitos veiklos rezultatai		463	-
8. Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9. Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10. Kitos palūkanų ir panašios pajamos		11 948	4 592
11. Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	3.13.	(757 659)	(467 627)
<b>13. PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>(1 024 284)</b>	<b>(457 879)</b>
14. Pelno mokestis	3.14.	-	-
<b>15. GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>(1 024 284)</b>	<b>(457 879)</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorė

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

*Ieva Antanaitytė - Genevičienė*  
*Marina Lysova*

**UAB "Kvartalas"**

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

2024 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
<b>1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje</b>	<b>4 034 000</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(931 487)</b>	<b>3 102 513</b>
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje</b>	<b>4 034 000</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(931 487)</b>	<b>3 102 513</b>
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(457 879)</b>	<b>(457 879)</b>
10. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje</b>	<b>4 034 000</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1 389 366)</b>	<b>2 644 634</b>



**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 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 (-)	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
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 024 284)	<b>(1 024 284)</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>4 034 000</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(2 413 650)</b>	<b>1 620 350</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

**Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:**

Direktorė

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

*Ieva Antanaitytė - Genevičienė**Marina Lysova*

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 3054754381, Jogailos g. 4, LT - 01116 Vilnius  
 2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ  
 (visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
<b>1. Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1. Grynasis pelnas (nuostoliai)		(1 024 284)	(457 879)
1.2. Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		-	-
1.3. Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		-	-
1.4. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		745 711	463 035
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)		(14 077)	(611)
1.11. Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		26 630	(15 768)
1.12. Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.13. Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(45 920)	26 584
1.14. Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.15. Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		5 942	(10 360)
1.16. Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.17. Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		82 454	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)		33 413	8 223
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)		(4 180)	12 856
1.25. Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(353)	(64)
1.26. Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		(1 100)	400
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(195 764)</b>	<b>620 549</b>
<b>2. Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(8 840 135)	(1 838 844)
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		8 481	4 592
2.8. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-
2.9. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	3.2.	(231 737)	-
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(9 063 391)</b>	<b>(1 834 252)</b>

UAB "Kvartalas"

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

### Pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2024 m.	2023 m.
<b>3. Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
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		13 609 286	2 500 000
3.2.1. Finansinių skolų padidėjimas		15 700 000	2 500 000
3.2.1.1. Paskolų gavimas		-	-
3.2.1.2. Obligacijų išleidimas		15 700 000	2 500 000
3.2.2. Finansinių skolų sumažėjimas		(2 000 000)	-
3.2.2.1. Paskolų grąžinimas		-	-
3.2.2.2. Obligacijų supirkimas		(1 769 911)	-
3.2.2.3. Sumokėtos palūkanos		(230 089)	-
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		(90 714)	-
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>13 609 286</b>	<b>2 500 000</b>
<b>4. Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui</b>		-	-
<b>5. Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>4 350 131</b>	<b>1 286 297</b>
<b>6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>1 445 720</b>	<b>159 423</b>
<b>7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>	<b>3.5.</b>	<b>5 795 851</b>	<b>1 445 720</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorė

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

*Ieva Antanaitytė - Genevičienė*

*Marina Lysova*

## Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1. Bendroji informacija

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. Bendrovės buveinės adresas – Jogailos g. 4, Vilnius.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcijos priklauso uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtam investiciniam fondui Right Bank Development Fund, valdomo įmonės UAB „Lords LB Asset Management“ (įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

	2024 m. gruodžio 31 d.		2023 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%
<b>Iš viso:</b>	<b>4 034 000</b>	<b>100%</b>	<b>4 034 000</b>	<b>100%</b>

Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamo turto vystymas, statyba.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius buvo 4 darbuotojai (2023 m. gruodžio 31 d. – 3 darbuotojai).

### 2. Apskaitos politika

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

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

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

Remiantis LR Įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymu 2024 m. Bendrovė atitiko labai mažos įmonės kriterijus. Nors Bendrovė priskiriama labai mažų įmonių kategorijai, Bendrovė pasirinko netaikyti labai mažoms įmonėms taikomų finansinių ataskaitų rinkinio sudėties išimčių bei Bendrovė pasirinko nerengti vadovybės ataskaitas.

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

#### 2.1. Investicinis turtas

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

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. Įsigijimo savikainos apskaitos principas taikomas visu investicinio turto statybų ir vystymo metu, t.y. vystomą ir statomą investicinį turtą Bendrovė klasifikuoja balanse kaip investicinį turtą ir apskaito įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimą.

Užbaigus statyti investicinį turtą, investicinio turto apskaitai 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.

