

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“

2020 m. finansinės ataskaitos

Turinys

Informacija apie įmonę	1
Nepriklausomo auditoriaus išvada	2
Finansinės būklės ataskaita	4
Bendrujų pajamų ataskaita	5
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Pinigų srautų ataskaita	7
Aiškinamasis raštas	8

Informacija apie įmonę

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“

Įmonės kodas: 303144788
Buveinės adresas: Lvovo g. 25, Vilnius, Lietuvos Respublika
Telefonas: +370 635 70000
El. pašto adresas: info@prosperus.com
Tinklapijo adresas: www.prosperus.com

Valdybos nariai:

Gediminas Baltakis
Lina Pranculė
Rokas Iščiukas

Administracijos vadovas

Gediminas Baltakis

Auditorius: „KPMG Baltics“, UAB

Įmonės kodas: 111494971
Buveinės adresas: Lvovo g. 101, Vilnius, Lietuvos Respublika

Bankas: AB SEB Bankas

Įmonės kodas: 112021238
Buveinės adresas: Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika

Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“ akcininkui

Nuomonė

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

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

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2020 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir 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 finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės 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.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai 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 finansinėmis ataskaitomis.

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

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

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

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Toma Jensen
Partnerė pp
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2021 m. gegužės 25 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 2–3 puslapiuose.

Įmonė:
 Įmonės kodas:
 Buveinės adresas:

 UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“
 303144788
 Konstitucijos pr. 9-124, Vilnius, Lietuvos Respublika

Finansinės būklės ataskaita (EUR)

	Pastabos Nr.	2020-12-31	2019-12-31
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Nematerialusis turtas		502	671
Materialusis turtas		2 905	2 611
Naudojimo teise valdomas turtas		3 329	7 324
Ilgalaikio turto iš viso		6 736	10 606
Trumpalaikis turtas			
Prekybos ir kitos gautinos sumos	1	167 364	310 583
Kitos investicijos	2	-	4 435
Kitas trumpalaikis turtas	3	-	145 221
Pinigai	4	35 720	971
Trumpalaikio turto iš viso		203 084	461 210
TURTO IŠ VISO		209 820	471 816
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
NUOSAVAS KAPITALAS			
Įstatinis (pasirašytasis) kapitalas	5	43 500	43 500
Privalomasis rezervas	5	4 350	4 350
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		50 860	343 788
Nuosavo kapitalo iš viso		98 710	391 638
MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Po vienu metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
Paskolos ir finansiniai įsipareigojimai		-	-
Ilgalaikės nuomos įsipareigojimas		-	3 917
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		-	-
Po vienu metų mokėtinų sumų ir ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		-	3 917
Per vienus metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai			
Per vienus metus mokėtinos paskolos		-	-
Pelno mokesčio įsipareigojimas	11	84 881	39 966
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	11	-	21 638
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		4 877	4 039
Trumpalaikės nuomos įsipareigojimas		3 183	3 138
Suakauptos sąnaudos ir būsimųjų laikotarpių pajamos		6 353	3 254
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai		11 816	4 226
Per vienus metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		111 110	76 261
MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO		111 110	80 178
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		209 820	471 816

8–33 puslapiuose pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias finansines ataskaitas Įmonės vardu pasirašė ir patvirtino išleidimui:

Direktorius
 (valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Gediminas Baltakis
 (vardas ir pavardė)

Igaliojtas asmuo
 (vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Regina Sajienė
 (vardas ir pavardė)

Įmonė:
 Įmonės kodas:
 Buveinės adresas:

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“
 303144788
 Konstitucijos pr. 9-124, Vilnius, Lietuvos Respublika

Bendrujų pajamų ataskaita (EUR)

Straipsniai	Pastabos Nr.	2020	2019
Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos pajamos	7	851 519	537 069
Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos sąnaudos		(20 722)	(11 362)
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		830 797	525 707
Kitos pajamos		-	-
Bendrosios administracinės sąnaudos	8	(119 193)	(121 771)
VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)		711 604	403 936
Finansinės veiklos pajamos	9	12 540	25 874
Finansinės veiklos sąnaudos	9	(150 379)	(24 472)
FINANSINĖS VEIKLOS REZULTATAS		(137 839)	1 402
PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		573 765	405 338
Pelno mokestis	11	(86 693)	(61 604)
GRYNASIS PELNAS (NUSTOLIAI)		487 072	343 734
KITOS BENDROSIOS PAJAMOS		-	-
IŠ VISO BENDRŲJŲ PAJAMŲ UŽ FINANSINIUS METUS		-	-

8–33 puslapiuose pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias finansines ataskaitas Įmonės vardu pasirašė ir patvirtino išleidimui:

Direktorius
 (valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Gediminas Baltakis
 (vardas ir pavardė)

Igaliotas asmuo
 (vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Regina Sajienė
 (vardas ir pavardė)

Įmonė:
 Įmonės kodas:
 Buveinės adresas:

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“
 303144788
 Konstitucijos pr. 9-124, Vilnius, Lietuvos Respublika

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita (EUR)

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai	Nepaskirsty- tasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
Likutis 2018-12-31	43 500	-	4 350	27 554	75 404
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	343 734	343 734
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Iš viso bendrųjų pajamų už metus	-	-	-	343 734	343 734
Dividendai	-	-	-	(27 500)	(27 500)
Likutis 2019-12-31	43 500	-	4 350	343 788	391 638
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	487 072	487 072
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Iš viso bendrųjų pajamų už metus	-	-	-	487 072	487 072
Dividendai	-	-	-	(780 000)	(780 000)
Likutis 2020-12-31	43 500	-	4 350	50 860	98 710

8–33 puslapiuose pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias finansines ataskaitas Įmonės vardu pasirašė ir patvirtino išleidimui:

Direktorius
 (valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Gediminas Baltakis
 (vardas ir pavardė)

Igaliotas asmuo
 (vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio
 tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

 (parašas, data)

Regina Sajienė
 (vardas ir pavardė)

Įmonė:
 Įmonės kodas:
 Buveinės adresas:

 UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“
 303144788
 Konstitucijos pr. 9-124, Vilnius, Lietuvos Respublika

Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Straipsniai	Pastabos Nr.	2020	2019
PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos pajamos		842 461	354 146
Sumokėta komisinių		-	-
Už kitas paslaugas gautos sumos		14 569	-
Už kitas paslaugas sumokėtos sumos		(113 383)	(133 507)
Pinigų išmokos darbuotojams		(17 710)	(13 096)
Sumokėti mokesčiai		(66 935)	(7 087)
Gauti išankstiniai apmokėjimai		-	9 669
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		659 002	210 125
INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Materialiojo ir nematerialaus turto įsigijimas		-	(3 800)
Materialiojo ir nematerialaus turto perleidimas		-	-
Vertybinių popierių įsigijimas		-	-
Vertybinių popierių perleidimas		4 830	9 703
Suteiktos paskolos		(990 000)	(33 000)
Gražinta suteiktų paskolų	1	1 090 000	273 000
Gauti dividendai		-	116
Gautos palūkanos		51 007	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		155 837	246 019
FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Akcijų išleidimas		-	-
Akcijų supirkimas		-	-
Išmokėti dividendai		(780 000)	(27 500)
Obligacijų išleidimas		-	-
Obligacijų išpirkimas		-	(265 294)
Gautos paskolos		30 000	-
Gražintos paskolos		-	-
Sumokėtos palūkanos		-	(13 225)
Kitos finansinės veiklos pinigų įplaukos (išmokos)	3	(30 090)	(150 000)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(780 090)	(456 019)
GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)		34 749	125
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE	4	971	846
VALIUTŲ KURSŲ PASIKEITIMO ĮTAKA GRYNUJŲ PINIGŲ LIKUČIUI		-	-
PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE	4	35 720	971

8–33 puslapiuose pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias finansines ataskaitas Įmonės vardu pasirašė ir patvirtino išleidimui:

Direktorius
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas, data)

Gediminas Baltakis
(vardas ir pavardė)

Igaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas, data)

Regina Sajiene
(vardas ir pavardė)

Aiškinamasis raštas

1. Bendroji dalis

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“ (toliau – Įmonė) registruota 2013 m. rugsėjo 20 d. Registracijos Nr. 303144788. Buveinė – Konstitucijos pr. 9-124, Vilnius, Lietuvos Respublika.

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonė valdo:

- uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą nekilnojamojo turto investicinį fondą „Prosperus Real Estate Fund I“ (įsteigtas 2014 m. gegužės 20 d.), kurio steigimo dokumentai Lietuvos Banko sprendimu 2021 m. sausio 11 d. buvo pripažinti netekusiais galios;
- uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ registracijos Nr. 303293515, buveinė – Ažuolyno g. 7, LT-07171 Vilnius, Lietuvos Respublika, kuri gavo veiklos leidimą 2016 m. liepos 28 d. Lietuvos banko sprendimu Nr. 03-100, kurio steigimo dokumentai Lietuvos Banko sprendimu 2021 m. balandžio 12 d. buvo pripažinti netekusiais galios;
- uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB „PREF III“, registracijos Nr. 302682385, buveinė – Gedimino pr. 9, Vilnius, Lietuvos Respublika, kurių steigimo dokumentams buvo pritarta 2020 m. vasario 24 d. Lietuvos banko sprendimu Nr. 241-33.

Galiojanti valdymo įmonės licencija Nr. 01 išduota 2014 m. sausio 23 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-14. Pagal šią licenciją Įmonė gali verstis šia veikla:

- valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonės vienintelis akcininkas – UAB „Prosperus grupė“ (150 000 akcijų ir 100 % balsų). Galutinis naudos gavėjas yra Gediminas Baltakis.

2020 finansinių metų pabaigoje Įmonėje dirbo 3 darbuotojai. Praėjusių finansinių metų pabaigoje Įmonėje dirbo 3 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius per 2020 m. buvo 3 darbuotojai, 2019 m. – 3 darbuotojai.

2. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Atitikimas nustatytiems standartams

Šios finansinės ataskaitos (toliau – finansinės ataskaitos) yra parengtos pagal 2016 m. gruodžio 31 d. galiojusį Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymą, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (toliau – TFAS), priimtus taikyti Europos sąjungoje (toliau – ES).

Įmonės vadovybė parengė šias finansines ataskaitas 2020 m. birželio 19 d. pagal Lietuvos Respublikos įstatymus Įmonės vadovybės parengtos finansinės ataskaitos tvirtinamos metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Akcininkas turi teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

Įvertinimo pagrindas

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis istorine savikaina, išskyrus investicijas, apskaitomas tikrąja verte per pelną (nuostolius).

Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengdama finansines ataskaitas pagal TFAS, vadovybė turi remdamasi prielaidomis atlikti įvertinimus, kurie daro įtaką apskaitos principų parinkimui bei finansinėse ataskaitose pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms. Faktiniai rezultatai gali skirtis nuo atliktų įvertinimų. Įvertinimai bei susijusios prielaidos nuolat peržiūrimi. Įvertinimų pasikeitimo įtaka pripažįstama tuo laikotarpiu, kuriuo įvertinimas yra peržiūrimas, bei ateinančiais laikotarpiais, jei įvertinimas daro įtaką ir ateinantiems laikotarpiais.

Informacija apie reikšmingas sritis, kurios susijusios su vertinimų neapibrėžtumais, taikant apskaitos politiką, ir kurios turi reikšmingos įtakos finansinėse ataskaitose pateiktiems skaičiams, pateikiama šiose pastabose:

- 3 pastaba – išduotų paskolų vertinimas;
- 6 pastaba – gautų išankstinių apmokėjimų amortizuota savikaina;
- 6 pastaba – sėkmės mokesčio pripažinimas;
- 10 pastaba – mašinų nuomos apskaita;
- 13 pastaba – finansinių rizikų ir kapitalo valdymas;
- 16 pastaba – finansinių instrumentų tikroji vertė.

Įvertinimai ir prielaidos yra nuolat peržiūrimi ir yra pagrįsti istorine patirtimi bei kitais veiksniais, atspindinčiais esamą situaciją bei pagrįstai tikėtinas ateities įvykius.

Įmonė daro įvertinimus ir prielaidas dėl ateities įvykių, todėl apskaitos įvertinimai pagal apibrėžimą ne visada atitiks faktinius rezultatus. Toliau aptariami įvertinimai ir prielaidos, kurie daro reikšmingą įtaką turto ir įsipareigojimų likutinėms vertėms ir dėl kurių pasikeitimo tos vertės gali reikšmingai kisti ateinančiais finansiniais metais.

Funkcinė valiuta

Įmonė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta – eurai (EUR). Ši valiuta yra Įmonės funkcinė valiuta.

3. Nepritaikyti nauji standartai ir išaiškinimai

Įmonė nepritaikė šių TFAS ir TFAAK išaiškinimų, kurie jau yra patvirtinti šių finansinių ataskaitų sudarymo datą, bet dar neįsigalioję finansinių ataskaitų datai:

- 4-ojo TFAS „Draudimo sutartys“ pataisos „Laikinos 9-ojo TFAS taikymo išimties pratęsimas“, ES priėmė 2020 m. gruodžio 16 d. (laikinos 9-ojo TFAS taikymo išimties galiojimas pratęsiamas nuo taikymo finansiniams metams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau, iki 2023 m. sausio 1 d.);
- 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“, 39-ojo TAS „Finansinės priemonės. Pripažinimas ir vertinimas“, 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ ir 4-ojo TFAS „Draudimo sutartys“ ir 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos – „Palūkanų normų lyginamojo indekso reforma. 2-asis etapas“, ES priėmė 2021 m. sausio 13 d. (taikomos metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau).

Šiuo metu ES priimti TFAS reikšmingai nesiskiria nuo nuostatų, kurias patvirtino Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (TASV), išskyrus toliau pateikiamus naujus standartus ir galiojančių standartų pataisas, kurių taikymui 2021 m. kovo 22 d. ES dar nepritarė (visų toliau nurodytų TFAS įsigaliojimo data yra data, kurią juos išleido TASV):

- 14-asis TFAS „Reguliuojamo atidėjimo sąskaitos“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. ar vėliau) – Europos Komisija nusprendė netaikyti šio laikino standarto ir laukti, kol bus parengtas galutinis standartas;
- 17-asis TFAS „Draudimo sutartys“, įskaitant 17-ojo TFAS pataisas (taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau);
- 1-ojo TAS „Finansinės atskaitomybės pateikimas pataisos „Ilgalaikių įsipareigojimų grupavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau);
- 16-asis TAS „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrenginiai“ pataisos „Pajamos, gautos iki numatyto naudojimo“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 37-ojo „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas“ pataisos „Nuostolingos sutartys. Sutarties vykdymo išlaidos“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 3-iojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisos „Nuoroda į Konceptualiuosius pagrindus su 3-iojo TFAS pataisomis“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau);
- 10-ojo TFAS „Konsoliduotos finansinės ataskaitos“ ir 28 TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones“ pataisos – „Turto pardavimas ar turtinis įnašas tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės arba bendros įmonės“ (įsigaliojimo data buvo atidėta neapibrėžtam laikotarpiui, kol bus baigtas nuosavybės metodo tyrimų projektas);
- Įvairių išleistų standartų pataisos dėl „TFAS (2018-2020 m.) patobulinimų“, atliktos remiantis kasmetiniu TFAS patobulinimo projektu (1-asis TFAS, 9-asis TFAS, 16-asis TAS ir 41-asis TAS) pirmiausia siekiant panaikinti neatitikimus ir išaiškinti terminus (1-ojo TFAS, 9-ojo TFAS ir 41-ojo TAS pataisos taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau. 16-ojo TFAS pataisos susijusios tik su iliustraciniu pavyzdžiu, todėl įsigaliojimo data nenurodyta).

Išvardinti priimti bet Europos Sąjungoje nepatvirtinti standartai Įmonės vadovybės preliminariu vertinimu neturi įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms. Kitų naujų ar pakeistų standartų ar jų aiškinimų, kurie dar neįsigaliojo ir kurie galėtų daryti reikšmingą įtaką Įmonei, nėra.

4. Reikšmingi apskaitos politikos pokyčiai

Toliau pateikiami nauji standartai, esamų standartų pakeitimai ir nauji išaiškinimai, patvirtinti Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV) bei priimti ES, kurie galioja ataskaitiniu laikotarpiu:

- 1-ojo TAS „Finansinės atskaitomybės pateikimas“ ir 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos „Reikšmingumo apibrėžimas“, kurias ES priėmė 2019 m. lapkričio 29 d. (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. sausio 1 d. ar vėliau);
- 3-ojo TFAS „Verslo junginiai“ pataisos „Verslo apibrėžimas“, kurias ES priėmė 2020 m. balandžio 21 d. (taikomos verslo jungimams, kurių įsigijimo data sutampa su pirmo metinio ataskaitinio laikotarpio, prasidedančio 2020 m. sausio 1 d. arba vėliau, pradžia arba yra vėlesnė, ir turto įsigijimui, kurio data sutampa su to laikotarpio pradžia arba yra vėlesnė);
- 9-ojos TFAS „Finansinės priemonės“, 39-ojo TAS „Finansinės priemonės. Pripažinimas ir vertinimas“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Palūkanų normų lyginamojo indekso reforma“, kurias ES priėmė 2020 m. sausio 15 d. (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. sausio 1 d. ar vėliau);
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos“ (ES priėmė 2020 m. spalio 9 d. ir taikomos finansiniams metams, prasidedantiems 2020 m. sausio 1 d. arba vėliau, ne vėliau kaip nuo 2020 m. birželio 1 d.);
- TFAS pateikiamų nuorodų į Konceptualiuosius pagrindus pataisos, kurias ES priėmė 2019 m. lapkričio 29 d. (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. sausio 1 d. ar vėliau).

Šių naujų standartų, esamų standartų pakeitimų priėmimas ir išaiškinimai neturėjo jokių reikšmingų pokyčių įmonės finansinėms ataskaitoms.

Reikšmingi apskaitos principai

Toliau pateikta apskaitos politika buvo nuosekliai taikoma visiems šiose finansinėse ataskaitose pateiktiems laikotarpiams, jeigu nenurodyta kitaip.

Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas apskaitomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius. Amortizacija apskaičiuojama tiesiniu būdu per numatomą ilgalaikio nematerialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpį ir apskaitoma pelne (nuostoliuose). Numatomas turto naudingo tarnavimo laikotarpis – 10 metų.

Nematerialiojo turto pripažinimas yra nutraukiamas, jei turtas perduodamas arba ateityje iš jo naudojimo ar perleidimo nesitikima gauti ekonominės naudos.

Iš pripažinimo nutraukimo atsiradęs pelnas arba nuostoliai yra skirtumas tarp turto gryųjų perleidimo pajamų ir jo likutinės vertės. Skirtumas pelne arba nuostoliuose pripažįstamas tuomet, kai nutraukiamas turto pripažinimas.

Ilgalaikis materialusis turtas

Materialus turtas priskiriamas ilgalaikiam, jeigu:

- jį numatoma naudoti ilgiau kaip vienus metus;
- tikimasi gauti iš turto ekonominės naudos būsimais laikotarpiais;
- jis atitinka Įmonėje nustatytą minimalią turto įsigijimo savikainą pagal atskiras turto grupes.

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą. Nusidėvėjimas skaičiuojamas pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, atsižvelgiant į nustatytus materialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpius.

Įmonė taiko šiuos ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpius:

	<u>Metai</u>
Biuro įrengimai, baldai ir įrankiai	3–6
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3
Nuomos teise valdomo turto	2

Turtas priskiriamas ilgalaikiam turtui, jei jo tarnavimo trukmė yra ilgesnė nei vieneri metai ir įsigijimo vertė yra ne mažesnė nei 145 EUR.

Skirtumas pelne arba nuostoliuose pripažįstamas tuomet, kai nutraukiamas turto pripažinimas.

Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Finansinių ataskaitų rengimo dieną Įmonė nustato, ar yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokie požymiai egzistuoja, arba jei yra reikalinga kartą metuose tikrinti, ar turto vertė nėra sumažėjusi, Įmonė apskaičiuoja tokio turto atsiperkamąją vertę. Turto atsiperkamoji vertė yra grynoji galimo pardavimo kaina ar jo naudojimo vertė, priklausomai nuo to, kuri yra didesnė. Turto atsiperkamoji vertė yra nustatoma individualiam turtui, išskyrus tuos atvejus, kai turtas negeneruoja pinigų srautų, nepriklausomų nuo kito turto ar turto grupių. Kai apskaitinė turto vertė viršija atsiperkamąją vertę, turto vertė yra sumažėjusi, ji yra sumažinama iki atsiperkamosios vertės. Nustatant naudojimo vertę planuojami pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės, naudojant priešmokestinę diskonto normą, kuri atspindi pinigų laiko vertę rinkoje galiojančiomis sąlygomis ir specifinę to turto riziką. Nustatant tikrąją vertę atėmus galimas pardavimo išlaidas yra naudojamas atitinkamas vertinimo modelis. Tęstinės veiklos vertės sumažėjimas yra pripažįstamas pelne (nuostoliuose) tuose išlaidų straipsniuose, kurie susiję su nuvertėjusiu turtu.

