

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

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

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

## TURINIS

## PUSLAPIS

|  |              |
|--|--------------|
| <b>NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA</b>                        | <b>3–5</b>   |
| <b>KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS:</b>                 |              |
| <b>KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA</b>              | <b>6</b>     |
| <b>KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA</b>                | <b>7</b>     |
| <b>KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA</b>       | <b>8</b>     |
| <b>KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA</b>                  | <b>9</b>     |
| <b>KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> | <b>10–38</b> |
| <b>KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS</b>                      | <b>39–44</b> |

# Nepriklausomo auditoriaus išvada

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ akcininkams

### Nuomonė

Mes atlikome UAB „Vilniaus vystymo kompanijos“ įmonės ir jos patronuojamosios įmonės (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2020 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Grupės 2020 m. gruodžio 31 d. konsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotuosius pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

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

### Kiti dalykai

Atkreipiame dėmesį į tai, kad neatlikome Grupės 2019 m. gruodžio 31 d. konsoliduotosios finansinės būklės ataskaitos, tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotosios bendrųjų pajamų ataskaitos, konsoliduotosios nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos, konsoliduotosios pinigų srautų ataskaitos ir kitų susijusių aiškinamojo rašto pastabų audito, todėl dėl jų audito nuomonės nepareiškiamo.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Grupės konsoliduotajame metiniame pranešime, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.



Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kita informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotose finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

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

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

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

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

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

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

### Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, planuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, 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 Grupės 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 abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados yra pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Mes atsakome tik už mūsų pareikštą audito nuomonę.

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

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Ieva Voverienė  
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika  
2021 m. birželio 14 d.

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

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**ATSKIROJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA  
2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

| <b>TURTAS</b>  | <b>Pasta-<br/>bos</b> | <b>2020 m.</b>    | <b>2019 m.<br/>(neaudituota)</b> |
|--|-----------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>ILGALAIKIS TURTAS</b>   |                       |                   |                                  |
| Nematerialusis turtas  | 5                     | 29 442            | 32 345                           |
| Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai                           | 6                     | 434 548           | 1 857 546                        |
| Investicinis turtas  | 6                     | 10 048 044        | 11 396 572                       |
| Naudojimo teise valdomas turtas                                    | 7                     | 462 750           | 708 372                          |
| Finansinis turtas  | 8                     | -                 | 21 080                           |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas                                    | 22                    | -                 | 361 608                          |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienu metų                     | 10                    | 2 562 251         | 4 954 809                        |
| <b>ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>                                    |                       | <b>13 537 035</b> | <b>19 332 332</b>                |
| <b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>   |                       |                   |                                  |
| Ilgalaikis materialusis turtas skirtas parduoti                    | 9                     | 4 757 874         | 1 463 738                        |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos                                   | 10                    | 4 669 597         | 2 832 207                        |
| Išankstiniai apmokėjimai   |                       | 68 517            | 51 887                           |
| P pinigai ir pinigų ekvivalentai                                   | 11                    | 6 117 368         | 4 139 181                        |
| <b>TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>                                  |                       | <b>15 613 356</b> | <b>8 487 013</b>                 |
| <b>TURTO IŠ VISO</b>   |                       | <b>29 150 391</b> | <b>27 819 345</b>                |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>                       |                       |                   |                                  |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>  |                       |                   |                                  |
| Įmonės savininko kapitalas   | 12                    | 20 013 629        | 20 006 345                       |
| Rezervai   | 12                    | 1 607 516         | 1 585 600                        |
| Nepaskirstytasis pelnas  | 13                    | 4 026 308         | 68 020                           |
| <b>NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO</b>                                    |                       | <b>25 647 453</b> | <b>21 659 965</b>                |
| <b>PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>            |                       |                   |                                  |
| Nuomos įsipareigojimai   | 15                    | 420 581           | 695 677                          |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas                           | 22                    | 1 296 064         | 1 729 623                        |
| Dotacijos ir subsidijos  | 14                    | 36 165            | 1 795 047                        |
| <b>PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>    |                       | <b>1 752 810</b>  | <b>4 220 347</b>                 |
| <b>PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>         |                       |                   |                                  |
| Nuomos įsipareigojimai   | 15                    | 51 664            | 20 368                           |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos                                  | 16                    | 1 209 538         | 1 778 555                        |
| Pelno mokesčiai  |                       | 360 515           | 16 021                           |
| Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai                         |                       | 128 411           | 124 089                          |
| <b>PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b> |                       | <b>1 750 128</b>  | <b>1 939 033</b>                 |
| <b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>                  |                       | <b>29 150 391</b> | <b>27 819 345</b>                |

10 - 38 puslapiuose pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2021 m. birželio 14 d.:

Vaida Šopytė  
L.E.P. DirektorėŽana Cvizonienė  
Vyriausioji finansininkė

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

|   | Pasta-<br>bos | 2020 m.          | 2019 m.<br>(neaudituota) |
|---|---------------|------------------|--------------------------|
| Pardavimo pajamos   | 17            | 5 200 362        | 4 099 047                |
| Pardavimo savikaina   | 18            | (3 123 936)      | (2 523 302)              |
| <b>BENDRASIS PELNAS</b>   |               | <b>2 076 426</b> | <b>1 575 745</b>         |
| Veiklos sąnaudos  | 19            | (1 405 564)      | (1 502 856)              |
| Kitos veiklos pajamos   | 20            | 3 478 783        | 2 642                    |
| <b>VEIKLOS PELNAS</b>   |               | <b>4 149 645</b> | <b>75 531</b>            |
| Finansinės veiklos pajamos  | 21            | 222 694          | 30 093                   |
| Finansinės veiklos sąnaudos   | 21            | (100 963)        | (47 276)                 |
| <b>PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>   |               | <b>4 271 376</b> | <b>58 348</b>            |
| Pelno mokestis  | 22            | (291 172)        | 9 672                    |
| <b>GRYNASIS PELNAS</b>  |               | <b>3 980 204</b> | <b>68 020</b>            |
| <b>Kitos bendrosios pajamos, kurios bus perkeltos į pelną<br/>(nuostolį) vėlesniais laikotarpiais</b> |               | <b>-</b>         | <b>-</b>                 |
| <b>Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso</b>  |               | <b>3 980 204</b> | <b>68 020</b>            |

10 - 38 puslapiuose pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2021 m. birželio 14 d.:

\_\_\_\_\_  
Vaida Šopytė  
L.E.P. Direktorė

\_\_\_\_\_  
Žana Cvizonienė  
Vyriausioji finansininkė

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

|                                | <b>Įstatinis<br/>kapitalas</b> | <b>Rezervai</b>  | <b>Nepaskirstytasis<br/>pelnas</b> | <b>Iš viso</b>    |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>     | <b>20 006 345</b>              | <b>3 201 105</b> | <b>(1 615 505)</b>                 | <b>21 591 945</b> |
| 16-ojo TFAS perėjimo įtaka     | -                              | -                | -                                  | -                 |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>     | <b>20 006 345</b>              | <b>3 201 105</b> | <b>(1 615 505)</b>                 | <b>21 591 945</b> |
| Grynasis pelnas (nuostoliai)   | -                              | -                | 68 020                             | 68 020            |
| Kitos bendrosios pajamos       | -                              | -                | -                                  | -                 |
| <b>Bendrujų pajamų iš viso</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>         | <b>68 020</b>                      | <b>68 020</b>     |
| Nuostolių dengimas rezervu     | -                              | (1 615 505)      | 1 615 505                          | -                 |
| Dividendų išmokėjimas          | -                              | -                | -                                  | -                 |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>20 006 345</b>              | <b>1 585 600</b> | <b>68 020</b>                      | <b>21 659 965</b> |
| Grynasis pelnas                | -                              | -                | 3 980 204                          | 3 980 204         |
| Kitos bendrosios pajamos       | -                              | -                | -                                  | -                 |
| <b>Bendrujų pajamų iš viso</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>         | <b>3 980 204</b>                   | <b>3 980 204</b>  |
| Privalomasis rezervas          | -                              | 21 915           | (21 915)                           | -                 |
| Kapitalo didinimas             | 7 284                          | -                | -                                  | 7 284             |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d</b>   | <b>20 013 629</b>              | <b>1 607 516</b> | <b>4 026 309</b>                   | <b>25 647 453</b> |

10 – 38 puslapiuose pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2021 m. birželio 14 d.:

\_\_\_\_\_  
Vaida Šopytė  
L.E.P. Direktorė

\_\_\_\_\_  
Žana Cvizonienė  
Vyriausioji finansininkė



**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

|  | <b>Pasta-<br/>bos</b> | <b>2020 m.</b>     | <b>2019 m.<br/>(neaudituota)</b> |
|--|-----------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>PINIGŲ SRAUTAI IŠ PAGRINDINĖS VEIKLOS</b>   |                       |                    |                                  |
| Grynasis pelnas (nuostoliai)   |                       | 3 980 202          | 68 020                           |
| <b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:</b>                                      |                       |                    |                                  |
| Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos   | 4,5,6                 | 722 144            | 744 076                          |
| (Pelnas) nuostoliai iš NT, įrangos ir kt. turto perleidimo                           | 20                    | (3 478 783)        | (183 766)                        |
| Finansinių (pajamų) sąnaudų atstatymas   | 21                    | (121 708)          | 17 161                           |
| Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos  | 22                    | (71 951)           | (28 226)                         |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas  | 22                    | 361 608            | (58 765)                         |
|  |                       | <b>(2 588 690)</b> | <b>490 480</b>                   |
| <b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>  |                       |                    |                                  |
| Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas  |                       | (11 496)           | 703                              |
| Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas                                     |                       | (16 661)           | 123 604                          |
| Prekybos ir kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas                              |                       | 551 168            | (5 140 802)                      |
| Užskaitų VMI pokytis   |                       | 1 135 641          | 572 441                          |
| Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)               |                       | 4 322              | 35 545                           |
| Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)                             |                       | (569 017)          | (838 152)                        |
|  |                       | <b>1 097 957</b>   | <b>(5 246 661)</b>               |
| Gautos palūkanos   |                       | 166 231            | 22 165                           |
| Dividendų išmokėjimas  |                       | -                  | -                                |
| (Sumokėtas) pelno mokestis   |                       | (16 021)           | -                                |
| <b>GRYNEJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>                                    |                       | <b>2 639 679</b>   | <b>(4 665 996)</b>               |
| <b>INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>   |                       |                    |                                  |
| Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei nematerialiojo turto (įsigijimas)       | 4,6                   | (661 492)          | (51 286)                         |
| Nematerialiojo turto (įsigijimas)  |                       | -                  | -                                |
| Pajamos iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei investicinio turto pardavimo |                       | -                  | -                                |
| <b>GRYNEJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>                                   |                       | <b>(661 492)</b>   | <b>(51 286)</b>                  |
| <b>FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>   |                       |                    |                                  |
| Paskolų (grąžinimas)   |                       | -                  | (31 213)                         |
| (Sumokėtos) palūkanos  |                       | -                  | (22 799)                         |
| <b>GRYNEJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>                                     |                       | <b>-</b>           | <b>(54 012)</b>                  |
| <b>GRYNAŠIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)</b>                              |                       | <b>1 978 187</b>   | <b>(4 771 294)</b>               |
| <b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE</b>                          |                       | <b>4 139 181</b>   | <b>8 910 475</b>                 |
| <b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE</b>                          |                       | <b>6 117 368</b>   | <b>4 139 181</b>                 |

*10 - 38 puslapiuose pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.*

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2021 m. birželio 14 d.:

---

Vaida Šopytė  
L.E.P. Direktorė

---

Žana Cvizonienė  
Vyriausioji finansininkė

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

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

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

Naujausia Įmonės įstatų redakcija įregistruota 2020 m. vasario 25 d. Įmonės kodas – 120750163. PVM mokėtojo kodas LT100000005418.

Įmonės akcininkas – Biudžetinė įstaiga Vilniaus miesto savivaldybė, įmonės kodas - 188710061, turinti 100 % Įmonės akcijų. 2020 m. Įmonės savininkų struktūra nepakito.

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

2020 m. gruodžio 31 d. darbuotojų skaičius buvo 67 (2019 m. gruodžio 31 d. – 62).

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

Įmonė neturi savarankiškų filialų, atstovybių.

Įmonės patronuojamosios bendrovės:

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

UAB „Air Lituania Club“ – 2 % (2020 m. gruodžio 23 d. Registro tvarkytojas inicijavo likvidavimą);

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

#### **2. Nauji standartai, pataisos ir išaiškinimai**

##### *a) Anksčiau netaikytų TFAS standartų pirminis taikymas*

2020 m. Grupė pirmą kartą pritaikė 16-ąjį TFAS „Nuoma“ standartą ir pakeitimus savo metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d.(žr. 28 pastabą „Klaidų taisymai“):

##### **16-asis TFAS „Nuoma“**

16-ajame TFAS pristatomas vienas nuomos apskaitos modelis finansinės būklės ataskaitoje. Nuomininkas pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą, atspindintį jo teisę naudoti pagrindinį turtą, ir nuomos įsipareigojimą, atspindintį jo prievolę mokėti nuomos mokėjimus. Trumpalaikiai nuomai ir mažaverčių pozicijų nuomai taikomos pripažinimo išimties. Nuomotojo apskaita išlieka panaši kaip ir esamame standarte, t. y. nuomotojai ir toliau nuomą skirstys į finansinę ir veiklos nuomą.

16-uju TFAS pakeičiamos esamos nuomos gairės, įskaitant 17-ąjį TAS „Nuoma“, 4-ąjį TFAAK „Sutarties patikrinimas, ar ji yra nuomos sutartis“, NAK 15-ąjį aiškinimą „Veiklos nuoma. Skatinimas“ ir NAK 27-ąjį aiškinimą „Sandorių, susijusių su juridinės formos nuoma, esmės įvertinimas“.

##### Nuoma, kai Įmonė yra nuomininkė

2020 m. Grupė pirmą kartą pritaikė 16-ąjį TFAS, retrospektyviai apskaitydama nuo 2019 m. sausio 1 d., naudojant modifikuotą retrospektyvinį metodą, todėl bendrasis 16-ojo TFAS pritaikymo poveikis buvo pripažintas kaip nepaskirstyto pelno pradinio likučio koregavimas 2019 m. sausio 1 d., o lyginamoji informacija liko nepakeista.