UAB "Kvartalas"

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

## 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. Pinigų ekvivalentai - trumpalaikės (iki trijų mėnesių) likvidžios investicijos, kurios gali būti greitai iškeičiamos į tam tikras pinigų sumas ir kurių vertės pokyčio rizika yra nereikšminga.

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.

### **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.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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.

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.

## 2.5. 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.

UAB "Kvartalas"

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

## 2.6. Skolinimosi kaštai

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

## 2.7. Pelno mokesčiai

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

2024 m. Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15% (2023 m. – 15%). Bendrovės 2025 m. pelnas bus apmokestinamas 16 % pelno mokesčio tarifu pagal pasikeitusį Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą.

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. 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 grynąją 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.

## 2.8. Nefinansinio turto 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.

### *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.

## 2.9. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras Lietuvos finansinės atskaitomybės standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo. Gautinų ir mokėtinų sumų užskaitos su ta pačia trečiaja šalimi yra atliekamos tuomet, kai tam atlikti yra pakankamas teisinis pagrindas.

## 2.10. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys, yra aprašomi pastabose, kai tai reikšminga.

## 2.11. Neapibrėžtumai

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

**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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

## **2.12. Susijusios šalys**

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

## **2.13. 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.

## **2.14. 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 grynųjų pinigų ir grynųjų 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 sratai iš veiklos iš esmės yra nepriklausomi nuo rinkos palūkanų normų pokyčių. Bendrovė neturi reikšmingo palūkanas uždirbančio turto.

Bendrovės išleistos obligacijos yra su fiksuotomis palūkanų normomis. Bendrovės obligacijos, kurias įsigijo susijusi šalis, yra su fiksuota palūkanų norma, kuri yra apskaičiuojama remiantis susijusių šalių kainodara.

Bendrovė nenaudoja jokių finansinių instrumentų palūkanų normos svyravimo rizikai valdyti.

### 3. Pastabos

#### 3.1. Ilgalaikis materialusis turtas - Investicinis turtas

	Žemė	Nebaigta statyba	Iš viso
<b>a) Įsigijimo savikaina</b>			
<b>Praėjusių finansinių metų pradžioje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>1 499 847</b>	<b>13 784 581</b>
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- turto įsigijimas	-	2 092 474	2 092 474
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>3 592 321</b>	<b>15 877 055</b>
Finansinių metų pokyčiai:			
- turto įsigijimas	-	11 690 590	11 690 590
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>15 282 911</b>	<b>27 567 645</b>
<b>b) Perkainojimas</b>			
<b>Praėjusių finansinių metų pradžioje</b>	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/-	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/-	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
<b>c) Nusidėvėjimas</b>			
<b>Praėjusių finansinių metų pradžioje</b>	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų nusidėvėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų nusidėvėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
<b>d) Vertės sumažėjimas</b>			
<b>Praėjusių finansinių metų pradžioje</b>	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų vertės sumažėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų vertės sumažėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/-	-	-	-
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	-	-	-
<b>e) Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pradžioje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>1 499 847</b>	<b>13 784 581</b>
<b>Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>3 592 321</b>	<b>15 877 055</b>
<b>Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje</b>	<b>12 284 734</b>	<b>15 282 911</b>	<b>27 567 645</b>



**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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 vystomas biurų paskirties, per 19 tūkst kv. m. antžeminio ploto objektas, kurio architektūrinė koncepcija buvo išrinkta 2022 m. kovo mėn. tarptautinio architektūros konkurso metu. 2023 m. spalio mėn. buvo gautas statybų leidimas ir 2024 m. sausio mėn. pradėti statybų darbai.

Investicinio turto atsiperkamoji vertė 2024 m. pabaigai yra apskaičiuota remiantis 2024 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 proc. (2023 m. -16 proc.) diskonto normą ir 6 proc. (2023 m. - 5,5 proc.) kapitalizavimo normą. Pinigų srautai yra prognozuojami 2 metų (2023 m. – 3 metų) laikotarpiui su prielaida, kad vidutinis ilgalaikis neužimtumas bus 2-5 proc. (2023 m. – 2-5 proc.) ir vidutinis pajamų augimas sudarys 2,6-2,7 proc. (2023 m. – 2,3-2,9 proc.). Remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, investicinio turto vertė, apskaičiuota naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, sudarė 31 520 000 Eur (2023 m. – 16 490 000 EUR).