Turtui kiekvienos ataskaitos sudarymo metu vertinama, ar buvo požymių, kad anksčiau pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis daugiau nebeegzistuoja arba sumažėjo. Jei tokie požymiai egzistuoja, Įmonė įvertina atstatomą sumą. Anksčiau pripažintas vertės sumažėjimas yra atstatomas tik tuo atveju, kai pasikeitė įvertinimai, naudoti nustatyti atsiperkamajai vertei, lyginant su paskutiniu vertės sumažėjimo pripažinimo momentu. Šiuo atveju apskaitinė turto vertė yra padidinama iki atsiperkamosios vertės. Ši padidinta vertė negali būti didesnė už tokią apskaitinę turto vertę (įvertinus nusidėvėjimą), kuri būtų buvusi, jei praeityje niekada nebūtų pripažintas vertės sumažėjimas. Vertės sumažėjimo atstatymas yra pripažįstamas pelne (nuostoliuose).

Investicijos į patrunuojamąsias įmones

Investicijos į patrunuojamąsias įmones Įmonės finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitytos įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimą.

Įsigijimo savikaina yra lygi sumokėto atlygio tikrajai vertei. Investicijos apskaitinės vertės vertinimas dėl vertės sumažėjimo atliekamas, kuomet įvykiai ar aplinkybių pasikeitimas parodo, kad investicijos apskaitinė vertė gali viršyti atsipirkimo vertę. Esant tokioms aplinkybėms Įmonė atlieka investicijos atsipirkimo vertės įvertinimą. Jei investicijos apskaitinė vertė viršija jos atsipirkimo vertę, investicija yra nurašoma iki atsipirkimo vertės (didesnė iš tikrosios vertės atėmus pardavimo išlaidas arba naudojimo vertės). Vertės sumažėjimas apskaitomas pelne (nuostoliuose), finansinių sąnaudų straipsnyje.

Nusprendus investiciją parduoti, investicija yra perklasifikuojama kaip finansinis turtas, apskaitytas tikrąja verte per pelną (nuostolį). Investicijų perleidimo pelnas ar nuostolis yra apskaitomas pelne (nuostoliuose) finansinės veiklos straipsnyje.

Finansinis turtas

Iš pradžių finansinis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, kuri yra lygi sumokėto atlyginimo tikrajai vertei, įtraukiant (išskyrus finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, bei finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte per kitų bendrųjų pajamų straipsnį) sandorio sudarymo sąnaudas.

Pagal 9-ąją TAS „Finansinės priemonės“ finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, finansinį turtą apskaitomą amortizuota savikaina ir finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte per kitų bendrųjų pajamų straipsnį remiantis:

- Įmonė verslo modeliu skirtu valdyti finansinį turtą;
- Sutartyse apibrėžtomis finansinio turto pinigų srautų charakteristikomis.

Finansinis turtas po pirminio pripažinimo tam tikrai kategorijai nėra perklasifikuojamas, nebent Įmonė pakeistų savo verslo modelį finansiniam turtui valdyti. Tokiu atveju visas finansinis turtas priskirtas tam tikrai grupei yra perklasifikuojamas pirmąją ataskaitinio periodo dieną po verslo modelio pasikeitimo.

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

- finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas yra turėti finansinį turtą, kad būtų galima surinkti sutartinius 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.

Įmonė priskiria finansinį turtą tinkamai kategorijai, priklausomai nuo finansinio turto valdymo verslo modelio ir sutartinių pinigų srautų požymių atitinkamam finansiniam turtui.

Įmonė prie amortizuota savikaina vertinamo turto priskiria prekybos gautinas sumas, suteiktas paskolas, kitas finansinio turto gautinas sumas bei pinigus ir pinigų ekvivalentus.

Finansinis turtas apskaitomas tikrąja verte per kitų bendrųjų pajamų straipsnį, jeigu vykdomos abi šios sąlygos:

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

Visas finansinis turtas, kuris nėra apskaitomas amortizuota savikaina, arba tikrąja verte per kitų bendrųjų pajamų straipsnį, kaip aprašyta pirmiau, yra apskaitomas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą. Be to, pirminio pripažinimo metu Įmonė gali neatšaukiamai paskirti finansinį turtą, kuris kitu atveju tenkina finansinio turto kriterijus amortizuotos savikainos arba tikrosios vertės per kitų bendrųjų pajamų straipsnyje apskaitymui, kaip finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, jei tai pašalina arba smarkiai sumažina apskaitos neatitikimą, kuris kitu atveju atsirastų.

Pirmą kartą pripažįstant investicijos į nuosavybę priemonę, kuri nėra laikoma prekybai, Įmonė gali neatšaukiamai pasirinkti vēlesnius tikrosios vertės pasikeitimus pateikti bendrųjų pajamų straipsnyje kiekvienai investicijai atskirai.

Pagal 9-ąją TFAS, įterptosios išvestinės finansinės priemonės sutartyse, kuriose pagrindinė sutarties sudedamoji dalis yra finansinis turtas, kuris patenka į 9-ojo TFAS taikymo sritį, nėra atskiriamos. Vietoj to, mišrios finansinės priemonės kaip visuma vertinamos dėl klasifikavimo.

Tolesnis vertinimas, pelnas ir nuostoliai

Finansinis turtas vertinamas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą – finansinis turtas (išskyrus išvestines priemones laikomas apsidraudimo tikslais) vėliau yra apskaitomas tikrąja verte. Pelnas ar nuostoliai, atsiradę dėl finansinio turto perkainojimo, yra apskaitomi kaip pelnas arba nuostolis. Palūkanų ir dividendų pajamos ar palūkanų sąnaudos iš finansinio turto apskaitomos atitinkamai palūkanų ir dividendų pajamose ar palūkanų sąnaudose.

Skolos finansinės priemonės, tikrąja verte pripažintos kitų bendrųjų pajamų straipsnyje, vertinamos tikrąja verte, palūkanų pajamos apskaičiuojamos naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimas pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Kitas pelnas ir nuostoliai pripažįstami kitų bendrųjų pajamų straipsnyje ir kaupiami tikrosios vertės rezerve. Nutraukiant pripažinimą, kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje sukauptas pelnas ir nuostoliai perklasifikuojami į pelno (nuostolių) ataskaitą.

Nuosavo kapitalo investicijos, tikrąja verte pripažintos kitų bendrųjų pajamų straipsnyje, vertinamos tikrąja verte. Dividendai pripažįstami pajamomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent jie aiškiai atspindi investicijos išlaidų dalies atgavimą. Kitas grynas pelnas ir nuostoliai pripažįstami kitose bendrosiose pajamose ir niekada nėra klasifikuojami į pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimas pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Prekybos ir kitos gautinos sumos po pirminio pripažinimo vertinamos amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, įskaitant vertės sumažėjimo nuostolius, o prekybos gautinos sumos, kurių terminas trumpesnis nei 12 mėnesių nuo pripažinimo dienos (t. y. neturinčios finansavimo elemento) ir kurios nėra priskiriamos faktoringui, nėra diskontuojamos ir yra vertinamos nominalia verte. Visas pelnas arba nuostoliai nutraukus pripažinimą taip pat pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

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.

Indėliai kredito įstaigose

Indėliai kredito įstaigose apskaitomi amortizuota savikaina.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai kasoje ir banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kasoje, indėliai einamosiose sąskaitose, kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną finansinės būklės ataskaitos sudarymo datą įmonė vertina, ar yra požymių, kad finansinis turtas ar finansinio turto grupė yra nuvertėję.

9-ajame TFAS vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis, remiasi tikėtiniais kredito nuostoliais. 9-ojo TFAS vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis taikomas finansiniam turtui, apskaitoje pripažįstamam amortizuota verte, finansiniam turtui, vertinamam tikrąja verte kitų bendrųjų pajamų straipsnyje, ir nebalansiniams straipsniams, tokiems kaip finansinės garantijos. Vertės sumažėjimo modelio tikslas - pripažinti viso sutarties laikotarpio („lifetime“) tikėtinus kredito nuostolius visoms finansinėms priemonėms, kurių kredito rizika nuo pradinio pripažinimo reikšmingai padidėjo - tiek individualiu, tiek ir kolektyviniu įvertinimu - atsižvelgiant į visą gautą pagrįstą informaciją, įskaitant ir tikėtinus kredito nuostolius.

Kredito nuostolių apskaičiavimui Įmonė naudos formulę: $EAD \times PD \times LGD$, kur EAD (exposure at default) – pozicijos vertė esant įsipareigojimų neįvykdymui, PD (probability of default) – įsipareigojimų neįvykdymo tikimybė ir LGD (loss given default) – nuostoliai dėl įsipareigojimų neįvykdymo.

9-ajame TFAS nustatytas tikėtinų kredito nuostolių modelis – kredito kokybės pokyčiais pagrįstas trijų pakopų metodas. Visam finansiniam turtui taikomas 12-os mėnesių trukmės tikėtinų kredito nuostolių principas (1 pakopa), išskyrus atvejus, kai, palyginti su pradiniu pripažinimu, kredito rizika yra smarkiai išaugusi. Turtui, kurio kredito rizika yra reikšmingai padidėjusi (2 pakopa) ar nevykdomi įsipareigojimai (3 pakopa), taikomas viso sutarties laikotarpio tikėtinų kredito nuostolių metodas.

Pagal tikėtinų kredito nuostolių (ECL) metodiką sutartys yra grupuojamos į tris vertės sumažėjimo pakopas. Skirtingos pakopos atspindi kredito pablogėjimą nuo pirminio pripažinimo.

- 1 pakopa: sutartys, kurių kredito rizika nėra reikšmingai padidėjusi nuo pradinio pripažinimo datos, ir kurioms yra skaičiuojamas 12 mėn. ECL.
- 2 pakopa: sutartys, kurių kredito rizika yra reikšmingai padidėjusi nuo pirminio pripažinimo datos, ir kurioms yra skaičiuojamas viso laikotarpio ECL.
- 3 pakopa: sutartys, pagal kurias nevykdomi įsipareigojimai, taip pat skaičiuojamas viso laikotarpio ECL.