Įgyvendinusi 16-ąjį TFAS, Grupė pripažino nuomos įsipareigojimus, kurie anksčiau buvo priskirti „veiklos nuomai“ pagal 17-ojo TAS „Nuoma“ principus. Šie įsipareigojimai buvo įvertinti likusių nuomos mokėjimų dabartine verte, diskontuota naudojant Grupės dabartinę skolinimosi diskonto normą, kuri atitinkamoms sutartims buvo 3,09 %.

Grupė pripažino naują turtą ir įsipareigojimus, atsirandančius iš jos įrangos, patalpų, žemės bei transporto priemonių veiklos nuomos. Su šia nuoma susijusių sąnaudų pobūdis pasikeitė, nes Grupė pripažino naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimą ir nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudas.

Įtaka Grupės finansinėms ataskaitoms atskleista aiškinamojo rašto 4 pastaboje.

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

#### *b) Naujų ir (ar) pakeistų TFAS bei išaiškinimų taikymas*

Grupės apskaitos principai nesikeitė, išskyrus paminėta 2(a) dalyje bei šias TFAS pataisas, kurias Grupė pradėjo taikyti nuo 2020 m. sausio 1 d.:

#### **3-iasis TFAS „Verslo jungimai“ (pataisos)**

TASV išleido „Verslo apibrėžimas“ pataisas (3-iojo TFAS pataisos), siekdama išspręsti sunkumus, kylančius tais atvejais, kai ūkio subjektas turi nustatyti, ar jis įsigijo verslą, ar turto grupę. Pataisos galioja verslo jungimams, kurie įvyko pirmame metiniame ataskaitiniame laikotarpyje, prasidedančiame nuo ar po 2020 m. sausio 1 d., ir turtui, kuris įsigijamas nuo šio laikotarpio pradžios arba vėliau. Nuo šios pataisos įsigaliojimo, įsigijimų nebuvo, kuriuos reikėtų vertinti atsižvelgiant į įsigaliojusius reikalavimus.

#### **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“: sąvokos „reikšminga“ apibrėžtis (pataisos)**

Pataisos įsigalioja 2020 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais, nors ankstesnis taikymas yra leidžiamas. Pataisose paaiškinta sąvoka „reikšminga“ ir tai, kaip ji turi būti taikoma. Naujoje apibrėžtyje nurodoma, kad „<...>Reikšminga yra tokia informacija, kurios nepateikimas arba klaidingas ar neaiškus pateikimas pagrįstai tikėtina gali daryti įtaką sprendimams, kuriuos pagrindiniai bendrosios paskirties finansinių ataskaitų vartotojai priima remdamiesi tomis finansinėmis ataskaitomis, kuriose pateikiama finansinė informacija apie konkretų ataskaitas teikiantį ūkio subjektą. <...>“ Be to, buvo patobulinti kartu su apibrėžtimi pateikiami paaiškinimai. Pataisose taip pat nurodoma, kad reikšmingumo apibrėžtis nuosekliai vartojama visuose TFAS. Vadovybės vertinimu šios pataisos įsigaliojimas, neturės reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms, nes yra atskleidžiami visa žinoma informacija.

#### **16-ojo TFAS „Nuoma“- „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos“ (pataisa)**

Pataisa taikoma retrospektyviai finansiniams metams, prasidedantiems 2020 m. birželio 1 d. arba vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau, taip pat ir finansinėse ataskaitose, kurios 2020 m. gegužės 28 d. dar nebuvo patvirtintos. TASV pakeitė standartą, siekdama suteikti išimtį nuomininkams, kurie gali netaikyti 16-ojo TFAS nuomos pasikeitimo apskaitos nuostatų nuomos nuolaidoms, kurios yra tiesioginė COVID-19 pandemijos pasekmė. Pataisa numato praktinę priemonę, pagal kurią nuomininkas gali bet kokią nuomos mokesčių pasikeitimą dėl su COVID-19 susijusių nuomos nuolaidų apskaityti taip pat, kaip jį apskaitytų taikydamas 16-ąjį TFAS jeigu pasikeitimas nebūtų laikomas nuomos pakeitimu, tik jei įvykdomos visos šios sąlygos:

- dėl nuomos mokesčių pasikeitimo patikslintas atlygis už nuomą yra iš esmės toks pats kaip atlygis už nuomą prieš pat pasikeitimą arba už jį mažesnis;
- bet koks nuomos mokesčių sumažinimas turi įtakos tik mokėjimams, kurie turėjo būti sumokėti 2021 m. birželio 30 d. arba anksčiau;
- kitos nuomos sąlygos iš esmės nekeičiamos.

Vadovybės vertinimu šio standarto įsigaliojimas neturėjo reikšmingos įtakos, nes Grupė neturi reikšmingų nuomos sutarčių, kurioms taikomos šios pataisos.

#### *c) Patvirtinti bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai*

#### **10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones. Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“ (pataisos)**

Pataisose analizuojama pripažinta neatitiktis tarp 10-ojo TFAS ir 28-ojo TAS reikalavimų, susijusių su turto pardavimu ar įnašais tarp investuotojo ir jo asocijuotosios ar bendros įmonės. Pagrindinė pataisų pasekmė yra ta, kad visos pajamos ar nuostoliai pripažįstami tada, kai sandoris apima verslą (nepriklausomai nuo to, ar jis vykdomas patronuojamojoje įmonėje ar ne). Dalis pajamų ar nuostolių pripažįstama, kai sandoris apima turta, kuris neatitinka verslo apibrėžties, net jei šis turtas priklauso patronuojamajai įmonei. 2015 m. gruodį TASV atidėjo įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų. ES dar nėra patvirtinusi šių pataisų. Vadovybės vertinimu Grupė neturi asocijuotų ir/ar bendrų įmonių, kurių vertinimui turės įtakos šių pataisų įsigaliojimas.

#### **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas. Įsipareigojimų priskyrimas trumpalaikiams ir ilgalaikiams įsipareigojimams“ (pataisos)**

Pataisos įsigalioja 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais, nors ankstesnis taikymas yra leidžiamas. Dėl Covid-19 pandemijos, TASV atidėjo pataisų įsigaliojimą metams, t. y. iki 2023 m. sausio 1 d., siekdama skirti įmonėms daugiau laiko įgyvendinti klasifikavimo pokyčius susijusius su šiomis pataisomis. Pataisomis siekiama paskatinti nuosekliai taikyti reikalavimus ir padėti įmonėms nustatyti, ar skolos ir kiti įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje turėtų būti priskiriami trumpalaikiams ar ilgalaikiams įsipareigojimams. Pataisos turi įtakos įsipareigojimų pateikimui finansinės būklės ataskaitoje, tačiau jos nekeičia galiojančių reikalavimų dėl turto, įsipareigojimų, pajamų ar sąnaudų vertinimo ar pripažinimo laiko, taip pat ir nekeičia informacijos, kurią įmonės atskleidžia apie tokius straipsnius. Taip pat pataisose paaiškinamas skolų klasifikavimo reikalavimas, kai už tokias skolas įmonė gali atsiskaityti naudodama savo nuosavybės priemones. Šios pataisos dar nepriimtos ES. Vadovybės vertinimu, šių pataisų įsigaliojimas neturės reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms, tačiau gali pareikalauti papildomų atskleidimų.

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

#### **3-ojo TFAS „Verslo jungimai“, 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisos ir 2018–2020 m. metiniai TFAS patobulinimai**

Pataisos taikomos finansiniams metams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. TASV paskelbė šias siauros taikymo srities TFAS standartų pataisas:

- 3-ojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisomis atnaujinama 3-ajame TFAS pateikta nuoroda į Konceptualią finansinės atskaitomybės sistemą, nekeičiant verslo jungimų apskaitos reikalavimų.
- 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ pataisose numatytas draudimas įmonei iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų savikainos atimti pajamas, kurios gautos iš turto vieneto, kuris ruošiamas numatytam naudojimui. Vietoj to, įmonė pripažins tokias pardavimo pajamas ir susijusias sąnaudas pelno (nuostolių) ataskaitoje.
- 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisose nurodoma, kurias išlaidas įmonė turėtų įtraukti nustatydamą sutarties vykdymo išlaidas, kad galėtų įvertinti ar sutartis yra nuostolinga.
- 2018–2020 m. metiniuose patobulinimuose pateikiamos nedidelės 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 16-ojo TFAS „Nuoma“ aiškinamųjų pavyzdžių pataisos.

ES dar nepatvirtino minėtų pataisų. Vadovybės vertinimu šių pataisų įsigaliojimas gali pareikalauti papildomų atskleidimų finansinėse ataskaitose.

### **3. Reikšmingos apskaitos politikos (principai)**

#### ***Atitikties patvirtinimas***

Pateiktos finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais, priimtais taikyti Europos Sąjungoje (toliau – EU).

#### ***Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas***

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

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

Finansiniai Įmonės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Taikomos pagrindinės apskaitos politikos apibūdinamos toliau.

#### ***Konsolidavimo pagrindas***

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

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

- Nutraukia patronuojamosios įmonės turto (įskaitant prestižą) ir įsipareigojimų pripažinimą;
- Nutraukia nekontroliuojančios dalies, jei tokia yra, apskaitinės vertės pripažinimą;
- Nutraukia sukauptų valiutos kursų skirtumų, apskaitytų nuosavybėje, pripažinimą;
- Apskaito gautą atlygį tikrąja verte;
- Apskaito tebeturimą investiciją tikrąja verte;
- Atsiradusį perviršį ar deficitą apskaito pelne (nuostoliuose); Komponentų, anksčiau pripažintų kitose bendrosiose pajamose, patronuojančios įmonės dalį perklasifikuoja atitinkamai į bendrųjų pajamų ataskaitą ar nepaskirstytąjį pelną.

#### ***Verslo jungimai, prestižas ir nutraukta veikla***

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Ilgalaikis nematerialusis turtas***

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

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

Nustatytos šios nematerialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

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

#### ***Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai***

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

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

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu.

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

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

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

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

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

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

#### **Investicinis turtas**

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

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

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

Turtas investiciniam turtui priskiriamas atsižvelgiant į nuomojamą turto plotą.

Nustatytas toks turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes:

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

#### **Atsargos**

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

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

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

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

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

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

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

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

#### ***Finansinės priemonės***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui, statybai ar gamybai, yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Skolos priskiriamos ilgalaikėms, jei iki ataskaitų datos sudaryta finansavimo sutartis įrodo, kad įsipareigojimas ataskaitų datai pagal pobūdį buvo ilgalaikis.

---

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vertės sumažėjimas**

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

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

Grupė nustatydamą vertės sumažėjimo nuostolius taiko šiuos modelius:

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

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

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

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

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



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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

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

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

Supaprastintą modelį Grupė taiko prekybos gautinoms sumoms ir finansinei nuomai.

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

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

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

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

#### **II. Nefinansinis turtas**

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

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

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

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

#### **Tikrosios vertės nustatymas**

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

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

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka Įmonei turi būti prieinama.

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

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

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

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

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

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

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

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

#### **Dotacijos**

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

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

#### Dotacijos, susijusios su turtu

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

#### Dotacijos, susijusios su pajamomis

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

#### **Pajamų pripažinimas**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3 žingsnis. Sandorio kainos nustatymas**

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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

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

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

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

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

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

Grupės pajamų rūšį:

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

Grupės pajamos pagal kliento tipą:

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

Pajamos skirstomos pagal pajamų pripažinimo pobūdį:

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

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

| Paslaugų rūšis           | Veiklos įsipareigojimų įvykdymo pobūdis ir laikas bei mokėjimo sąlygos   | Pajamų pripažinimas pagal 15 –ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“   |
|--------------------------|--|--|
| Techninė priežiūra       | Sąskaitos išrašomos suteikus paslaugą ir pasirašius atliktų darbų priėmimo perdavimo aktą. Įprastas sąskaitų apmokėjimo terminas yra 60 dienų. Techninės priežiūros paslauga įprastai trunka iki sutarties su rangovų įvykdymo, priklausomai nuo paslaugos tipo.   | Pajamos pripažįstamos laikui bėgant, kas mėnesį arba kai paslaugos yra perduodamos klientui (pasirašomas atliktų darbų priėmimo - perdavimo aktas) pagal sutarties užbaigimo procento metodą, vertindami vykdymo rezultata, kai paslaugos ar darbai yra užbaigti. Susijusios sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai jos patiriamos. |
| Turto pardavimo pajamos  | Grupė parduoda nekilnojamojo turto objektus. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos nekilnojamojo turto nuosavybės perleidimo momentu. Mokėjimo terminas – prieš pasirašant sutartį, arba 0-30 dienų po pirkimo pardavimo sutarties pasirašymo. | Pajamos yra pripažįstamos po faktinio nuosavybės perleidimo.   |
| Kitos papildomos pajamos | Grupė teikia ir kitas įvairias paslaugas. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos po paslaugos suteikimo. Mokėjimo terminas – 30-90 dienų.   | Pajamos yra pripažįstamos po faktinio paslaugų suteikimo   |

#### Sąnaudų pripažinimas

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

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

#### **Nuoma**

2020 m. Grupė pritaikė 16-ąjį TFAS, naudodama modifikuotą retrospektyvųjį metodą. Išsami apskaitos politikos informacija pagal 17-ąjį TAS ir 4-ąjį TFAAK atskleidžiama atskirai.

#### Nuoma – Grupė kaip nuomininkas. Politika, taikoma nuo 2019 m. sausio 1 d.

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

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

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

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

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

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

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

#### Lizingas (finansinė nuoma) – Grupė kaip nuomotojas. Politika, taikoma nuo 2019 m. sausio 1 d.

Pradžios datą Grupė finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta finansinės nuomos būdu išnuomotą turtą ir pateikia jį kaip gautiną sumą, lygią grynųjų investicijų į nuomą sumai. Grynosioms investicijoms į nuomą įvertinti Grupė naudoja nuomos sutartyje numatytas palūkanas. Subnuomos atveju, jeigu subnuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti, grynosioms investicijoms į subnuomą įvertinti Grupė, kaip tarpinis nuomotojas naudoja diskonto normą, naudojamą pagrindinei sutarčiai (pakoreguotą pagal bet kokias pirmines tiesiogines išlaidas, susijusias su subnuoma). Pirminės tiesioginės išlaidos įtraukiamos į pirminį grynųjų investicijų į nuomą vertinimą ir sumažina per nuomos laikotarpį pripažįstamą pajamų sumą. Nuomos sutartyje numatyta palūkanų norma nustatoma taip, kad pirminės tiesioginės išlaidos automatiškai įtraukiamos į grynųjų investicijų į nuomą sumą; atskirai jos nepridedamos. Finansines pajamas per nuomos laikotarpį.