**Investicinio turto vertės jautrumo analizė**

Investicinio turto atsiperkamoji vertė nustatyta naudojant 6 proc. (2023 m. – 5,5 proc.) kapitalizavimo normą ir 16 proc. (2023 m. -16 proc.) diskonto normą. Kapitalizavimo normai padidėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė sumažėtų 2 940 000 Eur (2023 m. – 4 640 000 Eur), o kapitalizavimo normai sumažėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė padidėtų 3 460 000 Eur (2023 m. – 5 570 000 Eur). Diskonto normai padidėjus 1 procentiniu punktu, turto vertė sumažėtų 630 000 Eur (2023 m. – 590 000 Eur), o diskonto normai sumažėjus 1 procentiniu punktu, turto vertė padidėtų 650 000 Eur (2023 m. – 610 000 Eur). Pakitus kapitalizavimo ir diskonto normoms, kitos prielaidos lieka nepakeistos.

**3.2. Kitas finansinis turtas**

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Bankinė sutarties sąlygų įvykdymo garantija	231 737	-
<b>Iš viso:</b>	<b>231 737</b>	<b>-</b>

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.

**3.3. Sumokėti avansai**

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Sumokėtas užstatas	15 000	-
Sumokėti avansai tiekėjams	410	1 333
<b>Iš viso:</b>	<b>15 410</b>	<b>1 333</b>

2024 m. sausio mėn. Bendrovė sudarė negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, pagal kurią sumokėjo 15 tūkst. Eur užstatą nuomotojui. Sutartis sudaryta 19 mėnesių laikotarpiui su galimybe pratęsti terminą dar 3 mėnesiams.

**3.4. Per vienerius metus gautinos sumos**

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Gautinas PVM	158 018	5 036
Pirkėjų skolos	-	26 630
Kitos gautinos sumos	16 398	-
<b>Iš viso:</b>	<b>174 416</b>	<b>31 666</b>

**3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Pinigų ekvivalentai	4 000 000	-
Pinigai banko sąskaitose	1 795 851	1 445 720
<b>Iš viso:</b>	<b>5 795 851</b>	<b>1 445 720</b>

**UAB "Kvartalas"**

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

**2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**3.6. Įstatinio kapitalo struktūra**

Bendrovės įstatinis kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 4 034 000 Eur, akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur, ir kurios 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė savų akcijų neturi.

**3.7. Pelno paskirstymo projektas**

Šių finansinių ataskaitų pasirašymo dieną, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto nebuvo parengtas.

**3.8. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai**

2024 m. gruodžio 31 d.	Per vienerius metus	Po vienerių, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų
<b>Finansinės skolos:</b>			
1. Skoliniai įsipareigojimai	22 732	8 000 000	-
2. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos (pastaba 3.16.)	-	20 280 875	-
<b>Kitos skolos:</b>			
1. Skolos tiekėjams	3 173 796	-	-
2. Gauti avansai	-	676 587	-
3. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	13 465	-	-
4. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	10	-	-
<b>Iš viso:</b>	<b>3 210 003</b>	<b>28 957 462</b>	-

2023 m. gruodžio 31 d.	Per vienerius metus	Po vienerių, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų
<b>Finansinės skolos:</b>			
1. Skoliniai įsipareigojimai	-	-	-
2. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos (pastaba 3.16.)	-	13 938 913	-
<b>Kitos skolos:</b>			
1. Skolos tiekėjams	164 217	-	-
2. Gauti avansai	-	594 133	-
3. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	17 645	-	-
4. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	363	-	-
<b>Iš viso:</b>	<b>182 225</b>	<b>14 533 046</b>	-

Bendrovė 2024 m. pasitvirtino prospektą dėl 50 mln. Eur vertės Bendrovės obligacijų platinimo. Pagal šį prospektą Bendrovė yra įsipareigojusi įtraukti obligacijas į pagrindinį Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos sąrašą iki 2025 m. balandžio mėn. Per 2024 m. Bendrovė išleido 80 000 vnt. užtikrintų nekonvertuojamų obligacijų, kurių vienos nominali vertė 100 Eur. Palūkanų norma fiksuota, palūkanos išmokamos kas pusę metų. Obligacijų išpirkimo terminas 2026 m. gruodžio 19 d. Įsipareigojimų obligacijų turėtojams vykdymui užtikrinti yra įkeistas visas Bendrovės investicinis turtas (žr. pastabą 3.1.).

**3.9. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos**

	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	3 700	4 800
Sukauptos finansinės apskaitos sąnaudos	1 000	1 000
Sukauptos VP apskaitos tvarkymo sąnaudos	450	450
<b>Iš viso:</b>	<b>5 150</b>	<b>6 250</b>

**UAB "Kvartalas"**

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**3.10. 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.