Reikšmingo rizikos padidėjimo vertinimas grindžiamas kriterijais, priklausančiais nuo turto tipo, produkto, ir skolininko veiklos charakteristikų. Vienas iš pagrindinių kiekybinių rodiklių, vertinant reikšmingą kredito rizikos padidėjimą (tarpinio perkėlimo iš 1 etapo į 2 etapą), bus 30 dienų vėlavimas vykdyti įsipareigojimus, kartu su papildomais rizikos veiksniais (pvz. vidiniai kredito reitingai, restruktūrizavimo požymiai, rinkos sąlygos). Skolininkas bus pripažįstamas nevykdančiu įsipareigojimu (3 pakopa), jei mokėjimai yra uždelsti 90 dienų ar daugiau, prasidėjusios nemokumo, bankroto ar panašios teisinės procedūros.

Prekybos gautinoms sumoms Įmonė taiko 9-ojo TFAS supaprastintą modelį, pagal kurį tikėtini naudingo tarnavimo laikotarpio nuostoliai turi būti pripažinti nuo pirminio gautinų sumų pripažinimo.

Finansiniai įsipareigojimai

Pagal 9-ąjį TFAS finansiniai įsipareigojimai yra atitinkamai klasifikuojami kaip:

- finansiniai įsipareigojimai, vertinami tikrąja verte per pelną (nuostolius) ir skaidomi į:
 - o laikomus prekybai;
 - o efektyviems rizikos apsidraudimo sandoriams naudojami išvestiniai finansiniai instrumentai;
 - o priskirti šiai grupei pirminio pripažinimo metu.
- finansiniai įsipareigojimai apskaitomi amortizuota savikaina.

Pirmą kartą pripažįstant finansinius įsipareigojimus, jie yra įvertinami tikrąja verte, skolų, nekonvertuojamų obligacijų ir paskolų atveju taip pat pridodant tiesiogiai priskiriamas sandorio sąnaudas.

Įmonė finansiniams įsipareigojimams priskiria paskolas gautas iš fizinių ar juridinių asmenų, išleistas nekonvertuojamas obligacijas, bei finansų įstaigoms mokėtinas sumas.

Vėlesnė finansinių įsipareigojimų apskaita priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

Finansiniai įsipareigojimai, apskaityti tikrąja verte per pelną (nuostolius)

Finansiniams įsipareigojimams, apskaitytiems tikrąja verte per pelną (nuostolius), priskiriami įsipareigojimai, skirti prekybai, arba įsipareigojimai, priskirti šiai grupei pirminio jų pripažinimo metu. Pelnas arba nuostoliai iš šių įsipareigojimų vertės pasikeitimo pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina

Finansiniai įsipareigojimai (skolos, nekonvertuojamos obligacijos) iš pradžių pripažįstamos gautų lėšų tikrąja verte, atėmus sandorio išlaidas. Vėliau finansiniai įsipareigojimai apskaitomos amortizuota verte, o skirtumas tarp gautų lėšų ir sumos, kurią reikės sumokėti per skolos terminą, yra įtraukiamas į laikotarpio pelną ar nuostolį.

Finansinių garantijų sutartys

Po pirminio pripažinimo tokios sutarties emitentas (išskyrus tuos atvejus, kai tai yra finansiniai įsipareigojimai, vertinami tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje) vėliau ją turi vertinti didesniąja iš šių sumų:

- atidėjinio nuostoliams suma, nustatyta pagal 9-ojo TFAS reikalavimus, ir
- iš pradžių pripažinta suma, iš kurios prireikus atimama sukaupta pajamų suma, pripažinta pagal 15-ojo TFAS principus.

Finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

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

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas; arba
- Įmonė perdavė savo teises į finansinio turto pinigų srautus arba išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajam šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir
- Įmonė arba (a) perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Įmonė perleido teises į turto pinigų srautus, bet neperleido su turto nuosavybe susijusios rizikos, naudos ir turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas tiek, kiek Įmonė yra su juo susijusi.

Kai su Įmone susijusio turto perdavimas tampa garantija, tuomet ryšys su susijusiu turtu yra įvertinamas mažesniąja iš turto sumos ir maksimalios garantijos sumos, kurią Įmonė turėtų sumokėti.

Kai su Įmone susijęs perduotas turtas tampa perduotu ir/arba nupirktu pagal pasirinkimo sandorį dėl tokio perduoto turto įsigijimo, tuomet toks ryšys įvertinamas suma, kurią ūkio subjektas gali atpirkti. Tačiau, jeigu yra pasirašytas pasirinkimo perduoti sandoris dėl perduoto turto, kuris įvertinamas tikrąja verte, tuomet ūkio subjekto ryšys įvertinamas žemesniąja iš perduoto turto tikrosios vertės ir pasirinkimo sandorio įvykdymo kainos.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengtas, atšauktas ar baigėsi jo terminas.

Kai esamas finansinis įsipareigojimas tam pačiam kreditoriui yra pakeičiamas kitu įsipareigojimu, su iš esmės kitomis sąlygomis, arba esamo įsipareigojimo sąlygos yra iš esmės pakeičiamos, tokie pakeitimai yra pripažįstami esamų įsipareigojimų pripažinimo nutraukimu ir naujų įsipareigojimų pripažinimu, skirtumą tarp jų pripažįstant pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansinio turto ir įsipareigojimų sutarčių pakeitimai

Jei sutartyje numatyti finansinio turto pinigų srautai buvo persvarstyti arba pakeisti ir finansinio turto pripažinimas nebuvo nutrauktas, ūkio subjektas turi įvertinti, ar reikšmingai padidėjo finansinės priemonės kredito rizika, lygindamas:

- finansinių ataskaitų datą kylančią įsipareigojimų neįvykdymo riziką (grindžiamą pakeistomis sutarties sąlygomis); ir
- pirminio pripažinimo metu kylančią įsipareigojimų neįvykdymo riziką (grindžiamą pirminėmis nepakeistomis sutarties sąlygomis).

Jei sutartyje numatyti finansinio turto pinigų srautai persvarstomi arba kitaip pakeičiami ir dėl persvarstymo arba pakeitimo to finansinio turto pripažinimas pagal šį standartą nenutraukiamas, ūkio subjektas turi perskaičiuoti finansinio turto bendrąją balansinę vertę, o pakeitimo pelną ar nuostolius pripažinti pelnu arba nuostoliais. Finansinio turto bendroji balansinė vertė turi būti perskaičiuojama kaip persvarstytų arba pakeistų sutartyje numatytų pinigų srautų, kurie diskontuoti taikant finansinio turto pradinę apskaičiuotų palūkanų normą (arba, jei finansinis turtas nusipirkta arba suteiktas dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės, – dėl kredito pakoreguotą apskaičiuotų palūkanų normą) arba, jei taikoma, patikslintą apskaičiuotų palūkanų normą, dabartinė vertė. Atsižvelgiant į visas patirtas sąnaudas arba sumokėtus atlygius, yra koreguojama pakeisto finansinio turto balansinė vertė; šios sąnaudos arba atlygiai amortizuojami per likusį pakeisto finansinio turto galiojimo laikotarpį.

Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras TFAS reikalauja ar leidžia būtent tokią užskaitymą.

Tikrosios vertės nustatymas

Daugelis Įmonės apskaitos principų ir atskleidimų reikalauja, kad būtų nustatyta tiek finansinio, tiek nefinansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė. Tikroji vertė yra kaina, už kurią vertinimo dieną būtų parduotas turtas arba perleistas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį, sudaromą tarp rinkos dalyvių pagrindinėje rinkoje, o jei jos nėra – palankiausioje rinkoje, į kurią Įmonė gali patekti vertinimo dieną. Įsipareigojimo tikroji vertė parodo jo prievolių neįvykdymo rizikos poveikį. Tikrosios vertės yra nustatomos pagal kotiruojamas rinkos kainas, diskontuotų pinigų srautų analizės ir/ar palyginamuoju metodu, kaip tinka.

Kolektyvynio investavimo subjektų tikroji vertė yra nustatoma remiantis fondų valdytojų pateiktomis vienetų kainomis, kurios paprastai yra pagrįstos fondų grynųjų aktyvų tikrosiomis vertėmis.

Nustatydamą turto ar įsipareigojimų tikrąją vertę, Įmonė remiasi prieinamais rinkos duomenimis, kiek įmanoma. Tikrosios vertės yra pateikiamos toliau nurodytais trimis tikrosios vertės hierarchijos lygiais, remiantis vertinimo metoduose taikomais kintamaisiais:

1 lygis: aktyviosiose tokio paties turto arba įsipareigojimų rinkose kotiruojamos kainos (nepakoreguotos).

2 lygis: kiti kintamieji, išskyrus į 1 lygį įtrauktas kotiruojamas turto arba įsipareigojimų kainas, kurie stebimi tiesiogiai (t. y. kaip kainos) arba netiesiogiai (t. y. išvesti iš kainų).

3 lygis: turto arba įsipareigojimų kintamieji, nepagrįsti stebimais rinkos duomenimis (nestebimi kintamieji).

Jei kintamieji, naudojami nustatant turto ar įsipareigojimo tikrąją vertę, gali būti priskiriami skirtingiems tikrosios vertės hierarchijos lygiams, tikrosios vertės hierarchijos lygis, kuriam priskiriama visa nustatyta tikroji vertė, turi būti nustatomas remiantis žemiausio lygio kintamuoju, reikšmingu nustatant visą tikrąją vertę.

Įmonė pripažįsta tarp tikrosios vertės hierarchijos lygių perkeliamas sumas to ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, kada pokytis įvyko.

Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami apskaitoje, jeigu Įmonė turi teisinį įsipareigojimą arba neatšaukiamą pasižadėjimą, kurį lėmė praeities veiksmai; tikėtina, kad teisiniam įsipareigojimui ar neatšaukiamam pasižadėjimui įvykdyti reikės naudoti turimą turtą; įsipareigojimų suma gali būti patikimai įvertinta.

Akcinis kapitalas ir rezervai

Akcinis kapitalas apskaitomas pagal Įmonės įstatus. Sumokėta suma, kuria išleistų akcijų pardavimo kaina viršija nominalią jų vertę, apskaitoma kaip akcijų priedai.