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

#### Veiklos nuoma – Grupė kaip nuomotojas. Politika, taikoma nuo 2019 m. sausio 1 d.

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

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

#### Lizingas (finansinė nuoma) – Grupė kaip nuomininkas. Politika, taikyta iki 2019 m. sausio 1 d.

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

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

#### Lizingas (finansinė nuoma) – Grupė kaip nuomotojas. Politika, taikyta iki 2019 m. sausio 1 d.

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

#### Veiklos nuoma – Grupė kaip nuomininkas. Politika, taikyta iki 2019 m. sausio 1 d.

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

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

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

#### Veiklos nuoma – Grupė kaip nuomotojas. Politika, taikyta iki 2019 m. sausio 1 d.

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

#### **Užsienio valiuta**

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

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

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

#### **Skolinimosi išlaidos**

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

2020 m. ir 2019 m. Įmonė nepatyrė skolinimosi išlaidų, atitinkančių kapitalizavimo kriterijus.

---

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

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

### **KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

---

#### ***Pelno mokestis***

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

##### Einamųjų metų pelno mokestis

Einamųjų metų pelno mokestis yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto bendrųjų pajamų ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokestis apskaičiuojamas naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2020 m. ir 2019 m. įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 %.

##### Atidėtas pelno mokestis

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

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

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

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

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

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

#### ***Atidėjiniai***

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

#### ***Poataskaitiniai įvykiai***

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

#### ***Svarbūs apskaitiniai įvertinimai***

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

#### 4. Apskaitos politikos pakeitimai

##### 16-asis TFAS – Nuoma

2020 m. Grupė pirmą kartą pritaikė 16-ąjį TFAS „Nuoma“ standartą. Grupė pritaikė 16-ąjį TFAS, naudodama modifikuotą retrospektyvinį metodą, pagal kurį pirminio taikymo kaupiamasis poveikis pripažįstamas nepaskirstytuju pelnu 2019 m. sausio 1 d. Informacija apie apskaitos politikos pasikeitimus yra atskleista toliau.

##### Nuoma – Grupė kaip nuomininkas

Grupė turi patalpų bei žemės nuomos sutartis. Anksčiau Grupė klasifikavo nuomą kaip veiklos arba finansinę nuomą. Nuoma buvo klasifikuojama kaip finansinė nuoma, jei iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su nuomojamo turto nuosavybe, buvo perduota Grupei; kitu atveju tokia nuoma buvo klasifikuojama kaip veiklos nuoma. Pagal 16-ąjį TFAS Grupė pripažįsta naudojimosi teise valdomą turtą ir nuomos įsipareigojimus daugumai šių nuomos sutarčių.

- *Nuoma, anksčiau klasifikuota kaip finansinė nuoma*

Pradinio taikymo datą Grupė nepakeitė pradinės pripažinto turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės nuomai, anksčiau klasifikuotai kaip finansinė nuoma (t. y. naudojimosi teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai yra lygūs nuomos turtui ir įsipareigojimams, pripažintiems pagal 17-ąjį TAS). 16-ojo TFAS reikalavimai šiai nuomai taikomi nuo 2019 m. sausio 1 d.

- *Nuoma, anksčiau klasifikuota kaip veiklos nuoma*

Grupė pripažino naudojimosi teise valdomą turtą ir nuomos įsipareigojimus visoms nuomos sutartims, kurios anksčiau buvo klasifikuojamos kaip veiklos nuoma, išskyrus trumpalaikę ir mažos vertės turto nuomą. Naudojimosi teise valdomas turtas buvo pripažintas remiantis suma, lygia nuomos įsipareigojimams, pakoreguotiems atsižvelgiant į iš anksto sumokėtas nuomos įmokas. Nuomos įsipareigojimai pripažinti, remiantis likusių nuomos mokėjimų dabartine verte, diskontuota naudojant Grupės skolinimosi diskonto normą. Su trumpalaikė nuoma, kurios terminas būtų 12 mėnesių arba trumpesnis, ir su mažos vertės turto nuoma susijusios įmokos tiesiogiai pripažįstamos išlaidomis pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

- *Praktinės taikymo išimtys*

Grupė, pirmą kartą pritaikydama 16-ąjį TFAS, naudojo šiais standarto leidžiamais praktiniais palengvinimais:

- Grupė pritaikė vieningą diskonto normą nuomos portfeliui, turinčiam pakankamai panašias savybes;
- veiklos nuomos sutarčių, kurių likęs nuomos laikotarpis yra trumpesnis nei 12 mėnesių, vertinimas 2019 m. sausio 1 d. kaip trumpalaikės nuomos (pripažįstant nuomos mokėjimus sąnaudomis tiesioginiu būdu);
- vidutinio homogeninių sutarčių termino naudojimas nustatant nuomos terminą, kai sutartyje yra galimybių pratęsti ar nutraukti nuomos sutartį;
- mažaverčių pozicijų nuomos neįtraukimas.

16-ojo TFAS pirminio pritaikymo 2019 m. sausio 1 d. įtaka (padidėjimas / (sumažėjimas) yra tokia:

|  | <b>2019 m.<br/>sausio 1 d.</b> |
|--|--------------------------------|
| Naudojimosi teise valdomas turtas – mašinos ir įrengimai | 734 883                        |
| Nuomos įsipareigojimai                                   | (734 883)                      |
| Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)                     | -                              |

Taip pat, pagal 16-ąjį TFAS, Grupė pripažino su minėta nuoma susijusias nusidėvėjimo ir palūkanų sąnaudas, o ne veiklos nuomos sąnaudas. Per laikotarpį, pasibaigusį 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė pripažino 26 tūkst. Eur nusidėvėjimo sąnaudų ir 21 tūkst. Eur nuomos palūkanų.

Įtaka Finansinės būklės ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) 2019 m. gruodžio 31 d.:

|   | <b>2019 m.</b> |
|---|----------------|
| <b>Turtas:</b>                                    |                |
| Naudojimo teise valdomas turtas – valstybinė žemė | 708 372        |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai:</b>               |                |
| Nuomos įsipareigojimai                            | (11 522)       |
| <b>Trumpalaikiai įsipareigojimai:</b>             |                |
| Nuomos įsipareigojimai                            | (704 523)      |
| <b>Įtaka nuosavam kapitalui</b>                   | <b>(7 673)</b> |

Įtaka Bendrųjų pajamų ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) per 2019 m.:

|   | <b>2019 m.</b> |
|---|----------------|
| Nusidėvėjimo sąnaudos                             | (26 511)       |
| Nuomos sąnaudos pagal 17-ąjį TAS                  | 40 301         |
| <b>Veiklos pelnas</b>                             | <b>13 790</b>  |
| <b>Finansinės veiklos sąnaudos:</b>               |                |
| Palūkanos   | (21 463)       |
| <b>Atskaitinio laikotarpio pelnas(nuostoliai)</b> | <b>(7 673)</b> |

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Įtaka Pinigų srautų ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) per 2019 m.:

|   | <u>2019 m.</u>  |
|---|-----------------|
| <b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>               |                 |
| Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos                  | 26 511          |
| Nuomos įsipareigojimo palūkanos                         | 21 463          |
| <b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>      | <b>47 974</b>   |
| <b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>              |                 |
| Nuomos įsipareigojimo mokėjimai                         | (18 838)        |
| Nuomos įsipareigojimo palūkanos                         | (21 463)        |
| <b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b> | <b>(40 301)</b> |

Nuomos sutarčių terminai yra ilgesni nei 1m.

Nuomos įsipareigojimai, kurie buvo pripažinti veiklos nuoma, buvo diskontuoti naudojantis skolinimosi palūkanų norma, kuri buvo 2019 m. sausio 1 d. 3,09 %. Pasikeitus nuomos laikotarpiui ar diskonto normai atsiras reikšmingas poveikis turto bei nuomos įsipareigojimų vertei. Diskonto normos jautrumo analizė, kaip pasikeistų nuomos įsipareigojimų suma, pasikeitus diskonto normai:

|                        | <u>Padidėjimas /<br/>sumažėjimas</u> | <u>Įtaka nuomos<br/>įsipareigojimams</u> |
|------------------------|--------------------------------------|--|
| 2019 m. gruodžio 31 d. | +1 %                                 | (110 003)                                |
|                        | - 1 %                                | 165 206                                  |
| 2020 m. gruodžio 31 d. | +1 %                                 | (113 661)                                |
|                        | - 1 %                                | 168 431                                  |

Nuoma – Grupė kaip nuomotojas

Grupė įvertinusi 16-ojo TFAS reikšmingos įtakos nenustatė.



**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**5. Nematerialusis turtas**

Gruodžio 31 d. nematerialųjį turtą sudarė:

|                               | <b>Programinė<br/>įranga</b> | <b>Kitas<br/>nematerialusis<br/>turtas</b> | <b>Iš viso</b> |
|-------------------------------|------------------------------|--|----------------|
| <b>Įsigijimo vertė</b>        |                              |  |                |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>    | <b>54 744</b>                | -  | <b>54 744</b>  |
| - įsigijimai / pasigaminimai  | -                            | -  | -              |
| - perleidimai / nurašymai     | (4 758)                      | -  | (4 758)        |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>49 986</b>                | -  | <b>49 986</b>  |
| - perleidimai / nurašymai     | (2 034)                      | -  | (2 034)        |
| - įsigijimai / pasigaminimai  | -                            | -  | -              |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>47 952</b>                | -  | <b>47 952</b>  |
| <b>Sukaupta amortizacija</b>  |                              |  |                |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>    | <b>19 136</b>                | -  | <b>19 136</b>  |
| - amortizacija                | 3 263                        | -  | 3 263          |
| - perleidimai / nurašymai     | (4 758)                      | -  | (4 758)        |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>17 641</b>                | -  | <b>17 641</b>  |
| - amortizacija                | 3 063                        | -  | 3 063          |
| - perleidimai / nurašymai     | (2 194)                      | -  | (2 194)        |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>18 510</b>                | -  | <b>18 510</b>  |
| <b>Likutinė vertė:</b>        |                              |  |                |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>    | <b>35 608</b>                | -  | <b>35 608</b>  |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>32 345</b>                | -  | <b>32 345</b>  |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b> | <b>29 442</b>                | -  | <b>29 442</b>  |

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo veikloje naudojamo nemokamai gauto nematerialiojo turto.

2020 m. ir 2019 m. Grupės ilgalaikio nematerialiojo turto amortizacija buvo apskaityta bendrųjų pajamų ataskaitoje, veiklos sąnaudų straipsnyje. (19 pastaba).

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. visiškai amortizuoto, tačiau vis dar naudojamo Grupės veikloje ilgalaikio nematerialiojo turto Įmonė neturėjo.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS****UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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

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

|                                      | Pastatai ir<br>statiniai | Mašinos ir<br>įrengimai | Transporto<br>priemonės | Kiti įrenginiai,<br>prieštatai ir<br>įrankiai | Iš viso<br>(Nekilnojamasis<br>turtas, įranga ir<br>įrengimai) | Investicinis<br>turtas | Iš viso           |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---|---|------------------------|-------------------|
| <b>Įsigijimo vertė</b>               |                          |                         |                         |   |   |                        |                   |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>           | <b>10 906 897</b>        | <b>51 096</b>           | <b>175 526</b>          | <b>194 080</b>                                | <b>11 327 599</b>   | <b>20 070 960</b>      | <b>31 398 559</b> |
| - įsigijimai                         | -                        | 9 946                   | 20 174                  | 21 166  | 51 286  | -                      | 51 286            |
| - perleidimai ir nurašymai           | (4 877 894)              | -                       | (10 288)                | (10 153)                                      | (4 898 335)   | -                      | (4 898 335)       |
| - perkainavimai                      | (188 117)                | -                       | -                       | -   | (188 117)   | -                      | (188 117)         |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>5 840 886</b>         | <b>61 042</b>           | <b>185 412</b>          | <b>205 093</b>                                | <b>6 292 433</b>  | <b>20 070 960</b>      | <b>26 363 393</b> |
| -perklasifikavimai                   | (1 577 959)              | -                       | -                       | -   | (1 577 959)   | 1 577 959              | -                 |
| <b>2020 m. sausio 1 d.</b>           | <b>4 262 927</b>         | <b>61 042</b>           | <b>185 412</b>          | <b>205 093</b>                                | <b>4 714 474</b>  | <b>21 648 919</b>      | <b>26 363 393</b> |
| - įsigijimai                         | -                        | -                       | 46 264                  | 81 552  | 127 816   | 533 676                | 661 492           |
| - įstatinio kapitalo didinimas turtu | 8 356                    | -                       | -                       | -   | 8 356   | -                      | 8 356             |
| - perleidimai ir nurašymai           | (3 139 274)              | (17 126)                | -                       | (19 150)                                      | (3 175 550)   | (2 011 796)            | (5 187 346)       |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>1 132 009</b>         | <b>43 916</b>           | <b>231 676</b>          | <b>267 495</b>                                | <b>1 675 096</b>  | <b>20 170 799</b>      | <b>21 845 895</b> |
| <b>Sukauptas nusidėvėjimas</b>       |                          |                         |                         |   |   |                        |                   |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>           | <b>8 603 648</b>         | <b>35 543</b>           | <b>28 227</b>           | <b>115 627</b>                                | <b>8 783 045</b>  | <b>7 994 133</b>       | <b>16 777 178</b> |
| - nusidėvėjimas                      | 491 678                  | 5 587                   | 31 625                  | 26 676  | 555 566   | 670 475                | 1 226 041         |
| - perleidimai ir nurašymai           | (4 877 855)              | -                       | (5 716)                 | (10 373)                                      | (4 893 944)   | -                      | (4 893 944)       |
| - perklasifikavimai                  | (9 780)                  | -                       | -                       | -   | (9 780)   | 9 780                  | -                 |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>4 207 691</b>         | <b>41 130</b>           | <b>54 136</b>           | <b>131 930</b>                                | <b>4 434 887</b>  | <b>8 674 388</b>       | <b>13 109 275</b> |
| - perklasifikavimai                  | (1 576 013)              | -                       | -                       | -   | (1 576 013)   | 1 576 013              | -                 |
| <b>2020 m. sausio 1 d.</b>           | <b>2 631 678</b>         | <b>41 130</b>           | <b>54 136</b>           | <b>131 930</b>                                | <b>2 858 874</b>  | <b>10 250 401</b>      | <b>13 109 275</b> |
| - nusidėvėjimas                      | 194 587                  | 5 595                   | 36 684                  | 23 413  | 260 279   | 610 308                | 870 587           |
| - perleidimai ir nurašymai           | (1 846 889)              | (12 803)                | -                       | (18 913)                                      | (1 878 605)   | (737 954)              | (2 616 559)       |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>979 376</b>           | <b>33 922</b>           | <b>90 820</b>           | <b>136 430</b>                                | <b>1 240 548</b>  | <b>10 122 755</b>      | <b>11 363 303</b> |
| <b>Likutinė vertė:</b>               |                          |                         |                         |   |   |                        |                   |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>           | <b>2 303 249</b>         | <b>15 553</b>           | <b>147 299</b>          | <b>78 453</b>                                 | <b>2 544 554</b>  | <b>12 076 827</b>      | <b>14 621 381</b> |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>1 633 195</b>         | <b>19 912</b>           | <b>131 276</b>          | <b>73 163</b>                                 | <b>1 857 546</b>  | <b>11 396 572</b>      | <b>13 254 118</b> |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>        | <b>152 633</b>           | <b>9 994</b>            | <b>140 856</b>          | <b>131 065</b>                                | <b>434 548</b>  | <b>10 048 044</b>      | <b>10 482 592</b> |

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Grupės nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas buvo apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitoje, veiklos sąnaudų straipsniuose (19 pastaba).