**3.11. Pardavimo pajamos**

	2024 m.	2023 m.
Nuomos pajamos	947	135 335
<b>Iš viso:</b>	<b>947</b>	<b>135 335</b>

Bendrovė 2021 gegužės mėn. sudarė žemės sklypo Konstitucijos pr. 14A, Vilnius nuomos sutartį ir jį nuomojo iki 2024 m. sausio mėn. pradžios, iki kol Bendrovei nuosavybės teisę priklausančiame sklype buvo pradėti suplanuoti statybų darbai.

**3.12. Bendrosios ir administracinės sąnaudos**

	2024 m.	2023 m.
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos	101 053	81 183
Reklama ir marketingas	82 251	-
Brokeriavimo paslaugos	21 600	-
Finansinė apskaita ir auditas	18 215	10 900
Biuro sąnaudos	15 078	1 392
Automobilių nuoma ir eksploatacija	7 598	6 647
Teisinės paslaugos	7 135	10 055
Draudimo sąnaudos	6 540	1 689
Veiklos mokesčių sąnaudos	6 028	4 084
Komandiruočių sąnaudos	3 595	2 584
Konsultavimo paslaugos	-	3 400
Kitos sąnaudos	10 890	8 245
<b>Iš viso:</b>	<b>279 983</b>	<b>130 179</b>

**3.13. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos**

	2024 m.	2023 m.
Obligacijų palūkanos	664 694	467 627
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	92 965	-
<b>Iš viso:</b>	<b>757 659</b>	<b>467 627</b>

**3.14. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis**

Atidėtajam pelno mokesčiui skaičiuoti taikytas 16% (2023 m. – 15%) pelno mokesčio tarifas.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo 384 469 Eur (2022 m. – 207 851 Eur) nepripažinto atidėto pelno mokesčio turto nuo sukauptų mokesčių nuostolių. Atidėtas pelno mokesčio turtas nuo mokesčių nuostolių nebuvo pripažintas dėl neapibrėžtumų ateityje uždirbti pakankamai mokesčių pelno. Sukaupti mokesčiai nuostoliai keliami neribotą laiką.

UAB "Kvartalas"

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

2024 m. gruodžio 31 d. BENDROVĖS FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

### 3.15. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis

Vidutinis vadovų skaičius per 2024 m. – 1. Bendrovės vadovais laikomas direktorius, su kuriuo kitų sandorių išskyrus darbo užmokestį 2024 m. ir 2023 m. nebuvo.

### Sandoriai su kitais susijusiais asmenimis

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

	Tarpusavio sandorių išlaidos	Mokėtinos sumos
<b>2024 metų</b>	<b>641 962</b>	<b>20 280 875</b>
Akcininkas	641 962	20 280 875
<b>2023 metų</b>	<b>467 627</b>	<b>13 938 913</b>
Akcininkas	467 627	13 938 913

2024 m. gruodžio 31 d. neišpirktų obligacijų likutis buvo 18 936 091 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 13 006 002 Eur) ir sukauptos mokėtinos palūkanos sudarė 1 344 784 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. – 932 911 Eur). Obligacijų emisijos palūkanų norma yra fiksuota, obligacijų išpirkimo terminas – 2026 m. spalio 6 d.

### 3.16. 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 2 778 430 Eur (2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 1 300 625 Eur).

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės nuosavas kapitalas buvo mažesnis nei ½ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir neatitiko Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų reikalavimų (2023 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo dydis atitiko įstatymų reikalavimus). Užbaigus investicinio turto vystymą, šis turtas bus apskaitomas tikraja verte, ir jeigu turtas būtų apskaitytas tikraja verte 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės kapitalas atitiktų įstatymų reikalavimus.

Bendrovė yra specialios paskirties vystymo įmonė, kuri trumpuoju laikotarpiu savarankiškai neuždirba pajamų. Bendrovės veikla yra finansuojama akcininko ir skolintomis lėšomis, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį. Atitinkami, ataskaitų rengimo datai, Bendrovė yra pasitvirtinusi viešos obligacijų emisijos prospektą 50 mln. Eur vertės obligacijoms išleisti, pagal kurį jau 2024 m. sėkmingai prisitraukė 8 mln. Eur išorinį finansavimą (3.8 pastaba). 2025 m. Bendrovė planuoja pritraukti papildomą išorės finansavimą, leisdama minėtas obligacijas, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį.

Atitinkamai, finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

### 3.17. Poataskaitiniai įvykiai

Po finansinių metų pabaigos iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo dienos jokių reikšmingų poataskaitinių įvykių nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorė

Finansinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Leva Antanaitytė - Genevičienė

Marina Lysova