Rezervai sudaromi paskirstant ataskaitinių metų pelną visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, laikantis LR įstatymų, poįstatyminių aktų bei Įmonės įstatų.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Įmonės kasmet privalo pervesti į privalomąjį rezervą 5 % grynojo pelno, kol šis rezervas ir akcijų priedai pasiekia 10 % Įmonės įstatinio kapitalo. Įstatymo numatyti rezervai yra nepaskirstytini ir gali būti panaudojami tik nuostoliams padengti.

Dividendų (pelno paskirstymas) Įmonės akcininkams yra pripažįstamas ir registruojamas, kai akcininkai priima sprendimą paskirstyti pelną.

Pajamų pripažinimas

Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos pajamos, kurias sudaro pajamos už fondų ir klientų vertybinių popierių portfelių valdymą bei konsultavimą, pripažįstamos remiantis naujuoju 15-TFAS penkių žingsnių modeliu.

UAB „Investicijų valdymas „Prosperus“ Įmonės uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinio fondo „Prosperus Real Estate Fund I“ dalyviams taikomas 1,5 % metinis turto valdymo mokestis, skaičiuojamas nuo grynosios fondo aktyvų vertės. Valdymo mokestis neskaičiuojamas nuo tos Fondo GAV dalies, kuri yra investuota į kitus Valdymo įmonės valdomus kolektyvinio investavimo subjektus. Fondo dalyviams taip pat yra taikomas 20 % sėkmės mokestis, jeigu investicinis fondas uždirba daugiau, negu nustatyta minimali metinė grąža.

UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ dalyviams taikomas 1,5 % metinis turto valdymo mokestis, skaičiuojamas nuo grynosios fondo aktyvų vertės. Fondo dalyviams taip pat yra taikomas 20 % sėkmės mokestis, jeigu investicinis fondas uždirba daugiau, negu nustatyta minimali metinė grąža.

UTIISIB UAB „PREF III“ dalyviams taikomas 1,5 % metinis turto valdymo mokestis, skaičiuojamas nuo grynosios fondo aktyvų vertės. Fondo dalyviams taip pat yra taikomas 20 % sėkmės mokestis, jeigu investicinis fondas uždirba daugiau, negu nustatyta minimali metinė grąža.

Sėkmės mokestis skaičiuojamas taikant minimalios grąžos barjerą (angl. hurdle rate), kuris yra lygus 10 % per metus. Sėkmės mokestis skaičiuojamas kiekvienam Investuotojui atsižvelgiant į jo turimų Fondo investicinių vienetų skaičių bei piniginių lėšų, už kurias buvo įsigyti Fondo investiciniai vienetai, sumos, nuo jos konvertavimo į investicinius vienetus iki investicinių vienetų, kurie buvo įsigyti už tą piniginių lėšų sumą, išpirkimo dienos. Sėkmės mokestis skaičiuojamas tik jei Fondo investicinių vienetų vertė išpirkimo momentu yra didesnė nei investicinių vienetų įsigijimo kaina, atėmus minimalios grąžos barjero dydį.

UTIISIB UAB „PREF III“ Sėkmės mokestis skaičiuojamas taikant minimalios grąžos barjerą (angl. *hurdle rate*), kuris yra lygus 10 % (dešimt procentų) per metus. Sėkmės mokestis, priklausantis Valdymo įmonei, nustatomas nuo Bendrovės grąžos, kuri skaičiuojama visos Bendrovės, o ne individualaus akcininko atžvilgiu, naudojant Microsoft Excel formulę XIRR, remiantis kuria nustatoma, kada įvyko teigiami ir neigiami Bendrovės srautai ir koks buvo srautų dydis. Sėkmės mokesčio nustatymo ir mokėjimo tikslais, taip pat nustatomi šie reikalavimai:

- pradinis neigiamas srautas laikomas lygiu Bendrovės GAV dydžiui paskutinei prieš tai ėjusio kalendorinio mėnesio kalendorinei dienai prieš tą dieną, kai Lietuvos bankas pritaria Bendrovės steigimo dokumentams;
- teigiamas srautas – akcininkams sumokėti dividendai, jeigu tokie buvo išmokėti skirstant Bendrovės grynąjį pelną;
- teigiamas srautas – Bendrovės superkant savo akcijas akcininkams išmokėtos lėšos;
- teigiamas srautas – Bendrovės privalomai išperkant akcijas akcininkams išmokėtos lėšos;
- teigiamas srautas – Bendrovės mažinant įstatinį kapitalą akcininkams išmokėtos lėšos;
- teigiamas srautas – bet kokios kitos išmokos akcininkams;
- neigiamas srautas – kiekvienos naujos akcijų emisijos dydis;
- Bendrovės grąža bus skirstomas tokia tvarka:
- Bendrovės grąža priskiriamas tik akcininkams tol, kol jiems skirta Bendrovės grąža pasiekia vidutinę 10%;
- Vidutinei grąžai viršijus 10 % minimalios grąžos barjerą, išmokos paskirstomos taip: 80 % išmokamos sumos yra priskiriama akcininkams, o 20 % – Valdymo įmonei.

Tuo atveju, jeigu Fondo investicinių vienetų vertės prieaugis yra didesnis nei įsigytų investicinių vienetų kaina ir minimalios grąžos barjeras, 20 % Fondo investicinių vienetų vertės prieaugi viršijusios sumos sumokama Valdymo įmonei, atitinkamai sumažinant Investuotojams mokėtiną išperkamų Fondo investicinių vienetų kainą, o likusi šios sumos dalis atitenka Investuotojams.

Pagal 15-ąjį TFAS Įmonė taiko penkių žingsnių modelį, kad nustatytų, kada pajamas pripažinti ir kokia suma.

- sutarties su klientu identifikavimas,
- veiklos įsipareigojimų identifikavimas,
- sandorio kainos nustatymas,
- sandorio kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams,
- pajamų pripažinimas ūkio subjektui įvykdžius veiklos įsipareigojimą.

Naujajame modelyje nustatyta, kad pajamos turėtų būti pripažįstamos, kada (jei) Įmonė prekės ar paslaugos kontrolę perduoda klientui tokia suma, į kurią Įmonė tikisi turėti teisę. Priklausomai nuo to, ar yra tenkinami tam tikri reikalavimai, pajamos pripažįstamos:

- per tam tikrą laikotarpį tokiu būdu, kuriuo parodoma Įmonės veikla, arba
- tokiu momentu, kai prekių ir paslaugų kontrolę perduodama klientui.

Įmonė taiko pirmiau pateiktą modelį panašius požymius turinčių sutarčių (ar veiklos įsipareigojimų) portfeliui, jeigu ūkio subjektas pagrįstai tikisi, kad toliau pateiktų principų poveikis finansinėms ataskaitoms reikšmingai nesiskirs nuo toliau pateiktų principų taikymo atskiroms sutartims (ar įsipareigojimams atlikti paslaugas).

Sutarties su klientu identifikavimas.

Sutartis su klientu atitinka jo apibrėžtį, kai tenkinami visi šie kriterijai: sutarties šalys sudarė sutartį ir privalo atlikti savo įsipareigojimus; Įmonė gali nustatyti kiekvienos šalies teises dėl perduodamų prekių ar paslaugų; Įmonė gali nustatyti perleidžiamų prekių ar paslaugų mokėjimo sąlygas; sutartis turi ekonominę prasmę ir yra tikėtina, kad Įmonė gaus atlygį, kurį jis turės gauti mainais už prekes ar paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

Veiklos įsipareigojimų nustatymas

Sudarydama sutartį Įmonė įvertina su klientu sudarytoje sutartyje pažadėtas perduoti prekes ir paslaugas ir nustato įsipareigojimą įvykdyti visus pasižadėjimus, kad galėtų klientui perduoti: prekes ar paslaugas (arba prekių ir paslaugų paketą), kurios gali būti atskirtos arba atskirų prekių ir paslaugų, kurios iš esmės yra tos pačios, grupės, ir kurių perdavimas klientui yra tokio paties pobūdžio.

Sandorio kainos nustatymas

Nustatydama sandorio kainą Įmonė atsižvelgia į sandorio sąlygas ir įprastą verslo praktiką. Sandorio kaina yra atlygio suma, kurią Įmonė tikisi gauti perdavusi pažadėtas prekes ir paslaugas klientui, išskyrus trečiųjų šalių vardu surinktas sumas (pavyzdžiui, tam tikrus pardavimo mokesčius). Su klientu sudarytoje sutartyje numatytas atlygis gali apimti fiksuotas sumas, kintamas sumas arba abi.

Ūkio subjektas į sandorio kainą įtraukia kintamo atlygio sumą tik tiek, kiek yra labai tikėtina, kad pripažinta sukauptų pajamų suma reikšmingai nesumažės, kai vėliau bus panaikintas su kintamu atlygiu siejamas neapibrėžtumas.

Vertindamas, ar ir koku mastu apribojimai turėtų būti taikomi, ūkio subjektas turi atsižvelgti:

- ir į pajamų sumažėjimo tikimybę dėl neapibrėžto būsimo įvykio,
- ir į pajamų sumažėjimo mastą, kai vėliau bus panaikintas su kintamu atlygiu siejamas neapibrėžtumas.

Veiklos įsipareigojimų vykdymas

Įmonė pripažįsta pajamas kai Įmonė veiklos įsipareigojimą įvykdo (arba tuo metu, kai vykdo) klientui perduodama pažadėta prekė ar paslauga (t. y. turtą). Turto perdavimas įvyksta, kai klientas įgyja teisę į šį turtą. Pajamos pripažįstamos kaip sumos, lygios sandorio kainai, kuri buvo nustatyta atitinkamam veiklos įsipareigojimui.

Įmonė perduoda teisę valdyti prekes ar paslaugas per tam tikrą laikotarpį taip įvykdydama veiklos įsipareigojimą ir pripažįsta pajamas per tam tikrą laikotarpį, jeigu tenkinamas vienas iš šių kriterijų:

- klientas tuo pat metu gauna ir naudojami veiklos įsipareigojimo įvykdymo nauda kai jis yra įvykdomas,
- suteikus paslaugą turtas sukuriamas arba pagerinamas ir klientas turi teisę valdyti tą turtą kai jis yra sukuriamas arba pagerinamas,
- suteikus paslaugą, pakaitinis komponentas Įmonei nėra sukuriamas ir Įmonė turi įgyvendinamą teisę gauti atlygį už iki tam tikros datos suteiktą paslaugą.