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

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

|   | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Investicinis turtas                     | 1 892 697                         | 1 892 697                         |
| Pastatai ir statiniai                   | 656 329                           | 679 873                           |
| Mašinos ir įrengimai                    | 14 400                            | 21 901                            |
| Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai | 24 159                            | 62 756                            |
| <b>Iš viso</b>                          | <b>2 587 585</b>                  | <b>2 657 227</b>                  |

#### Investicinis turtas

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d., investicinį turtą sudarė pastatų dalis, skirta nuomos pajamoms uždirbti. Grupė 2019 m. gruodžio 31 d. turėjo 11 pasirašytų patalpų nuomos sutarčių. Dėl įvykusių per 2020 m. sandorių dėl turto pardavimo ir pirkimo 5 sutartys buvo nutrauktos, 4 patalpų nuomos sutartis Grupė gavo kartu su naujai įsigytu turto. 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo 9 sutartis dėl patalpų nuomos. Visos patalpų nuomos sutartys yra ilgalaikės (nuo 2 iki 8 metų). Tai užtikrina Grupės nuolatinį pajamų gavimą. Sutartyse nėra numatytos konkrečios sąlygos dėl nuomos laikotarpio pratęsimo.

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

Grupės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. yra didesnė nei nurodyta finansinės būklės ataskaitoje.

|   | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |   |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
|   | <b>Apskaitinė<br/>vertė</b>       | <b>Tikroji vertė</b>              | <b>Vertinimas</b>                         |
| (i)Patalpos J. Kubiliaus g. 2, Vilnius  | 1                                 | 2 510 000                         | Vidinis Grupės vertinimas                 |
| (i)Patalpos Konstitucijos pr.3, Vilnius | 8 567 491                         | 22 610 000                        | Vidinis Grupės vertinimas                 |
| (i)Patalpos Kuro g.17, Vilnius          | 812 478                           | 1 050 000                         | Vidinis Grupės vertinimas                 |
| (ii)Patalpos Granito g.11, Vilnius      | 86 804                            | 88 500                            | Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas |
| (ii)Patalpos Polocko g. 12-2, Vilnius   | 251 996                           | 259 000                           | Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas |
| (ii)Patalpos Polocko g. 12-3, Vilnius   | 180 052                           | 185 000                           | Nepriklausomų turto vertintojų vertinimas |
| (iii)Statiniai Minsko pl. 2, Vilnius    | 149 222                           | -                                 | Neatliktas turto vertinimas               |
| <b>Iš viso</b>                          | <b>10 048 044</b>                 | <b>26 702 500</b>                 |   |

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

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

Buvo atliktas tikrosios vertės jautrumo testas:

- Padidinus paskaičiavimuose kvadrato nuomos kainą 1 Eur, Grupės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. padidėtų 4 510 000 Eur, atitinkamai sumažinus kvadrato nuomos kainą 1 Eur, Grupės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. sumažėtų 4 510 000 Eur.
- Padidinus paskaičiavimuose Diskonto normą 1 % Grupės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. sumažėtų 990 000 Eur, atitinkamai sumažinus Diskonto normą 1 % Grupės investicinio turto tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d. padidėtų 1 050 000 Eur.

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

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**7. Naudojimo teise valdomas turtas**

|                                | Žemė/nuomos<br>sutartys |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Įsigijimo vertė</b>         |                         |
| <b>Įsigijimo vertė</b>         |                         |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>     | <b>734 883</b>          |
| - įsigijimai                   | -                       |
| - perleidimai ir nurašymai     | -                       |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>734 883</b>          |
| - įsigijimai                   | 188 954                 |
| - perleidimai ir nurašymai     | (412 416)               |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>511 421</b>          |
| <b>Sukauptas nusidėvėjimas</b> |                         |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>     | -                       |
| - nusidėvėjimas                | 26 511                  |
| - perleidimai ir nurašymai     | -                       |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>26 511</b>           |
| - nusidėvėjimas                | 46 874                  |
| - perleidimai ir nurašymai     | (24 713)                |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>48 672</b>           |
| <b>Likutinė vertė:</b>         |                         |
| <b>2019 m. sausio 1 d.</b>     | <b>734 883</b>          |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>708 372</b>          |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>  | <b>462 750</b>          |

**8. Investicijos į kitas įmones**

2019 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. finansinį turtą sudarė investicijos į šias įmones:

**2019 m. gruodžio 31 d.**

| Pavadinimas                               | Apskaitinė<br>vertė, Eur | Nuosavybės % |
|---|--------------------------|--------------|
| UAB „Vilniaus namai Maskvoje“             | -                        | 50           |
| UAB „Air Lituanica Club“                  | -                        | 2            |
| VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas | 21 081                   | 10           |
| VšĮ Vilnijos Verslo Inkubatorius          | -                        | 83,44        |
| <b>Iš viso</b>                            | <b>21 081</b>            |              |

**2020 m. gruodžio 31 d.**

| Pavadinimas                   | Apskaitinė<br>vertė, Eur | Nuosavybės % |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| UAB „Vilniaus namai Maskvoje“ | -                        | 50           |
| UAB „Air Lituanica Club“      | -                        | 2            |
| <b>Iš viso</b>                | <b>-</b>                 |              |

Investicijų pasikeitimai pateikiami toliau:

**Investicijų į asocijuotąsias įmones vertės sumažėjimas**

2020 m. sausio 30 d. buvo pasirašyta notarinė sutartis dėl VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas dalininko teisių perleidimo.

2020 m. liepos 3 d. VšĮ Vilnijos Verslo Inkubatorius likviduotas juridinio asmens organų sprendimu.

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

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

Ilgalaikį materialųjį turtą sudaro nekilnojamojo turto vienetai, skirti pardavimui. Šį turtą 2020 m. gruodžio 31 d. sudaro 205 nekilnojamojo turto vienetai (2019 m. gruodžio 31 d. -156 vienetai), kurių apskaitinė vertė 4 745 645 Eur (2019 m. gruodžio 31 d. -1 463 035 Eur):

|   | 2020 m.<br>gruodžio 31 d. | 2019 m.<br>gruodžio 31 d. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| i)Nekilnojamojo turto vienetai perimti iš VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas | 3 818 606                 | -                         |
| ii)Nekilnojamojo turto vienetai turintys nepriklausomo turto vertinimą              | 424 757                   | -                         |
| Kiti nekilnojamojo turto vienetai   | 502 282                   | 1 463 035                 |
| Atsargos  | 12 229                    | 703                       |
| <b>Iš viso</b>  | <b>4 757 874</b>          | <b>1 463 738</b>          |

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

(i) ir (ii) Nekilnojamojo turto vienetai buvo vertinti nepriklausomų turto vertintojų ir apskaityti vertintojų nustatyta rinkos verte. Vertinimai buvo atlikti 2019-2020 metais;

Prie Atsargų priskiriamas turtas, kuris naudojamas Grupės reikmėms.

**10. Prekybos ir kitos gautinos sumos**

Prekybos ir kitas gautinas sumas sudarė:

|                                    | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Suteiktų paskolų ilgalaikė dalis   | 2 562 251                         | 4 954 809                         |
| Suteiktų paskolų trumpalaikė dalis | 4 400 440                         | 2 721 740                         |
| Pirkėjų skolos                     | 258 555                           | 85 493                            |
| Biudžeto skola Grupei              | 10 602                            | 24 974                            |
| Vertės sumažėjimas                 | -                                 | -                                 |
| <b>Iš viso</b>                     | <b>7 231 848</b>                  | <b>7 787 016</b>                  |

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

Prekybos ir kitų gautinų sumų senaties analizė yra tokia:

|                                       | <b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs</b> | <b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, nominaliaja verte</b> |                       |                       |                        |                              | <b>Iš viso</b> |
|---------------------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
|                                       |  | <b>mažiau nei 30 dienų</b>   | <b>31 – 60 dienos</b> | <b>61 – 90 dienos</b> | <b>91 – 360 dienos</b> | <b>daugiau nei 361 dienų</b> |                |
| 2020-12-31<br>(apskaitinė vertė)      | 226 706  | 988  | 9 010                 | 3 173                 | 15 608                 | 3070                         | 258 555        |
| Tikėtinas kredito nuostolių procentas | -  | 0,0 0%   | 0,00 %                | 0,00 %                | 0,00 %                 | 0,00 %                       | -              |
| Paskaičiuotas atidėjiny               | -  | -  | -                     | -                     | -                      | -                            | -              |
| Grynoji apskaitinė vertė              | 226 706  | 988  | 9 010                 | 3 173                 | 15 608                 | 3 070                        | 258 555        |

|                                       | <b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs</b> | <b>Iš pirkėjų gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, nominaliaja verte</b> |                       |                       |                        |                              | <b>Iš viso</b> |
|---------------------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
|                                       |  | <b>mažiau nei 30 dienų</b>   | <b>31 – 60 dienos</b> | <b>61 – 90 dienos</b> | <b>91 – 360 dienos</b> | <b>daugiau nei 361 dienų</b> |                |
| 2019-12-31<br>(apskaitinė vertė)      | 69 808   | 6 689  | 3 321                 | 1 234                 | 4 441                  | -                            | 85 493         |
| Tikėtinas kredito nuostolių procentas | -  | 0,00 %   | 0,00 %                | 0,00 %                | 0,00 %                 | 0,00 %                       | -              |
| Paskaičiuotas atidėjiny               | -  | -  | -                     | -                     | -                      | -                            | -              |
| Grynoji apskaitinė vertė              | 69 808   | 6 689  | 3 321                 | 1 234                 | 4 441                  | -                            | 85 493         |

**11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė:

|                | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Pinigai banke  | 6 117 368                         | 4 139 181                         |
| <b>Iš viso</b> | <b>6 117 368</b>                  | <b>4 139 181</b>                  |

2019 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė naudojo atsiskaitomąsias sąskaitas, esančias OP Corporate plc. Lietuvos filialas, AB SEB bankas, AB „Swedbank“ ir AB „Šiaulių bankas“.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**12. Kapitalas ir rezervai**

a) Įmonės savininko kapitalas

|   | <u>Akcijų skaičius</u> | <u>Įmonės savininko kapitalas</u> |
|---|------------------------|-----------------------------------|
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>                   | <b>68 987 397</b>      | <b>20 006 345</b>                 |
| 2020 m. kapitalo didinimas                      | 28 813                 | 8 356                             |
| <b>2020 m. patvirtintas įstatinis kapitalas</b> | <b>69 016 210</b>      | <b>20 014 701</b>                 |
| <b>2020 m. kapitalo neapmokėta dalis</b>        | <b>(3 697)</b>         | <b>(1 072)</b>                    |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d</b>                    | <b>69 012 513</b>      | <b>20 013 629</b>                 |

2020 ir 2019 m. gruodžio 31 d. Įmonės akcininkas yra Vilniaus miesto savivaldybė, kuriai priklauso 100 % Įmonės akcijų (kas atitinka 100 % balsų).

2020 m. ir 2019 m. Įmonė savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

Nuo 2019 m. gruodžio 31 d. iki 2020 m. balandžio 8 d. Įmonės savininko kapitalą sudarančių paprastųjų akcijų, kiekvienos nominali vertė yra 0,29 Eur. 2019 m. gruodžio 31 d. visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

2020 m. vasario 25 d. Įmonės akcininkas padidino turtiniu įnašu Įmonės įstatinį kapitalą 8 356 Eur.

Pagal 2020 m. balandžio 8 d. Lietuvos aukščiausio teismo nutartį įstatinio kapitalo dalis 1 072 Eur buvo atvaizduota apskaitoje prie pasirašyto neapmokėto kapitalo dalies. Per artimiausius metus numatomas įstatinio kapitalo mažinimas šiai sumai bei dėl kitų galimų atvejų, susijusių su galimais teismų sprendimais dėl Savivaldybės turto investavimo į Įmonės akcinį kapitalą. Finansinės būklės ataskaitoje yra parodytas tik pilnai apmokėtas įstatinis kapitalas 20 013 629 Eur.

b) Privalomasis rezervas

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

Grupės privalomasis rezervas 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė 1 585 601 Eur. 2020 metais į privalomąjį rezervą buvo perkelta Įmonės 2019 m. pelno dalis. 2020 m. gruodžio 31 d. privalomasis rezervas sudarė 1 607 516 Eur.

**13. Pelno paskirstymo projektas**

|  | <u>Suma</u> |
|--|-------------|
| Akcininko patvirtintas nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje | 68 020      |
| Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)  | 3 980 204   |
| Pervesta į privalomąjį rezervą   | (21 915)    |
| Paskirstytinas pelnas  | 4 026 309   |
| Pelno paskirstymas:  |             |
| - į įstatymo numatytus rezervus  | 393 848     |
| - į kitus rezervus   | 3 552 461   |
| - į rezervą investicijoms finansuoti   | -           |
| - į rezervą apyvartinėms lėšoms  | -           |
| - dividendams  | 80 000      |
| <b>Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje</b>                           | <b>-</b>    |

**14. Dotacijos ir subsidijos**

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

|   | <b>Susijusių su ilgalaikio turto įsigijimais</b> |  |                  |
|---|--|--|------------------|
|   | Gautos<br>dotacijos,<br>subsidijos               | Panaudotos<br>dotacijos,<br>subsidijos | Likutis          |
| <b>2019 m. gruodžio 31 d.</b>                           | <b>8 432 785</b>                                 | <b>(6 637 738)</b>                     | <b>1 795 047</b> |
| Dotacijos panaudojimas nusidėvėjimo sąnaudoms atstatyti | -  | (198 286)                              | (198 286)        |
| Perleisto turto vertė                                   | (8 343 763)                                      | 6 783 168                              | (1 560 595)      |
| <b>2020 m. gruodžio 31 d.</b>                           | <b>89 022</b>                                    | <b>(52 857)</b>                        | <b>36 165</b>    |

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

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

Didžioji dalis turto, kurio įsigijimui buvo gautos dotacijos ir subsidijos buvo perleista vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 21 d. sprendimu Nr.1-491 „Dėl VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parko dalininkų kapitalo didinimo“, ir 2020 m. balandžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-926/20 „Dėl leidimo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkui parduoti turtą ir pritarimo, kad UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ įsigytų turtą“, bei remiantis UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ valdybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu, Įmonė perleido turimą nekilnojamąjį turtą ir, atitinkamai, įsigijo naujų nekilnojamojo turto vienetų (žr. 20 pastabą „Kita veikla“).

#### 2019 m. gruodžio 31 d.

##### **Dotacija**

Pagal INOGEB I projektą gautos lėšos infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai I etapas  
Pagal INOGEB II infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai II etapas  
Pagal Pažangių ortopedijos ir reabilitacijos priemonių klasterio atviros prieigos MTTP infrastruktūros sukūrimas  
Pagal PVPLIUS projektą

#### 2020 m. gruodžio 31 d.

##### **Dotacija**

Pagal INOGEB II infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai II etapas

#### **15. Nuomos įsipareigojimai**

Nuomos sutartis sudaro valstybinės žemės nuomos sutartys ir sutartys dėl turto nuomos. Įtaka Grupės Finansinės būklės ataskaitai (padidėjimas / (sumažėjimas)) 2020 m. gruodžio 31 d.:

|   | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Turtas</b>   |                                   |                                   |
| Naudojimo teise valdomas turtas                           | 462 750                           | 708 372                           |
| <b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>                        |                                   |                                   |
| Nuomos įsipareigojimai                                    | (420 581)                         | (695 677)                         |
| <b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>                      |                                   |                                   |
| Nuomos įsipareigojimai                                    | (51 664)                          | (20 368)                          |
| <b>Įtaka ankstesnių metų Pelno (nuostolių) ataskaitai</b> | <b>(7 673)</b>                    | <b>-</b>                          |
| <b>Įtaka Pelno (nuostolių) ataskaitai</b>                 | <b>(1 822)</b>                    | <b>(7 673)</b>                    |

#### **16. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos**

Prekybos ir kitas mokėtinas sumas sudarė:

|  | <b>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Prekybos mokėtinos sumos                               | 187 669                           | 108 288                           |
| Gauti išankstiniai apmokėjimai                         | 205 529                           | 573 197                           |
| Mokėtini mokesčiai                                     | 68 988                            | 129 674                           |
| Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai | 711 841                           | 967 396                           |
| Atidėjimai galimiems įsipareigojimams                  | 35 511                            | -                                 |
| <b>Iš viso</b>   | <b>1 209 538</b>                  | <b>1 778 555</b>                  |

#### **17. Pardavimo pajamos**

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

|                            | <b>2020 m.</b>   | <b>2019 m.</b>   |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Techninė priežiūra         | 1 101 402        | 1 041 583        |
| Pajamos iš turto nuomos    | 2 439 800        | 2 443 384        |
| Pajamos iš turto pardavimo | 1 573 294        | 522 217          |
| Kitos pajamos              | 85 866           | 91 863           |
| <b>Iš viso</b>             | <b>5 200 362</b> | <b>4 099 047</b> |

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**18. Pardavimo savikaina**

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

|   | <u>2020 m.</u>   | <u>2019 m.</u>   |
|---|------------------|------------------|
| Darbo užmokestis                          | 1 785 571        | 1 563 643        |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija (6 pastaba) | 582 469          | 604 371          |
| Kitos                                     | 128 569          | 36 772           |
| Parduoto turto savikaina                  | 614 964          | 301 580          |
| Techninio prižiūrėtojo CA draudimas       | 12 363           | 16 956           |
| <b>Iš viso</b>                            | <b>3 123 936</b> | <b>2 523 302</b> |

**19. Veiklos sąnaudos**

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

|   | <u>2020 m.</u>   | <u>2019 m.</u>   |
|---|------------------|------------------|
| Darbo užmokestis ir su juo susiję mokesčiai                                 | 501 889          | 465 765          |
| Valdybos narių darbo apmokėjimas  | 28 971           | 17 629           |
| Darbuotojų kvalifikacijos kėlimo sąnaudos                                   | 14 808           | 17 567           |
| Kuro, komandiruočių sąnaudos, automobilio nuomos ir eksploatacijos sąnaudos | 70 892           | 62 472           |
| Komunalinių paslaugų sąnaudos   | 105 303          | 74 782           |
| Mokesčiai   | 171 331          | 244 728          |
| Draudimo sąnaudos   | 19 892           | 19 753           |
| Teisinės sąnaudos   | 114 987          | 69 549           |
| Reklamos, skelbimų ir reprezentacinės sąnaudos                              | 54 356           | 12 755           |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija (4,5,6 pastabos)                              | 139 674          | 139 706          |
| Turto remonto sąnaudos  | 50 471           | 267 061          |
| Audito, mokesčių konsultacijų sąnaudos                                      | 18 760           | 17 900           |
| Atidėjimų sąnaudos dėl teisminių bylų                                       | 35 511           | 22 728           |
| Kitos sąnaudos  | 78 719           | 70 461           |
| <b>Iš viso</b>  | <b>1 405 564</b> | <b>1 502 856</b> |

**20. Kita veikla**

Kitos veiklos pajamas sudaro ilgalaikio turto pardavimo rezultatas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 21 d. sprendimu Nr.1-491 „Dėl VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parko dalininkų kapitalo didinimo“, ir 2020 m. balandžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-926/20 „Dėl leidimo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkui parduoti turta ir pritarimo, kad UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ įsigytų turta“, bei remiantis UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ valdybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu, įmonė perleido turimą nekilnojamąjį turta ir, atitinkamai, įsigijo naujų nekilnojamojo turto vienetų.

|  | <u>2020 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> | <u>2019 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ilgalaikio turto perleidimo rezultatas | 3 478 783                         | 2 642                             |

**21. Finansinė ir investicinė veikla**

Finansines veiklos pajamos 2020 m. ir 2019 m. susidaro iš gautų palūkanų pagal susitarimą su Vilniaus miesto savivaldybės administracija bei baudos ir delspinigiai pagal sutartinius įsipareigojimus.

Finansines veiklos sąnaudas 2020 m. ir 2019 m. sudaro baudos ir delspinigiai bei investicijų vertės sumažėjimas.

|                                       | <u>2020 m.</u>   | <u>2019 m.</u>  |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Finansinės veiklos pajamos</b>     | <b>222 694</b>   | <b>30 093</b>   |
| - Baudos ir delspinigiai              | 8 393            | 9 971           |
| - Palūkanos                           | 199 621          | 9 497           |
| - Teigiama valiutų kursų įtaka        | 223              | -               |
| - Netesybos pagal sutartis            | 14 457           | 10 625          |
| <b>Finansinės veiklos sąnaudos</b>    | <b>(100 963)</b> | <b>(47 276)</b> |
| - Baudos ir delspinigiai              | (55 400)         | (1 382)         |
| - Neigiama valiutų kursų įtaka        | (223)            | -               |
| - Investicijų sumažėjimas             | (21 080)         | (24 409)        |
| - Palūkanos dėl nuomos įsipareigojimų | (24 260)         | (21 485)        |
| <b>Finansinės veiklos rezultatas</b>  | <b>121 731</b>   | <b>(17 183)</b> |



**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**22. Pelno ir atidėtasis mokesčiai, atidėto pelno mokesčio turtas**

|  | <b>2020 m.</b> | <b>2019 m.</b> |
|--|----------------|----------------|
| Einamųjų metų pelno mokestis               | 363 123        | 18 554         |
| Atidėtojo pelno mokesčio pokytis per metus | (71 951)       | (28 226)       |
| <b>Pelno mokestis</b>                      | <b>291 172</b> | <b>(9 672)</b> |

|   | <b>2020 m.</b> | <b>2019 m.</b> |
|---|----------------|----------------|
| Pelnas (nuostoliai ) prieš apmokestinimą        | 4 271 376      | 58 348         |
| Pelno mokestis (taikant 15 %)                   | 640 706        | 8 752          |
| Pelno mokestį mažinančios/didinančios sąnaudos  | (439 468)      | (71 520)       |
| Pelno mokestį mažinančios/didinančios pajamos   | 89 934         | 53 096         |
| Ankstesnių metų pelno mokesčio korekcijos       | -              | -              |
| <b>Pelno mokesčio sąnaudos (nauda), iš viso</b> | <b>291 172</b> | <b>(9 672)</b> |

Atidėtojo pelno mokesčio sudėtinės dalys:

|   | <b>2020 m.</b>   | <b>2019 m.</b>   |
|---|------------------|------------------|
| Mokestiniai nuostoliai  | -                | 361 608          |
| <b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>                              | <b>-</b>         | <b>361 608</b>   |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas  | 1 296 064        | 1 729 623        |
| <b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>                     | <b>1 296 064</b> | <b>1 729 623</b> |
| <b>Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte</b>                                 | <b>1 296 064</b> | <b>1 368 015</b> |
| Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) praėjusių finansinių metų pabaigoje | (1 368 015)      | (1 396 241)      |
| Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) finansinių metų pabaigoje           | (1 296 064)      | (1 368 015)      |
| <b>Atidėtojo mokesčio pajamos (sąnaudos)</b>                                    | <b>71 951</b>    | <b>28 226</b>    |

2020 m. ir 2019 m. apskaičiuodama pelno mokestį bei atidėtojo pelno mokesčio turtą ir įsipareigojimus Grupė naudojo 15 % pelno mokesčio tarifą.

**23. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais**

Prie vadovų kategorijos priskiriamos Grupės direktoriaus ir direktoriaus pavaduotojo pareigybės, per 2019 – 2020 m. vadovams priskaičiuotos ir sumokėtos sumos buvo susiję tik su darbo santykiais. Nuo 2017 m. balandžio mėnesio Įmonė sudarė sutartis su nepriklausomais valdybos nariais. 2019 m. jų buvo – 2, nuo 2020 m. rugsėjo mėnesio - 3.

Finansiniai ryšiai su Grupės vadovais:

|  | <b>2020 m.</b> | <b>2019 m.</b> |
|--|----------------|----------------|
| Nepriklausomi valdybos nariai  | 28 971         | 17 692         |
| Per metus priskaičiuotos sumos, susijusios su darbo santykiais (pagrindinis darbo užmokestis, išieitinės kompensacijos, premijos ir kitas atlygis) | 174 008        | 155 951        |

2020 m ir 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais nebuvo jokių kitų išmokų, ar sukauptimų, nesusijusių su darbo santykiais, ir turto pervedimų vadovybei (iš vadovybės), nebuvo gauta (suteikta) jokių paskolų ar garantijų.

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

#### 24. Susijusių šalių operacijos

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir Grupės vienintelis akcininkas Vilniaus miesto savivaldybė yra susiję asmenys. Kitos Vilniaus miesto savivaldybės valdomos įmonės taip pat yra priskiriamos susijusioms šalims, tačiau Grupė su jomis 2019 m. sandorių nevykdė. 2020 metų sandoriai yra atskirai parodomi su Grupės akcininkų ir kitomis įmonėmis.

Sandoriai su Vilniaus miesto savivaldybe ir su kitomis susijusiomis įmonėmis:

| Sandorio rūšis  | Sandoriai per metus |           | Gautina (mokėtina) suma |            |
|---|---------------------|-----------|-------------------------|------------|
|   | 2020 m.             | 2019 m.   | 2020-12-31              | 2019-12-31 |
| <b>Vilniaus miesto savivaldybė (VMS)</b>                | -                   | -         | 6 965 191               | 7 676 549  |
| Patalpų nuoma   | 2 293 094           | 2 293 094 | -                       | -          |
| Projektų, statybų valdymas ir priežiūra                 | 1 086 118           | 1 029 096 | -                       | -          |
| Palūkanų sąnaudų kompensavimas                          | -                   | 71        | -                       | -          |
| Palūkanos   | 154 258             | 34 139    | -                       | -          |
| Kitos kompensacijos                                     | 807 374             | 872 791   | -                       | -          |
| Pirkimai iš VMS   | 16 505              | 4 707     | -                       | -          |
| <b>VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas (ŠMTP)</b> | -                   | -         | -                       | -          |
| Patalpų nuoma   | 2 922               | 5 057     | 204 118                 | 38 627     |
| Turto pardavimas  | 4 395 982           | -         | -                       | -          |
| Kitų paslaugų pardavimas                                | 3 593               | -         | -                       | -          |
| Turto pirkimas iš ŠMTP                                  | 4 266 790           | 5 354     | -                       | -          |
| <b>AB ESO</b>   | -                   | -         | -                       | -          |
| Kolektoariaus nuoma                                     | 8 374               | 8 374     | 1 396                   | 1 396      |
| Pirkimai iš AB ESO                                      | 45 731              | 65 150    | (4 632)                 | (4 419)    |
| <b>AB Grinda</b>  | -                   | -         | -                       | -          |
| Pirkta paslaugų   | 567                 | 638       | 53                      | 64         |

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

#### 25. Finansinis turtas ir įsipareigojimai bei rizikos valdymas

##### Kredito rizika

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

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

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

Kredito rizikai valdyti Grupė taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę. Grupė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją su Vilniaus miesto savivaldybe.

Grupės gautinų sumų senėjimo analizė pateikiama 10 pastaboje.