Įmonė pripažįsta pajamas už įsipareigojimo vykdymą per tam tikrą laikotarpį tik jeigu ji gali racionaliai įvertinti, ar visiškai įvykdė veiklos įsipareigojimą. Jeigu Įmonė negali racionaliai įvertinti, ar visiškai įvykdė veiklos įsipareigojimą, tačiau tikisi atgauti sąnaudas, kai įsipareigojimas bus įvykdytas, ji pripažįsta kaip pajamas tik tokią sumos dalį, kuri susidarė iki momento, iki kurio galima racionaliai įvertinti veiklos įsipareigojimo vykdymo rezultatus.

Vertinant veiklos įsipareigojimo vykdymą naudojamas metodas, pagrįstas rezultatais, arba metodas, pagrįstas sąnaudomis, priklausomai nuo to, kurį naudojant bus galima veiklos įsipareigojimų vykdymą įvertinti patikimiau.

Dividendų ir palūkanų pajamos

Pajamos yra pripažįstamos tada, kuomet įgyjama teisė jas gauti. Palūkanų pajamos ir sąnaudos atspindi pelne arba nuostoliuose naudojant apskaičiuotą palūkanų metodą.

Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį padarytų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu, ir jos ateinančiais laikotarpiais neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos.

Sąnaudų dydis paprastai įvertinamas sumokėta arba mokėtina pinigų suma, neįskaitant PVM. Tais atvejais, kai numatytas ilgas atsiskaitymo laikotarpis ir palūkanos nėra išskirtos, sąnaudų dydis įvertinamas diskontuojant atsiskaitymo sumą rinkos palūkanų norma.

Tarpininkams sumokėti komisiniai yra laikomi įsigijimo sąnaudomis ir yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Nuomos apskaitos politika

Nuoma - sutartis arba sutarties dalis, už atlygį suteikianti teisę tam tikrą laikotarpį naudoti turtą (nuomojamą turtą). Sutartis yra nuomos sutartis arba apima nuomą, jeigu už atlygį ji suteikia teisę kontroliuoti nustatyto turto naudojimą tam tikrą laikotarpį.

Įmonė yra nuomotoja

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

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

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

Įmonė yra nuomininkė

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

Įmonė netaiko nuomos pripažinimo nuostatų trumpalaikiai nuomai (nuomos sutartims iki vienu metų), ir nuomai, kurios nuomojamo turto vertė yra maža (kompiuteriai, telefonai, spausdintuvai, baldai ir pan.). Sprendžiant ar turto vertė yra maža, Bendrovė vertina kiekvieną turto vienetą atskirai. Sprendžiant ar turto vertė yra maža, nuomos mokesčiai per visą nuomos laikotarpį nėra vertinami. Mažos vertės turtu yra laikomas turtas, kurio vertė yra iki 4 tūkst. EUR. Visam nematerialiajam turtui nuomos pripažinimo nuostatų Bendrovė netaiko. Tokiam turtui Bendrovė taiko 38-ojo TAS “Nematerialusis turtas” nuostatas.

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

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

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

Naudojimo teise valdomo turto pirminis vertinimas. Nuomos pradžios datą Įmonė naudojimo teise valdomą turtą įvertina savikaina. Naudojimo teise valdomo turto savikainą sudaro: nuomos įsipareigojimo pirminio vertinimo suma, bet kokios nuomos mokesčiai pradžios datą arba iki jos, atėmus bet kokias gautas nuomos paskatas; bet kokios Įmonės patirtos pirminės tiesioginės išlaidos; ir išlaidų, kurias Įmonė patirs išmontuodama ir pašalindama nuomojamą turtą, tvarkydama jo buvimo vietą arba atkurdamą tokią nuomojamo turto būklę, kokios reikalaujama pagal nuomos sąlygas, įvertis, nebent tos išlaidos patiriamos atsargoms gaminti. Įmonė prisiima su šiomis išlaidomis susijusį įsipareigojimą pradžios datą arba pasinaudojęs nuomojamu turtu tam tikrą konkretų laikotarpį. Įmonė pripažįsta šias išlaidas kaip dalį naudojimo teise valdomo turto savikainos, kai yra prisiimamas įsipareigojimas dėl šių išlaidų.

Naudojimo teise valdomo turto vėlesnis vertinimas. Po pradžios datos Įmonė naudojimo teise valdomą turtą vertina taikydama savikainos metodą. Taikydama savikainos metodą, Įmonė naudojimo teise valdomą turtą vertina savikaina: atėmus visą sukauptą nusidėvėjimą ir visus sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius; ir pakoregavus dėl nuomos įsipareigojimo pakartotinio įvertinimo.

Apskaičiuodama naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimą, Įmonė taiko 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“ nusidėvėjimo reikalavimus.

Nuomos įsipareigojimo pirminis vertinimas. Pradžios datą Įmonė vertina nuomos įsipareigojimą tą datą nesumokėtų nuomos mokesčių dabartine verte. Nuomos mokesčiai diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą, jei tą normą galima lengvai nustatyti. Jeigu tos normos negalima lengvai nustatyti, Įmonė naudoja Lietuvos banko skelbiamą skolinimosi palūkanų normą.

Nuomos įsipareigojimo pakartotinis vertinimas. Po pirminio pripažinimo, pakartotinai įvertinamas nuomos įsipareigojimas, kad būtų atsižvelgta į nuomos mokesčių pakeitimus. Įmonė pripažįsta nuomos įsipareigojimo pakartotinio įvertinimo sumą kaip naudojimo teise valdomo turto koregavimą. Tačiau, jeigu naudojimo teise valdomo turto balansinė vertė sumažinama iki nulio ir dar sumažinamas nuomos įsipareigojimo vertinimas, bet kokią likusią pakartotinio įvertinimo sumą Įmonė pripažįsta pelnu arba nuostoliais. Įmonė nuomos įsipareigojimus pateikia atskirai nuo kitų įsipareigojimų finansinės būklės ataskaitoje. Nuomos įsipareigojimo palūkanų sąnaudos pateikiamos atskirai nuo naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo. Nuomos įsipareigojimo palūkanų sąnaudos yra finansinių sąnaudų komponentas, pateikiamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Finansines pajamas sudaro investuotų lėšų palūkanos (įskaitant finansinį turta, laikomą galimam pardavimui), dividendų pajamos, finansinio turto, laikomo galimam pardavimui, perleidimo pelnas, finansinio turto, vertinamo tikrąja verte per pelną (nuostolius), tikrosios vertės pokyčiai, ir perklasifikuotas grynas pelnas, anksčiau pripažintas kitose bendrosiose pajamose. Palūkanų pajamos pripažįstamos, taikant apskaičiuotos palūkanų normos metodą. Dividendų pajamos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai nustatoma teisė juos gauti; kotiruojamų vertybinių popierių atveju paprastai tai yra eks-dividendinė diena.

Finansines sąnaudas sudaro palūkanos už įsiskolinimus, atidėjinių ir atidėtojo atlygio diskontavimo padengimas, finansinio turto, laikomo galimam pardavimui, perleidimo nuostoliai, finansinio turto, vertinamo tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, tikrosios vertės nuostoliai ir neapibrėžtasis atlygis, pripažinti finansinio turto (išskyrus prekybos gautinų sumų) vertės sumažėjimo nuostoliai ir perklasifikuoti grynieji nuostoliai, anksčiau pripažinti kitose bendrosiose pajamose (išskyrus nuosavo kapitalo investicijų).

Užsienio valiutos keitimo pelnas arba nuostoliai dėl finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pateikiami grynąja verte kaip finansinės veiklos pajamos arba sąnaudos, priklausomai nuo to, ar užsienio valiutos pokyčiai yra grynojo pelno, ar grynujų nuostolių pozicijoje.

Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Įmonė už savo darbuotojus moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą pagal nustatytų įmokų tarifus, vadovaujantis teisiniais reikalavimais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

Išmokos, mokamos nutraukus darbo santykius su darbuotoju

Išeitinės išmokos darbuotojams mokamos Įmonei nutraukus darbo santykius su darbuotoju iki jo įprasto išėjimo į pensiją dienos arba darbuotojui priėmus sprendimą savo noru išeiti iš darbo mainais į tokias išmokas. Įmonė pripažįsta išeitines išmokas tada, kai ji yra akivaizdžiai įpareigota mokėti išeitines išmokas. Jei išeitinės išmokos tampa mokėtinos vėliau nei per 12 mėnesių po finansinės būklės ataskaitos datos, jos turi būti diskontuojamos iki dabartinės vertės.

Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos mokesčių įstatymų reikalavimus. Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą, pelnas nuo 2010 m. sausio 1 d. apmokestinamas 15 % pelno mokesčio tarifu.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami į kitus metus, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Nuostoliai dėl vertybinių popierių arba išvestinių finansinių priemonių perleidimo perkeliama į kitus mokestinius metus, tačiau dengiami tik vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo veiklos pajamomis. Nuo 2014 m. sausio 1 d. keliamais mokestiniais nuostoliais galima mažinti ne daugiau kaip 70 % einamųjų metų apmokestinamojo pelno.

Atidėtas mokestis atspindi grynąją mokestinę įtaką dėl laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų vertės finansinės ir mokestinės atskaitomybės tikslais. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriuo bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, remiantis mokesčių tarifais, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek Įmonės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje remiantis apmokestinamojo pelno prognozėmis. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Pobalansiniai įvykiai

Visi po finansinės būklės ataskaitos dienos įvykę įvykiai (koreguojantys įvykiai) yra apskaitomi finansinėse ataskaitose, jei jie susiję su ataskaitiniu laikotarpiu ir turi reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Visi įvykiai, kurie yra reikšmingi, tačiau nėra koreguojantys įvykiai, yra atskleidžiami finansinių ataskaitų pastabose.

Atidėjiniai

Atidėjiniai įsipareigojimams yra apskaitomi finansinės būklės ataskaitoje, kai tikėtina, kad dėl praityje įvykusių įvykių atsiradusiems esamiems teisiniams įsipareigojimams arba neatšaukiamiems pasižadėjimams įvykdyti reikės papildomų lėšų. Jeigu poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai apskaičiuojami diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės, taikant priešmokestinę diskonto normą, atspindinčią realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir, kur reikalinga, riziką, susijusią su tuo įsipareigojimu.

Atidėjinys reorganizavimui yra pripažįstamas, kai Įmonė turi patvirtintą išsamų ir oficialų reorganizavimo planą ir kai reorganizacija yra pradėta arba apie ją yra paskelbta viešai. Numatomos veiklos sąnaudos nepripažįstamos.