##### Likvidumo rizika

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

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Toliau pateikta lentelė apibendrina finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus mokėjimus pagal sutartis:

|   | <u>Iki 1 metų</u> | <u>Nuo 1 iki 5 metų</u> | <u>Po 5 metų</u> | <u>Iš viso</u>   | <u>Apskaitinė vertė</u> |
|---|-------------------|-------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Finansinės skolos                                   | -                 | -                       | -                | -                | -                       |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos                   | 1 209 538         | -                       | -                | 1 209 538        | 1 209 538               |
| <b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2020-12-31</b> | <b>1 209 538</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>         | <b>1 209 538</b> | <b>1 209 538</b>        |
| Finansinės skolos                                   | -                 | -                       | -                | -                | -                       |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos                   | 1 778 555         | -                       | -                | 1 778 555        | 1 778 555               |
| <b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2019-12-31</b> | <b>1 778 555</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>         | <b>1 778 555</b> | <b>1 778 555</b>        |

#### Palūkanų normos rizika

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

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

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė paskolų iš banko neturėjo.

2020 m. ir 2019 m. Grupė nenaudojo jokių finansinių išvestinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

#### Rinkos rizika

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

#### Užsienio valiutos rizika

Grupės piniginis turtas ir įsipareigojimai 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. yra išreikšti eurais, todėl, Grupės vadovybės nuomone, užsienio valiutų rizika yra nereikšminga.

#### Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

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

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

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Įmonei prieinama.

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

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

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

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

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

| Finansinis turtas                  | Apskaitinė<br>vertė | 1 lygis          | 2 lygis  | 3 lygis          |
|------------------------------------|---------------------|------------------|----------|------------------|
| Paskolos                           | 6 962 691           | -                | -        | 6 962 691        |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos   | 269 157             | -                | -        | 269 157          |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai     | 6 117 368           | 6 117 368        | -        | -                |
| <b>Iš viso</b>                     | <b>13 349 216</b>   | <b>6 117 368</b> | <b>-</b> | <b>7 231 848</b> |
| <b>Finansiniai įsipareigojimai</b> |                     |                  |          |                  |
| Finansinės skolos                  | -                   | -                | -        | -                |
| Nuomos įsipareigojimai             | 472 245             | -                | -        | 472 245          |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos  | 1 209 538           | -                | -        | 1 209 538        |
| <b>Iš viso</b>                     | <b>1 681 783</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b> | <b>1 681 783</b> |

2020 metais Vilniaus miesto savivaldybė laiku atliko visus einamuosius mokėjimus bei padengė dalį anksčiau susikaupusio įsiskolinimo. Grupė pasirašė su Vilniaus miesto savivaldybe susitarimus dėl 5 865 851 Eur skolos padengimo. Skolos padengimo grafikas prasideda 2021 sausio 1 d ir baigiasi 2022 m. gruodžio 31d. Grupė taip pat derina su Vilniaus miesto savivaldybe likusių skolų padengimo terminus ir tikisi, kad skolos bus padengtos maždaug per 1 metus.

#### Kapitalo valdymas

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

Grupė valdo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgiant į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams, išleisti naują akcijų emisiją arba parduoti turtą, kad sumažintų skolas. 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Grupės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė šį reikalavimą.

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Grupėi nebuvo nustatyti jokie išoriniai kapitalo apribojimai.

#### **26. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai**

##### Teisiniai ginčai

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

2020 m. gruodžio 31 d. buvo taikytos laikinosios apsaugos priemonės dėl disponavimo turtu apribojimų civilinėje byloje dėl pardavimo sandorio nugriūvimo (e2-1947-936/2021) bei byloje pagal prokuroro ieškinius (c. b. Nr. e2-218-252/2021, c. b. Nr. e2-806-803/2021 - turto perleidimo draudimas turtui, esančiam Vilniuje ir Molėtuose). Draudimai perleisti nekilnojamąjį turtą įregistruoti VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registre.

2020 m. gruodžio 31 d. Grupė yra suformavusi 35,5 tūkst. Eur atidėjinį išlaidoms padengti pagal vieną civilinę bylą.

#### **27. Poataskaitiniai įvykiai**

2018 metais UAB „Start Vilnius“ prijungimo prie Grupės metu buvo perimta teisė į 1 955 tūkst. EUR gautiną sumą. Kadangi dėl tos sumos atgavimo vyko ginčas teisme, Grupės vadovybė nusprendė, kad dėl didelio neapibrėžtumo, susijusio su šios sumos atgavimu, ši suma negali būti pripažinta kaip turtas Grupės atskaitomybėje. Nuo teisės į šią gautiną sumą perėmimo momento, Grupė atgavo tik 244 tūkst. EUR sumą, kuri buvo pripažinta 2018 m. pajamomis. Kadangi per 2019 ir 2020 metus daugiau jokių mokėjimų nebuvo gauta, Grupės vadovybė laikė galutinę atsiskaitymą ateityje neįmanomu arba labai abejotinu, todėl nusprendė, kad likusi gautina 1 711 tūkst. Eur suma neatitinka turto pripažinimo kriterijų ir nebuvo pripažinta Bendrovės balanse nei 2019 m. gruodžio 31 d., nei 2020 m. gruodžio 31 d. Teisminis procesas pasibaigė tik 2021 m. gegužės 19 d., kuomet teismo nutartimi buvo patvirtinta taikos sutartis, pagal kurią buvo užfiksuota, kad Grupės bendra gautina piniginių lėšų suma yra 1 711 tūkst. Eur, o galutinis atsiskaitymo terminas – 2022 m. gruodžio 31 d. Iki šių metų finansinių ataskaitų parengimo dienos (t.y. 2021 m. birželio 11 d.) iš priteistos sumos jau buvo gauta 472.5 tūkst. Eur įmoka. Grupės vadovybė nusprendė, kad dėl šio pobalansinio įvykio 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų finansinės ataskaitos nėra koreguojamos, kadangi 2020 m. gruodžio 31 d. dar neegzistavo aplinkybės, pagrindžiančios galimą turto (gautinos sumos) pripažinimą.

Po finansinių metų pabaigos iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo neįvyko jokių kitų poataskaitinių įvykių, kurie nepaminėti aukščiau ir kurie turėtų reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms ar turėtų būti papildomai atskleisti.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**28. Klaidų taisymas**

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas už 2019 metus, vadovybė nepritaikė 16-ojo TFAS „Nuoma“ standarto. Ruošdama finansines ataskaitas už 2020 m. vadovybė klaidą ištaisė retrospektyviai kaip išdėstyta toliau:

| <b>TURTAS</b>  | <b>2019 m.</b>    | <b>Klaidos<br/>taisymas</b> | <b>2019 m.<br/>(koreguota,<br/>neaudituota)</b> |
|--|-------------------|-----------------------------|---|
| <b>ILGALAIKIS TURTAS</b>   |                   |                             |   |
| Nematerialusis turtas  | 32 345            | -                           | 32 345  |
| Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai                           | 1 857 546         | -                           | 1 857 546                                       |
| Investicinis turtas  | 11 396 572        | -                           | 11 396 572                                      |
| Naudojimo teise valdomas turtas                                    | -                 | 708 372                     | 708 372   |
| Finansinis turtas  | 21 080            | -                           | 21 080  |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas                                    | 361 608           | -                           | 361 608   |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos po vieno metų                     | 4 954 809         | -                           | 4 954 809                                       |
| <b>ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>                                    | <b>18 623 960</b> | <b>708 372</b>              | <b>19 332 332</b>                               |
| <b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>   |                   |                             |   |
| Ilgalaikis materialusis turtas skirtas parduoti                    | 1 463 738         | -                           | 1 463 738                                       |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos                                   | 2 832 207         | -                           | 2 832 207                                       |
| Išankstiniai apmokėjimai   | 51 887            | -                           | 51 887  |
| P pinigai ir pinigų ekvivalentai                                   | 4 139 181         | -                           | 4 139 181                                       |
| <b>TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>                                  | <b>8 487 013</b>  | <b>-</b>                    | <b>8 487 013</b>                                |
| <b>TURTO IŠ VISO</b>   | <b>27 110 973</b> | <b>708 372</b>              | <b>27 819 345</b>                               |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>                       |                   |                             |   |
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>  |                   |                             |   |
| Įmonės savininko kapitalas   | 20 006 345        | -                           | 20 006 345                                      |
| Rezervai   | 1 585 600         | -                           | 1 585 600                                       |
| Nepaskirstytasis pelnas  | 75 693            | (7 673)                     | 68 020  |
| <b>NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO</b>                                    | <b>21 667 638</b> | <b>(7 673)</b>              | <b>21 659 965</b>                               |
| <b>PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>            |                   |                             |   |
| Nuomos įsipareigojimai   | -                 | 695 677                     | 695 677   |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas                           | 1 729 623         | -                           | 1 729 623                                       |
| Dotacijos ir subsidijos  | 1 795 047         | -                           | 1 795 047                                       |
| <b>PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>    | <b>3 524 670</b>  | <b>695 677</b>              | <b>4 220 347</b>                                |
| <b>PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>         |                   |                             |   |
| Nuomos įsipareigojimai   | -                 | 20 368                      | 20 368  |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos                                  | 1 778 555         | -                           | 1 778 555                                       |
| Pelno mokesčiai  | 16 021            | -                           | 16 021  |
| Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai                         | 124 089           | -                           | 124 089   |
| <b>PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b> | <b>1 918 665</b>  | <b>20 368</b>               | <b>1 939 033</b>                                |
| <b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>                  | <b>27 110 973</b> | <b>708 372</b>              | <b>27 819 345</b>                               |

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

|   | <b>2019 m.</b>   | <b>Klaidos<br/>taisymas</b> | <b>2019 m.<br/>(koreguota,<br/>neaudituota)</b> |
|---|------------------|-----------------------------|---|
| Pardavimo pajamos   | 4 099 047        | -                           | 4 099 047                                       |
| Pardavimo savikaina   | (2 523 302)      | -                           | (2 523 302)                                     |
| <b>BENDRASIS PELNAS</b>   | <b>1 575 745</b> | <b>-</b>                    | <b>1 575 745</b>                                |
| Veiklos sąnaudos  | (1 516 646)      | 13 790                      | (1 502 856)                                     |
| Kitos veiklos pajamos   | 2 642            | -                           | 2 642   |
| <b>VEIKLOS PELNAS</b>   | <b>61 741</b>    | <b>13 790</b>               | <b>75 531</b>                                   |
| Finansinės veiklos pajamos  | 30 093           | -                           | 30 093  |
| Finansinės veiklos sąnaudos   | (25 813)         | (21 463)                    | (47 276)  |
| <b>PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>   | <b>66 021</b>    | <b>(7 673)</b>              | <b>58 348</b>                                   |
| Pelno mokestis  | 9 672            | -                           | 9 672   |
| <b>GRYNASIS PELNAS</b>  | <b>75 693</b>    | <b>(7 673)</b>              | <b>68 020</b>                                   |
| <b>Kitos bendrosios pajamos, kurios bus perkeltos į<br/>pelną (nuostolį) vėlesniais laikotarpiais</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>                    | <b>-</b>  |
| <b>Bendrųjų pajamų (nuostolių) iš viso</b>  | <b>75 693</b>    | <b>(7 673)</b>              | <b>68 020</b>                                   |

L.E.P. Direktorė Vaida Šopytė

2021 m. birželio 14 d.

\_\_\_\_\_

Vyriausioji finansininkė Žana Cvizonienė

2021 m. birželio 14 d.

\_\_\_\_\_

## UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

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

### KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

#### Bendroji dalis

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

Naujausia Įmonės įstatų redakcija įregistruota 2020 m. vasario 25 d. Įmonės kodas – 120750163. PVM mokėtojo kodas LT100000005418.

Įmonės steigėja ir vienintelė akcininkė yra Vilniaus miesto savivaldybė. Įmonės kodas – 188710061.

2020 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinis kapitalas yra 20 014 701 Eur. Jis atitinkamai padalintas į 69 016 210 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė yra 0,29 Eur. Grupės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Grupės direktorius.

Pagrindinė Grupės paskirtis atskaitiniu laikotarpiu – vykdyti Vilniaus miesto savivaldybės investicinius projektus, o pagrindinė veikla – patalpų nuoma ir projektų valdymo, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymas įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės investicijų programas pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 19 d. sprendimą Nr. 1-1863, ir su Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2019 m. sausio 9 d. sudarytą Paslaugų sutartį Nr. 29-8/19(1.2.16-TD2) (vidaus sandoris). Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 9 d. sprendimu Nr. 1-682, vidaus sandoris papildytas sąlygomis dėl konsultavimo paslaugų teikimo Vilniaus miesto savivaldybei ir tretiesiems asmenims už valandinį (35 Eur/val.) paslaugų įkainį. Taip pat Grupė gauna pajamų iš turto pardavimo ir valdymo. Pagrindinė rizika, su kuria Grupė gali susidurti, tai statybos procesų stabdymas, ar pradžios vėlinimas dėl rangovų sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, bankrutavimo ar ekstremalių situacijų atsiradimo, kurios siejamos su visos šalies ekonomikos kritimu.

#### Valdymo struktūra ir darbuotojai

Grupėje 2020 m. gruodžio 31 d. dirbo 66 darbuotojai (2019 m. gruodžio 31 d. – 61 darbuotojas, per 2020 m. buvo priimta 16 darbuotojai, atleista – 11 darbuotojų).

Grupės valdymo struktūrą sudaro:

- Valdyba, kurį susideda iš 5 narių, iš jų 2 Vilniaus miesto savivaldybės darbuotojai ir 3 nepriklausimi nariai.

| Vardas, pavardė     | Pozicija ir nepriklausomumas       | Užimamos pareigos (pagrindinėje darbovietėje)  | Įmonės kodas | Buveinė   |
|---------------------|------------------------------------|--|--------------|---|
| Dalius Darulis      | Pirmininkas (nepriklausomas narys) | Vadovaujančių pareigų neužima Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius                           | 188710061    | Konstitucijos pr. 3 Vilnius Lukiškių g. 5-501 Vilnius |
| Dalius Gedvilas     | Nepriklausomas narys               | Lietuvos statybininkų asociacija, direktorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teisės grupės vadovas | 121895674    | Konstitucijos pr. 3 Vilnius Gedimino pr. 38 Vilnius   |
| Edvardas Varoneckas | Narys                              | UAB Valstybės investicinis kapitalas vadovas   | 305611945    | Vilnius   |

- Grupės direktorius (Nuo 2019 m. kovo 19 d. iki 2021 m. balandžio 19 d. šias pareigas ėjo Rasa Čeponytė). Niekur kitur vadovaujančių pareigų paskirta direktorė neturėjo. Nuo 2021 m. balandžio 20 d. eiti direktorės pareigas laikinai paskirta Vaida Šopytė.

#### Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Grupės socialinės atsakomybės politika apima šias kryptis: korupcijos prevenciją, darbuotojų ugdymą, žmogaus teises, lygybę ir įvairovę, profesinę saugą ir sveikatą bei abipusį pasitikėjimą ugdančius santykius su susijusiais asmenimis.

- Grupė taiko priemones, užtikrinančias, kad pirkimai būtų vykdomi skaidriai, laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo reikalavimų ir nepripažįsta sukčiavimo, kyšininkavimo ar kitų neleistinų, konkurenciją ribojančių veiksmų.

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

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

### **KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

- Grupė netoleruoja korupcijos, šeimos narių, giminių, draugų protegavimo ar bet kokių kitų prekybos poveikiu formų, nuosekliai ir sistemaiškai įgyvendina Grupės bei privačių interesų konfliktų prevenciją. Grupė diegia priemones, kurios skatintų darbuotojus ir kitus susijusius asmenis nesibaiminant neigiamų pasekmių pranešti apie galimus pažeidimus, neetišką ar nesąžiningą elgesį.
- Grupė kuria vertybėmis grįstą organizacinę kultūrą ir pasisako už lygias darbuotojų teises bei vienodas galimybes darbe nepriklausomai nuo lyties, etninės kilmės, rasės, tautybės, socialinės padėties, amžiaus, negalios, narystės politinėje partijoje ar asociacijoje, religinių įsitikinimų ar lytinės orientacijos. Netoleruojamas bet kokia forma galintis pasireikšti priekabiavimas, psichologinis smurtas, patyčios ar naudojimas užimama padėtimi.
- Grupė užtikrina, kad darbo sąlygos atitiktų Lietuvos Respublikoje taikomus teisės aktus, tarptautinius standartus ir rekomendacijas bei siekia sukurti orias darbo sąlygas, susijusias su darbo valandomis, savaitiniu poilsiu, atostogomis, darbuotojų sauga ir sveikata, motinystės apsauga bei tinkamu darbo bei šeiminių santykių balansu.
- Sprendimai, susiję su priėmimu į darbą, kompetencijų ugdymu, apmokėjimu už darbą ar kitomis išmokomis, paaugštinimu pareigose Grupėje yra priimami atsižvelgiant į objektyvius kriterijus ir veiksnius be diskriminacijos.
- Darbuotojams už tą patį ar lygiavertį darbą mokamas toks pats atlyginimas. Darbo užmokesčio dydis potencialiam ar esamam darbuotojui nustatomas vadovaujantis objektyviais kriterijais, susijusiais su darbuotojo gebėjimais, kompetencija, kvalifikacija, turima patirtimi ir žiniomis. Vadovaujantis Darbo užmokesčio mokėjimo nuostatais, skatinama tinkamai atlyginti tikslus pasiekiantiems ir lūkesčius viršijantiems darbuotojams.
- Grupė skiria tinkamą dėmesį darbuotojų saugai darbe, sveikatos apsaugai.
- Grupė yra įdiegusi ISO 9001:2015 / LST EN ISO 9001:2015 kokybės vadybos sistemą. BUREAU Veritas Certification Holding SAS - UK Branch kasmet vertina UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ vadybos sistemos įgyvendinimą.
- Grupė naudoja sprendimus, kurie leistų mažinti energetinių išteklių naudojimą ir sumažintų gamtai daromą poveikį.

2020 m. finansinės ataskaitos paruoštos pagal LR buhalterinės apskaitos įstatymą, Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą, kitus galiojančius įstatymus ir norminius aktus.

Finansinių veiklos rezultatų analizei pateikiami finansinės būklės ataskaitos, pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos pagrindinių straipsnių pokyčiai lyginant 2020 finansinius metus su praėjusiais 2019 finansiniais metais.

#### **2020 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos pagrindiniai straipsniai ir straipsnių pokyčiai**

Analizuojant Grupės 2020 m. bendrųjų pajamų ataskaitą, matyti, kad 2020 m., lyginant su 2019 m., pardavimo pajamos padidėjo. Pardavimo pajamų pokytį lėmė projektų valdymo, statinio projektavimo ir statybos valdytojo funkcijų vykdymo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymo pajamų padidėjimas dėl didesnio projektų skaičiaus bei didesnės projektų vertės, taip pat pajamos padidėjo dėl turto pardavimo.

Pardavimo savikainos pagrindinės sąnaudų sudedamosios dalys yra projektų valdymą bei statinio statybos techninę priežiūrą vykdančių projektų vadovų, bei kitų šių paslaugų užtikrinimui reikalingų darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudų, draudimo sąnaudų, reikalingos šioms funkcijoms vykdyti, nuomojamo nekilnojamojo turto nusidėvėjimo sąnaudų, parduoto turto savikaina bei kitos sąnaudų reikalingos šioms pajamoms uždirbti. Lyginant 2020 m. ir 2019 m. pardavimo savikainą, 2020 m. ji padidėjo. Šį padidėjimą lėmė darbo užmokesčio sąnaudų augimas, susiformavęs dėl didesnio darbuotojų skaičiaus, parduoto turto savikainos sąnaudų bei kitų sąnaudų.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 21 d. sprendimu Nr.1-491 „Dėl VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parko dalininkų kapitalo didinimo“, ir 2020 m. balandžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-926/20 „Dėl leidimo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkui parduoti turta ir pritarimo, kad UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ įsigytų turta“, bei remiantis UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ valdybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu, Grupė perleido turimą nekilnojamąjį turta ir, atitinkamai, įsigijo naujų nekilnojamojo turto vienetų.

Lyginant su 2019 m. - veiklos sąnaudų struktūra, 2020 m. liko nepakitusi.

Analizuojant Grupės finansinę ir investicinę veiklą, pastebima, kad finansinės ir investicinės veiklos rezultatas 2020 m. padidėjo. Šį rezultatą lėmė Grupės gautos palūkanos pagal susitarimą su Grupės akcininke dėl apmokėjimo rangovams, bei gautos baudos iš sutartinių įsipareigojimų nevykdymo.



**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

| STRAIPSNIAI                         | 2020 m.     | 2019 m.     | Pokytis   |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| PARDAVIMO PAJAMOS                   | 5 200 362   | 4 099 047   | 1 101 315 |
| PARDAVIMO SAVIKAINA                 | (3 123 936) | (2 523 302) | (600 634) |
| BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)       | 2 076 426   | 1 575 745   | 500 681   |
| BENDROSIOS ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS | (1 405 564) | (1 502 856) | 97 292    |
| KITOS VEIKLOS PAJAMOS               | 3 478 783   | 2 642       | 3 476 141 |
| KITOS VEIKLOS SĄNAUDOS              | -           | -           | -         |
| VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)         | 4 149 645   | 75 531      | 4 074 114 |
| FINANSINĖS VEIKLOS REZULTATAS       | 121 731     | (17 183)    | 138 914   |
| PELNAS PRIEŠ APMOKĖJIMĄ             | 4 271 376   | 58 348      | 4 213 028 |
| PELNO MOKĖJIMAI                     | (291 172)   | 9 672       | (300 844) |
| GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)        | 3 980 204   | 68 020      | 3 912 184 |
| IŠ VISO BENDRŲJŲ PAJAMŲ             | 3 980 204   | 68 020      | 3 912 184 |

Grupės ilgalaikio turto sudėtis ir struktūra pateikiama aiškinamajame rašte (4,5 ir 6 pastabos).

Iš finansinės būklės ataskaitos straipsnių pokyčių reikėtų išskirti trumpalaikį turtą bei mokėtinas sumas ir įsipareigojimus. Grupės trumpalaikis turtas 2020 m., lyginant su 2019 m., padidėjo. Įvyko pasikeitimų straipsniuose. Atsargų straipsnis padidėjo, nes dalis turto, skirto pardavimui, buvo parduota ir buvo nupirkta naujas turtas skirtas pardavimui. Sumažėjo Prekybos ir kitų gautinų sumų straipsnio vertė, nes pirkėjai padengė dalį savo skolos. Išankstinių apmokėjimų straipsnis padidėjo, dėl padidėjusių išankstinių apmokėjimų tiekėjams bei būsimų laikotarpių sąnaudų. Pinigų straipsnio padidėjimą lėmė pirkėjų skolų padengimas metų pabaigoje.

2020 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitos trumpalaikio turto straipsnių pokyčiai

| STRAIPSNIAI   | 2020 m.           | 2019 m.          | Pokytis          |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| <b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>                                  | <b>15 613 356</b> | <b>8 487 013</b> | <b>7 126 343</b> |
| Atsargos ir ilgalaikis materialusis turtas skirtas parduoti | 4 757 874         | 1 463 738        | 3 294 136        |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos                            | 4 669 597         | 2 832 207        | 1 837 390        |
| Išankstiniai apmokėjimai                                    | 68 517            | 51 887           | 16 630           |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai                              | 6 117 368         | 4 139 181        | 1 978 187        |

Ilgalaikė dalys „Prekybos ir kitų gautinų sumų“ Finansinės būklės ataskaitoje yra parodyta prie Ilgalaikio turto straipsnio „Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienu metų“. Gautina suma 2020 m. gruodžio 31 d. lyginant su 2019 m. gruodžio 31 d. sumažėjo 2 392 558 Eur.

| STRAIPSNIAI                                    | 2020 m.   | 2019 m.   | Pokytis     |
|--|-----------|-----------|-------------|
| <b>ILGALAKIS TURTAS</b>                        |           |           |             |
| Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienu metų | 2 562 251 | 4 954 809 | (2 392 558) |

Iš mokėtinų sumų ir įsipareigojimų straipsnių reikėtų išskirti prekybos ir kitų mokėtinų sumų bei einamųjų metų pelno mokesčio straipsnius. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos 2020 m. sumažėjo, nes Grupė neturi praterminuotų įsiskolinimų ir ši suma susidaro iš einamųjų mokėjimų tiekėjams ir rangovams už suteiktas paslaugas.

2020 m. einamųjų metų pelno mokesčio suma yra 288 564 Eur.

Po UAB „Start Vilnius“ reorganizavimo (prijungiant prie UAB „Vilniaus vystymo kompanija“), Grupė 2018 m. perėmė įsipareigojimus dėl Dotacijų ir subsidijų, kurie 2020 metais buvo perleisti VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkui.

Prekybos ir kitų mokėtinų sumų detalizavimas pateiktas aiškinamajame rašte (16 pastaba).

2020 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitos mokėtinų sumų ir įsipareigojimų straipsnių pokyčiai:

| STRAIPSNIAI                                | 2020 m.          | 2019 m.          | Pokytis            |
|--|------------------|------------------|--------------------|
| <b>ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>         | <b>1 752 810</b> | <b>4 220 347</b> | <b>(2 467 537)</b> |
| Nuomos įsipareigojimai                     | 420 581          | 695 677          | (275 096)          |
| Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimas         | 1 296 064        | 1 729 623        | (433 559)          |
| Dotacijos ir subsidijos                    | 36 165           | 1 795 047        | (1 758 882)        |
| <b>TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>       | <b>1 750 128</b> | <b>1 939 033</b> | <b>(188 905)</b>   |
| Nuomos įsipareigojimai                     | 51 664           | 20 368           | 31 296             |
| Prekybos ir kitos mokėtinos sumos          | 1 209 538        | 1 778 555        | (569 017)          |
| Einamųjų metų pelno mokesčiai              | 360 515          | 16 021           | 344 494            |
| Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai | 128 411          | 124 089          | 4 322              |

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

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

**KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**2020 m. pagrindiniai veiklą apibūdinantys rodikliai (pelningumo, mokumo, turto panaudojimo efektyvumo)**

| RODIKLIO PAVADINIMAS                                    | 2020 m. | 2019 m. | Pokytis | REIŠMĖ   | PASTABOS*   |
|---|---------|---------|---------|--|---|
| <b>PELNINGUMO RODIKLIAI</b>                             |         |         |         |  |   |
| EBITDA pelningumas (%)                                  | 97      | 20      | 77      | Parodo Grupės gebėjimą apmokėti skolas ir sumokėti pelno mokesčių bei vykdyti pagrindinę Grupės veiklą                         | Norma > 10. Turi būti kuo didesnis                            |
| Grynasis pelningumo koeficientas (%)                    | 77      | 2       | 75      | Kiek vienas pardavimų euras duoda eurų grynojo pelno   | Norma > 0. Turi būti kuo didesnis                             |
| <b>MOKUMO RODIKLIAI</b>                                 |         |         |         |  |   |
| Bendrasis mokumo koeficientas                           | 7       | 4       | 3       | Kiek vienam Grupės skolos eurui tenka nuosavo kapitalo   | Norma 0,5 > 1. Virš 2 labai gerai                             |
| Įsiskolinimo koeficientas                               | 0,12    | 0,28    | (0,16)  | Kiek vienam turto eurui tenka skolų  | Norma < arba = 0,5. Virš 0,7 nepatenkinama                    |
| <b>TURTO PANAUDOJIMO EFEKTYVUMO RODIKLIAI</b>           |         |         |         |  |   |
| Apyvartinio kapitalo apyvartumo rodiklis                | 0,38    | 0,63    | (0,25)  | Parodo apyvartų skaičių per metus  | Negatyvi reikšmė rodo potencialų apyvartinio kapitalo poreikį |
| Pirkėjų skolų apyvartumas                               | 1,11    | 1,45    | (0,34)  | Parodo pirkėjų skolas dydžio apyvartą kartais, t. y. kiek kartų "apsiverčia" pirkėjų skola lyginant su pardavimais per periodą | Turi būti kuo didesnis  |
| Skolų tiekėjams dienomis apyvartumo rodiklis (dienomis) | 136     | 251     | (115)   | Parodo kelių dienų Grupės pardavimai atitinka skolų tiekėjams dydį   | Kuo didesnis, bet ne taisyklė                                 |

\* normų šaltinis <http://www.auditum.lt/index.php/finansiniu-rodikliu-skaiciuokles>

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. vykdė 204 projektų valdymą, iš jų 118 (2019 m. – 101) buvo atliekami rangos ir projektavimo darbai. Bendra 2020 m. valdomų projektų vertė 118,14 mln. Eur. (įsisavinta per 2020 m. 51,371 mln. Eur).