Neapibrėžtumai

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

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

Sandoriai užsienio valiuta

Operacijos užsienio valiuta registruojamos apskaitoje nacionaline valiuta, eurais pagal operacijos atlikimo dieną buvusį oficialų euro kursą ir Lietuvos banko skelbiamą euro ir užsienio valiutos santykį.

Skolos ir įsiskolinimai užsienio valiuta įvertinami eurais finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną esančiu valiutos keitimo kursu. Realizuotas ir nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš užsienio valiutos keitimo yra apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje finansinės ir investicinės veiklos pajamų ir sąnaudų straipsniuose.

Pinigų srautų ataskaita

Pinigų srautų ataskaita atspindi Įmonės įplaukas ir pinigų panaudojimą metų eigoje, taip pat finansinę padėtį metų pabaigoje. Pinigų srautai, susiję su trimis pagrindinėmis sritimis: pagrindine veikla, investicine veikla ir finansavimu.

Pinigų srautų ataskaita sudaroma tiesioginiu būdu.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigai ir pinigų ekvivalentai apima pinigus bankuose bei trumpalaikes (iki trijų mėnesių) likvidžias investicijas, kurios gali būti greitai iškeičiamos į pinigų sumas ir kurių vertės pasikeitimo rizika yra nereikšminga. Gautos palūkanos už terminuotus indėlius ir vertybinius popierius priskiriamos prie investicinės veiklos pinigų srautų. Pinigų srautai iš vertybinių popierių parodomi investicinės veiklos straipsnyje.

5. Aiškinamojo rašto pastabos

1 pastaba. Prekybos ir kitos gautinos sumos

Straipsnis	2020-12-31	2019-12-31
Gautinos sumos, susijusios su įmonės teikiamomis paslaugomis	-	5 512
Kitos gautinos sumos	943	304 689
Gautinos sumos iš susijusių šalių	166 421	382
Abejotinų gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	-
Iš viso	167 364	310 583

2017 m. balandžio 20 d. su kontroliuojančiu asmeniu Įmonė sudarė kredito limito sutartį, pagal kurią Įmonė suteikė 1 000 000 EUR kredito limitą su fiksuotomis 5 % palūkanomis. Kaip atskleista pinigų srautų ataskaitoje, per metus papildomai buvo suteikta 990 tūkst. EUR suma, o sugrąžinta suma siekė 1 090 tūkst. EUR ir 51 tūkst. EUR palūkanų. Likusi 840 tūkst. EUR kredito limitu suma 2020 m. gruodžio 31 d. buvo nepanaudota.

2020 m. gruodžio 31 d. remiantis TFAS 9 reikalavimais įvertinti gautinų sumų tikėtini kredito nuostoliai nėra reikšmingi šioms finansinėms ataskaitoms.

	Panaudotas kredito limitas 2020-12-31	Kredito grąžinimo terminas	Palūkanų norma
Kredito limitas	160 000	2024-08-14	5 %
Sukauptos palūkanos	5 836		
Iš viso	165 836		

	Panaudotas kredito limitas 2019-12-31	Kredito grąžinimo terminas	Palūkanų norma
Kredito limitas	260 000	2020-04-20	5 %
Sukauptos palūkanos	44 689		
Iš viso	304 689		

2 pastaba. Kitos investicijos

Straipsnis	2020-12-31			2019-12-31		
	Turimų akcijų / vienetų skaičius (vnt.)	Vertė, EUR	Nuosavybės dalis	Turimų akcijų / vienetų skaičius (vnt.)	Vertė, EUR	Nuosavybės dalis
UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“	-	-	-	3 854	4 435	0,11 %
Iš viso	-	-	-	-	4 435	-

Investicijos į UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ yra priskiriamos finansiniam turtui ir klasifikuojamos kaip finansinis turtas tikrąja verte per pelno (nuostolių) ataskaitą, kurios buvo parduotos per 2020 finansinius metus.

Kitų investicijų vertė nustatoma pagal grynąją aktyvų vertę, kuri yra artima tikrajai vertei.

Informacija apie Įmonės kredito ir rinkos riziką bei tikrąją vertę, susijusi su investicijomis, atskleista 12 pastaboje.

3 pastaba. Kitas trumpalaikis turtas

Straipsnis	2020-12-31	2019-12-31
Išankstiniai apmokėjimai	-	-
Paskolos sutarties sudarymo mokestis	-	144 254
Kitas turtas	-	967
Iš viso	-	145 221

2019 m. Įmonė pasirašė paskolos sutartį su trečia šalimi, kuria remiantis įmonė galėjo pasiskolinti 5 000 000 EUR. Kadangi 2019 m. paskolos sutartimi nebuvo pasinaudota, sumokėtas paskolos administravimo mokestis amortizuojamas per paskolos galiojimo laikotarpį iki 2020 m. gruodžio 3 d.

4 pastaba. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsnis	2020-12-31	2019-12-31
Pinigai banke	35 720	971
Iš viso	35 720	971

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. pinigai nebuvo įkeisti ir disponavimas jais nebuvo apribotas. Tikėtini kredito nuostoliai nebuvo apskaityti nes Įmonė laiko pinigus aukšto kredito reitingą turinčiuose bankuose ir tikėtinas kredito nuostolis yra nereikšmingas.

5 pastaba. Kapitalas

Įstatinis kapitalas

Įmonės įstatinį kapitalą sudaro 150 000 paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 0,29 EUR. Įmonės įstatinis kapitalas yra visiškai apmokėtas. Paprastųjų akcijų savininkai turi vieno balso už vieną akciją teisę Įmonės akcininkų susirinkime bei teisę gauti dividendus, kai jie paskelbiami, ar lėšas įstatinio kapitalo mažinimo atveju..

Įmonės vadovybė, valdydama kapitalą, nuolat seka, kad nuosavo kapitalo dydis netaptų mažesnis kaip ½ Įmonės įstatinio kapitalo dydžio, kaip reikalauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas.

Privalomasis rezervas

Pagal Lietuvos Respublikos įstatymus Įmonė privalo suformuoti įstatymų numatytą rezervą. Į jį Įmonė privalo kasmet pervesti 5 % grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje finansinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, kol rezervas pasieks 10 % įstatinio kapitalo. Įstatymų numatytas rezervas negali būti paskirstytas dividendams ir yra sudaromas tik būsimiems nuostoliams padengti. Privalomojo rezervo dalis, viršijanti 10 % įstatinio kapitalo, skirstant kitų finansinių metų pelną, gali būti perskirstyta.

2020 m. gruodžio 31 d. Įmonėje įstatymo numatytu atveju yra suformuotas privalomasis rezervas, lygus 4 350 EUR.

6 pastaba. Sėkmės mokestis

2020 gruodžio 31 d. „Prosperus Real Estate Fund I“ buvo pradėtas likvidavimo procesas, todėl visas sukauptas sėkmės mokestis buvo išmokėtas iki finansinių ataskaitų pasirašymo dienos.

2019 m. gruodžio 31 d. Fonde sukauptas sėkmės mokestis, apskaitomas kaip neapibrėžtasis turtas, kadangi neatitinka pajamų pripažinimo kriterijų:

Prosperus Real Estate Fund I	2020-12-31	2019-12-31
GAV	-	3 343 469
Minimalios gražos barjeras 10,00 %	-	-
Graža virš minimalios gražos barjero	-	3 343 469
Sėkmės mokestis	-	668 694

2020 m. gruodžio 31 d. Investicinėse bendrovėse sukauptas sėkmės mokestis apskaitomas kaip neapibrėžtasis turtas, kadangi neatitinka pajamų pripažinimo kriterijų:

UTISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“	2020-12-31 (neaudituota)	2019-12-31
GAV	3 837 608	4 395 860
Minimalios grąžos barjeras 10,00 %	1 014 569	1 937 271
Grąža virš minimalios grąžos barjero	2 823 039	2 458 589
Sėkmės mokestis	564 869	491 718

UTISIB UAB „PREF III“	2020-12-31 (neaudituota)	2019-12-31
GAV	11 134 216	-
Minimalios grąžos barjeras 10,00 %	11 055 782	-
Grąža virš minimalios grąžos barjero	78 434	-
Sėkmės mokestis	15 687	-

7 pastaba. Komisinių, valdymo ir klientų aptarnavimo veiklos pajamos

Straipsniai	2020	2019
Klientų aptarnavimo veiklos pajamos	135 051	168 756
Sėkmės mokesčio pajamos	716 468	368 313
Iš viso	851 519	537 069

Visos Įmonės pagrindinės veiklos pajamos yra uždirbamos Lietuvos Respublikoje. Įmonės pajamas sudaro valdymo mokestis ir sėkmės mokestis gaunamas iš valdomų subjektų. 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
Valdymo mokestis	Už suteiktas paslaugas valdymo įmonei mokamas metinis 1,5 % dydžio (neįskaičiuojant PVM, jeigu taikomas) valdymo mokestis. Valdymo įmonei mokamas Valdymo mokestis grindžiamas tuo, kad Valdymo įmonė suteikia visą ekonominę ir finansinę informaciją, kuri reikalinga Fondo veiklai, taipogi ieško tinkamų investavimo objektų, atlieka tyrimus, bei valdo Fondo investicijų portfelį. Valdymo mokestis skaičiuojamas ir mokamas už kalendorinį mėnesį nuo apskaičiuoto Fondo GAV kiekvieno mėnesio paskutinę darbo dieną. Apskaičiavus valdymo mokestį, jis sumokamas Valdymo įmonei iš Fondo lėšų kas mėnesį iki kito mėnesio 7 dienos. Jeigu Fondas pradėjo veiklą arba yra likviduojamas ne kalendorinio mėnesio pradžioje, mokestis apskaičiuojamas mėnesio valdymo mokestį padalijus iš atitinkamą kalendorinį mėnesį sudarančių dienų skaičiaus ir gautas sumas padauginus iš dienų, kurias Fondas faktiškai veikė per atitinkamą kalendorinį mėnesį, skaičiaus.	Pajamos yra pripažįstamos per laikotarpį kai yra suteikiamos paslaugos.