Vykdamas Vilniaus miesto savivaldybės 2021 m. investicijų programos *01 programą „Švietimas“* 25 Vilniaus miesto švietimo įstaigose buvo atlikti modernizavimo (sumažinant energijos suvartojimo sąnaudas), paprastojo bei kapitalinio vidaus ir išorės remonto darbai, statomi priestatai. Viso padaryta darbų už 24 015 tūkst. Eur. Didžiausi projektai buvo Gabijos gimnazijos priestato statyba (atliktų darbų vertė - 10 299 tūkst. Eur), Balsių progimnazijos, Bubilo g. išplėtimas (darbų atlikta už 3 880 tūkst. Eur), Vilniaus licėjaus pastato modernizavimas (atliktų darbų vertė – 2 235 tūkst. Eur), Vilniaus „Vilnius“ pagrindinės mokyklos Vilniuje, Švarioji g. 33, priestato statyba (atliktų darbų vertė – 1 338 tūkst. Eur), Antakalnio pradinės mokyklos Šilo g. 15 rekonstravimo ir remonto darbai (atliktų darbų vertė – 1 161 tūkst. Eur) bei Vilniaus Vladislavo Sirokoslės gimnazijos pastato remonto darbai (atliktų darbų vertė – 1 149 tūkst. Eur).

Šiais metais buvo pabaigti dviejų naujų mokyklų statybos darbai: Vilniaus Gabijos progimnazijos priestato bei Vilniaus Balsių progimnazijos priestato (atliktų darbų vertė 14 179 tūkst. Eur) bei dviejų modulinė darželių statybos darbai: LD „Atžalėlės“ ir LD „Medynėlis“ (atliktų darbų vertė – 1 141 tūkst. Eur). Pabaigti rekonstravimo, modernizavimo, paprastojo vidaus ir išorės remonto darbai septyniose švietimo įstaigose: Žemynos progimnazijoje, Vilniaus Aleksandro Puškino mokykloje, Vilniaus Jeruzalės progimnazijoje, Vilniaus Licėjuje, Vilniaus Senvagės gimnazijoje, LD „Mažylis“, Vytauto Didžiojo gimnazijoje. Atliktų darbų vertė – 3 167 tūkst. Eur. Pradėti lopšelių-darželių projektavimo ir ekspertizės darbai Tolminkiemio g. 11 A ir Pajautos g. 7 (darbų vertė 27 tūkst. Eur). Buvo tęsiami projektavimo, statybos ir remonto darbai Gimnazijoje esančioje Tolminkiemio g., Justino Vienožinskio dailės mokykloje, Vilniaus Sofijos Kovalevskajos gimnazijoje/progimnazijoje, Vilniaus Žygimanto Augusto pagrindinėje mokykloje, Vilniaus Genio progimnazijoje, Vilniaus Vladislavo Sirokoslės gimnazijoje, Antakalnio pradinėje mokykloje, Vilniaus „Atgajos“ specialiojoje mokykloje, Vilniaus Joachimo Lelevelio inžinerijos gimnazijoje, Lazdynų mokyklos filiale Liudvinavo g. 128. Atliktų darbų vertė – 4 107 tūkst. Eur.

Įgyvendinant 2020 m. *02 programą „Socialinės apsauga“* buvo pradėti Labdaros valgyklos Gardino g. 2 rekonstravimo darbai (darbų vertė 120 tūkst. Eur.), nakvynės namų A. Jaroševičiaus g. 10B remonto darbai (darbų vertė 51 tūkst. Eur.) taip pat socialinio būsto projektavimo darbai Meškonių g. 10 ir Meškonių g. 14 (darbų vertė 85 tūkst. Eur). 2020 m. buvo tęsiami Nakvynės namų A. Kojelavičiaus g. 50 rekonstrukcijos darbai. Atlikta darbų už 1 199 tūkst. Eur.

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

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

### **KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Igyvendinant 2020 m. 03 programą „Sveikata ir sveikatingumas“ buvo atlikta darbų už 4 649 tūkst. Eur. Didžiausi projektai buvo Žemynos progimnazijos sporto salių priestato statybos ir projektavimo darbai (atliktų darbų vertė – 3 005 tūkst. Eur.) ir gydomosios paskirties pastatų Antakalnio g. 59, Vilniuje, rekonstravimas ir remontas (atliktų darbų vertė – 1 150 tūkst. Eur). Šiais metais buvo užbaigtas gydomosios paskirties pastatų Antakalnio g. 59 rekonstravimo ir remonto darbų I etapas (atliktų darbų vertė – 123 tūkst. Eur) ir Pilaitės gimnazijos sporto aikštyno rekonstrukcijos darbai (atliktų darbų vertė – 241 tūkst. Eur). Buvo pradėtas gydomosios paskirties pastatų Antakalnio g. 59, Vilniuje, rekonstravimo ir remonto darbų II etapas (atliktų darbų vertė – 1 027 tūkst. Eur). Tęsiama VŠĮ Vilniaus miesto klinikinės ligoninės Antakalnio g. 57, Vilniuje, statybos ir įrengimo darbai, gimnastikos sporto salės Kauno g. 43 techninio projekto parengimo ir remonto darbai, Vilniaus lengvosios atletikos maniežo Žirmūnų g. 1H įrengimas su projektavimo darbais, Vilniaus Pilaitės baseino įrengimo ir projektavimo darbai, Vilniaus Mykolo Biržiškos gimnazijos Taikos g. 81 sporto aikštyno rekonstrukcijos darbai (atliktų darbų vertė – 122 tūkst. Eur).

Vykdamas Vilniaus miesto savivaldybės investicijų 04 programą „Kultūra“ buvo atlikta darbų už 1 161 tūkst. Eur. Didžiausi projektai buvo Energetikos ir technikos muziejaus paslaugų išplėtimas (atliktų darbų vertė – 549 tūkst. Eur) bei Medinės architektūros paveldo muziejaus Vilniuje, Polocko g. 52, sukūrimas (atliktų darbų vertė – 359 tūkst. Eur). Buvo tęsiama Naujosios Vilnios kultūros centro pastato Pergalės g. 8 rekonstravimo darbai, Trakų Vokės dvaro sodybos rūmų tvarkybos darbai, Nacionalinės koncertų salės „Tautos namai“ projektavimo darbai (atliktų darbų vertė – 253 tūkst. Eur).

Igyvendinant 2020 m. 05 programą „Judumas“ buvo atlikta darbų už 9 678 tūkst. Eur. Didžiausi projektai buvo kompleksinis gyvenamojo rajono kvartalo Žirmūnų, Minties, Tuskulėnų gatvių trikampyje viešosios infrastruktūros atnaujinimas (atliktų darbų vertė – 4 486 tūkst. Eur.) ir Centrinės gatvės bulvaru su rekreacine įranga įrengimas Paplaujos rajone (atliktų darbų vertė – 2 672 tūkst. Eur). Šiais metais buvo užbaigti Neries senvagės rekreacinės infrastruktūros įrengimo su aktyvaus poilsio ir pėsčiųjų bei dviračių trasomis ir viešųjų erdvių tvarkymo Pietinėje tikslinėje teritorijoje prie rekonstruojamų Aukštaičių, Paupio ir Drujos gatvių darbai (atliktų darbų vertė – 2 468 tūkst. Eur). Tęsiama pėsčiųjų ir dviračių tilto per Nerį tarp Lazdynų ir Naujamiesčio (Užvingio salos tiltas) įrengimo ir viešosios erdvės sutvarkymo darbai (atliktų darbų vertė – 34 tūkst. Eur).

Vykdamas Vilniaus miesto savivaldybės investicijų 07 programos „Aplinka ir miesto plėtra“ buvo atlikta darbų už 9 923 tūkst. Eur. Didžiausi projektai buvo Neries krantinių modernizavimas, sukuriant inovatyvias erdves kūrybai, sąlygas aktyviam poilsiui, sveikatingumo renginiams Šiaurinėje teritorijoje (atliktų darbų vertė – 4 588 tūkst. Eur), kultūrinį-istorinį reformacijos paveldą reprezentuojančio Reformatų sodo atkūrimas ir sutvarkymas (atliktų darbų vertė – 1 494 tūkst. Eur), valstybinio Trakų Vokės parko tvarkymas ir pritaikymas lankymui ir tausojančiam naudojimui (atliktų darbų vertė – 1 257 tūkst. Eur) bei Lazdynų sveikatinimo centro prieigų aplinkos sutvarkymas (atliktų darbų vertė – 1 173 tūkst. Eur). Buvo pradėti viešosios erdvės Pietinėje tikslinėje teritorijoje prie Vingrių gatvės ir Viešosios erdvės Pietinėje tikslinėje teritorijoje prie Amatų gatvės tvarkymo darbai (atliktų darbų vertė – 506 tūkst. Eur). Buvo tęsiama ankstesniais metais pradėti projektai: Vingio parko estrados kapitalinis remontas, Lukiškių aikštės sutvarkymo darbai I etapas, Valstybinio Sapiegų parko tvarkymas ir pritaikymas lankymui ir tausojančiam naudojimui, gamtinės Neries senvagės kraštovaizdžio arealų būklės atkūrimas (tarp Linkmenų ir Geležinio Vilko gatvių), Misionierių sodų atkūrimas, Vilniaus istorinių Rasų kapinių, koplyčių, tvorų, atskirų paminklų tvarkyba, Vilnios pakrančių tvarkymas Pietinėje tikslinėje teritorijoje, Šeškinės komplekso prieigų aplinkos sutvarkymas ir pritaikymas lankymui. Visų tęsiamų projektų atliktų darbų vertė 2020 m. – 905 tūkst. Eur.

Tęsiant ankstesnių metų „Būsto pritaikymas neįgaliems“ projektą, 2020 metais buvo įsigyta įrangos bei atlikta darbų už 490,70 tūkst. Eur. Įsisavinta 150,36 tūkst. Eur valstybės biudžeto lėšų ir 340,34 tūkst. Eur Vilniaus savivaldybės biudžeto lėšų.

### **Akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinis kapitalas**

2020 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinis kapitalas yra lygus 20 014 700,90 Eur. Akcinis kapitalas atitinkamai padalintas į 69 016 210 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė yra 0,29 Eur.

Per 2020 m. ir 2019 m. Grupė nebuvo įsigijusi savo akcijų.

Paprastųjų akcijų turėtojai turi teisę gauti dividendus, kai jie paskelbiami, ir vieno balso teisę vienai akcijai Grupės metiniuose ir visuotiniuose akcininkų susirinkimuose. Už kiekvieną akciją suteikiama vienoda teisė dalyvauti skirstant likusį turtą Grupės likvidavimo atveju.

Pagal 2020 m. balandžio 8 d. Lietuvos aukščiausio teismo nutartį įstatinio kapitalo dalis 1 072 Eur buvo atvaizduota apskaitoje prie pasirašyto neapmokėto kapitalo dalies. Per artimiausius metus numatomas įstatinio kapitalo mažinimas šiai sumai bei dėl kitų galimų atvejų, susijusių su galimais teismų sprendimais dėl Savivaldybės turto investavimo į Grupės akcinį kapitalą. Finansinės būklės ataskaitoje yra parodytas tik pilnai apmokėtas įstatinis kapitalas 20 013 629 Eur.

Grupė neturi oficialiai patvirtintos dividendų mokėjimo politikos, tačiau visais atvejais dėl dividendų mokėjimo vadovaujasi Akcininkų bendrovių įstatymu, Grupės patvirtintais įstatais bei akcininko sprendimais.

2020 metais akcininkas patvirtino valdybos siūlomą pelno (nuostolio) paskirstymo projektą.

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

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

### **KONSOLIDUOTASIS METINIS PRANEŠIMAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2020 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

---

#### **Grupės filialai ir atstovybės**

2020 m. Grupė neturėjo nei filialų nei atstovybių.

Grupės patronuojamosios įmonės:

UAB „Vilniaus sporto projektai“ – 100 % akcijų;

UAB „Air Lituanica Club“ – 2 %;

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

2020 m. sausio 30 d. buvo pasirašyta notarinė sutartis dėl VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas dalininko teisu perleidimo.

2020 m. liepos 3 d. VšĮ Vilnijos Verslo Inkubatorius likviduotas juridinio asmens organų sprendimu.

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

Grupė sudaro konsoliduotąją finansinę atskaitomybę.

#### **Grupės veiklos planai, plėtros veikla ir prognozės**

Grupė 2021 m. ir toliau atliks savo paskirtį – įgyvendins Vilniaus miesto savivaldybės 2021 m. investicijų programos projektus ir vykdys projektų valdymo, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo ir statinio statybos techninės priežiūros funkcijas pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 19 d. sprendimą Nr. 1-1863.

Pagal turimus duomenis, UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2021 m. planuoja gauti apie 5,6 mln. Eur pajamų, iš jų apie 1 mln. Eur sudarys pajamos už projektų valdymą bei statinio projektavimo, statinio statybos valdytojo ir statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymą, pajamos iš turto nuomos ir pardavimo sudarys apie 4,6 mln. Eur.

Grupė jokių tyrimų nevykdo ir nenumato papildomos veiklos plėtros.

#### **Finansinės rizikos valdymas**

Grupė vykdydama veiklą patiria finansinę riziką, t. y. kredito riziką, likvidumo riziką bei rinkos riziką (užsienio valiutos riziką, palūkanų normų riziką). Valdydama šias rizikas, Grupė siekia sumažinti veiksnių įtaką, galinčių neigiamai paveikti Grupės finansinius veiklos rezultatus.

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

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

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

Kredito rizikai valdyti Grupė taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę.

Grupė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją su Vilniaus miesto savivaldybe.

Likvidumo rizika atsiranda, kai Grupė nebegali laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų, vykdomų sumokant grynus pinigus arba perduodant kitą finansinį turta. Grupės likvidumo valdymo politika yra palaikyti pakankamą grynųjų pinigų ir grynųjų pinigų ekvivalentų lygį arba turėti pakankamą finansavimą per atitinkamų sumų kreditines linijas ir/ar paskolas.

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

Grupės kapitalo valdymo tikslas yra užtikrinti Grupės galimybes tęsti veiklą siekiant uždirbti pelno savo akcininkui ir palaikyti optimalią kapitalo struktūrą mažinant kapitalo kainą. Be to, Grupė turi atitikti išorinius kapitalo reikalavimus.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgiant į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, gražinti kapitalą akcininkams, išleisti naują akcijų emisiją arba perduoti turta, kad sumažintų skolas. 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Įmonės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d. patronuojančioji Įmonė vykdė šį reikalavimą.

---

Vaida Šopytė  
L.E.P. Direktore