Sėkmės mokesčio pajamos	Valdomų subjektų taisyklėse yra numatytas sėkmės mokestis, kuris priklauso nuo minėtų subjektų investicijų gražos visą jų gyvavimo laikotarpį.	Sėkmės mokestis paprastai pripažįstamas valdymo įmonės pajamomis valdomo subjekto pabaigoje, t. y. tam tiktu momentu. Sėkmės mokestis ar jo dalis gali būti pripažįstama pajamomis iki valdomo subjekto pabaigos, jei atitinka pajamų pripažinimo kriterijus.
-------------------------	--	---

8 pastaba. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	2020	2019
Darbuotojų darbo užmokestis ir soc. draudimas	17 710	12 275
Audito sąnaudos	10 285	9 075
Automobilių eksploatavimo sąnaudos	23 082	65 312
Apskaitos paslaugų sąnaudos	2 178	2 178
Ryšių sąnaudos	1 595	1 569
Nuomos sąnaudos	3 565	-
Konsultacinės sąnaudos	53 044	9 818
Nusidėvėjimas ir amortizacija	5 293	2 606
Kitos sąnaudos	2 442	18 938
Iš viso	119 193	121 771

9 pastaba. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Straipsniai	2020	2019
Investicijų perleidimo rezultatas	395	1 166
Gauti dividendai	-	116
Gautų išankstinių apmokėjimų amortizavimo įtaka	-	699
Palūkanų pajamos	12 145	23 893
Finansinės veiklos pajamos iš viso	12 540	25 874
Palūkanų sąnaudos	(489)	(11 693)
Baudų ir delspinigių sąnaudos	(3 564)	(30)
Gautų išankstinių apmokėjimų amortizavimo įtaka	-	(7 004)
Kitos finansinės sąnaudos	(146 326)	(5 745)
Finansinės veiklos sąnaudos iš viso	(150 379)	(24 472)
Finansinės veiklos rezultatas	(137 839)	1 402

2020 m. investicijų perleidimo rezultatas yra susijęs su UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ akcijų perleidimais.

2019 m. investicijų perleidimo rezultatas yra susijęs su UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ akcijų perleidimais.

2020 m. kitos finansinės sąnaudos yra susijusios su 2019 m. Įmonės pasirašyta paskolos sutartimi su trečia šalimi, kuria remiantis įmonė galėjo pasiskolinti 5 000 000 EUR. Kadangi 2019 m. bei 2020 m. paskolos sutartimi nebuvo pasinaudota, sumokėtas paskolos administravimo mokestis buvo amortizuojamas per paskolos galiojimo laikotarpį iki 2020 m. gruodžio 3 d. 2020 m. gruodžio 31 d. šios sąnaudos buvo pripažintos sąnaudomis.

10 pastaba. Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Vadovybės darbo užmokestis apima tik trumpalaikes išmokas. Įmonės vadovybei priskiriamas Įmonės direktorius. Įmonės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 8 855 EUR per 2020 m. (2019 m. – 8 854 EUR). Kitos gaunamos naudos, apskaitomos remiantis TAS 19 reikalavimais, susijusios su automobilio nuoma, kuri sudarė iš viso 0 EUR 2020 m. (2019 m. – 58 960 EUR).

11 pastaba. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis

Straipsniai	2020	2019
Ataskaitinių metų pelno mokestis	(108 331)	(39 966)
Atidėtojo pelno mokesčio pokytis	21 638	(21 638)
Pelno mokesčio praėjusio laikotarpio tikslinimas	-	-
Pelno mokesčio sąnaudų iš viso:	(86 693)	(61 604)

Bendrųjų pajamų ataskaitoje pateikta pelno mokesčio sąnaudų suma, priskirtina metų veiklos rezultatui, gali būti sutikrinta su pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis taikant įstatyme numatytą pelno mokesčio tarifą pelnui prieš pelno mokestį:

Straipsniai	2020		2019	
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą		573 765		405 338
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant 15 % tarifą	15 %	86 065	15 %	60 801
Neleidžiami atskaitymai	3,83 %	22 325	0,14 %	548
Neapmokestinamos pajamos	-0,01 %	(59)	-0,001 %	(17)
Panaudoti mokesčiai nuostoliai	0,00 %	-	0 %	-
Laikinieji skirtumai	0,00 %	-	-5,34 %	(21 638)
Atidėtojo pelno mokesčio turto pokytis	0,00 %	-	0 %	-
Pelno mokesčio praėjusio laikotarpio tikslinimas	0,00 %	-	0 %	-
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	18,82 %	108 331	9,86 %	39 966

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas tik tuomet, kai tikimasi, kad ateityje Įmonė turės pakankamai mokestinio pelno, kuris leis išnaudoti mokestinę naudą. Atidėtojo mokesčio turtas yra mažinamas iki tiek, kai nebesitikima, kad susijusi mokestinė nauda bus realizuota.

12 pastaba. Finansinių rizikų ir kapitalo valdymas

Kasdienėje veikloje Įmonė susiduria su įvairia rizika. Išskirtinos šios pagrindinės patiriamos rizikos rūšys: kredito rizika, likvidumo rizika, rinkos rizika bei operacinė rizika.

Šioje pastaboje pateikiama informacija apie šių rizikų įtaką Įmonei, tikslus, politiką ir procesus, susijusius su šių rizikų vertinimu ir valdymu, taip pat informacija apie kapitalo valdymą. Kiekybiniai atskleidimai pateikiami kitose finansinių ataskaitų pastabose.

Valdyba yra atsakinga už rizikos valdymo struktūros sukūrimą ir priežiūrą. Įmonės rizikos valdymo politika yra skirta rizikų, su kuriomis susiduria Įmonė, nustatymui ir analizei, atitinkamų limitų ir kontrolinių įdiegimui bei priežiūrai. Rizikos valdymo politika ir rizikos valdymo sistemos yra reguliariai peržiūrimos, kad atitiktų rinkos sąlygų ir Įmonės veiklos pokyčius. Įmonė siekia sukurti drausmingą ir konstruktyvią rizikos valdymo aplinką, kurioje visi darbuotojai žino savo funkcijas ir įsipareigojimus.

Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad kita sandorio šalis nesugebės tinkamai ir laiku vykdyti savo priimtų įsipareigojimų Įmonei. Valdydama šią riziką, Įmonė siekia sandorio šalimi pasirinkti tik tokius klientus, kurių patikimumas nekelia abejonių, o sandorio suma neturėtų viršyti kredito rizikos apribojimų. Įmonės likvidžios lėšos laikomos bankuose ir gali būti investuojamos į aukšto kredito reitingo skolos vertybinius popierius.

Įmonės gautinų sumų senaties analizė:

	Gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas nėra suėjęs, bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Gautinos sumos, kurių apmokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas				
		Mažiau nei 90 dienų	91–180 dienų	180–270 dienų	Daugiau nei 271 diena	Iš viso
2020-12-31	167 364	-	-	-	-	167 364
2019-12-31	310 583	-	-	-	-	310 583

Įmonės gautinos sumos daugiausia susidaro iš išduotų paskolų kontroliuojančiam asmeniui ir gautinų sumų iš Įmonės valdomų kolektyvinio investavimo subjektų ir kontroliuojančio juridinio asmens, todėl šių gautinų sumų kredito kokybė yra aukšta.

Toliau pateiktoje lentelėje yra atskleista maksimali kredito rizika. Maksimali rizika yra atskleista bendrąja verte, prieš specialiujų atidėjinių, įkeitimų ir pan. įtaką.

Straipsnis	2020-12-31	2019-12-31
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	35 720	971
Gautinos sumos	1 528	5 512
Suteiktos paskolos	165 836	305 071
Kitos gautinos sumos	-	-
Bendra kredito rizika	203 084	311 554

Finansinio turto išskaidymas pagal sandorio šalis yra pateikiamas lentelėje:

Sandorio šalis	2020	2019
Prekybos ir kitos gautinos sumos (nereitinguota)	167 364	310 583
Pinigai, AB SEB bankas (Aa2)	35 720	971
Kredito rizika	203 084	311 554

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Įmonė nesugebės laiku vykdyti savo prisiimtų finansinių įsipareigojimų. Tuo tikslu Įmonė nuolat palaiko pakankamą pinigų rezervą, kad bet kuriuo metu galėtų užtikrinti pilną ir savalaikį savo įsipareigojimų užtikrinimą.

Įmonė nuolatos seka likvidumo rodiklį. Siekiant tinkamai valdyti likvidumo riziką ir veiklos tęstinumą, įmonė vertina teikiamų paslaugų priimtinumą ir kainodarą, bei trumpalaikio turto ar įsipareigojimų struktūrą.

Toliau pateiktoje lentelėje apibendrinami Įmonės turto ir įsipareigojimų grąžinimo terminai 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 m. gruodžio 31 d.:

2020-12-31	Iki 1 mėn.	1–3 mėn.	3–12 mėn.	1–5 metai	Be termino	Iš viso
Turtas						
Pinigai	35 720	-	-	-	-	35 720
Gautinos sumos	1 528	-	-	-	-	1 528
Suteiktos paskolos	-	-	165 836	-	-	165 836
Iš viso	37 248	-	165 836	-	-	203 084
Įsipareigojimai						
Kitos mokėtinos sumos	3 016	-	-	-	-	3 016
Trumpalaikės nuomos įsipareigojimas	-	-	3 138	-	-	3 138
Iš viso	3 016	-	3 138	-	-	6 154

2019-12-31	Iki 1 mėn.	1–3 mėn.	3–12 mėn.	1–5 metai	Be termino	Iš viso
Turtas						
Pinigai	971	-	-	-	-	971
Gautinos sumos	5 512	-	-	-	-	5 512
Suteiktos paskolos	-	-	305 071	-	-	305 071
Iš viso	6 483	-	305 071	-	-	311 554
Isipareigojimai						
Kitos mokėtinos sumos	4 225	-	-	-	-	4 225
Trumpalaikės nuomos isipareigojimas	-	-	3 138	-	-	3 138
Ilgalaikės nuomos isipareigojimas	-	-	-	3 917	-	3 917
Iš viso	4 225	-	3 138	3 917	-	11 280

Rinkos rizika

Rinkos rizika – tai galimybė patirti nuostolius dėl vertybinių popierių kainos pokyčio, palūkanų normos pokyčio, valiutos kursų pokyčio. Siekiant išvengti pastarųjų rizikų Įmonė sandorius sudaro tik vietos valiuta, kadangi didžioji dalis Įmonės pajamų yra eurais. Įmonė likvidžių lėšų neinvestuoja į kotiruojamus nuosavybės vertybinius popierius išskyrus savo pačios įsteigtus fondus. Valdydama palūkanų normos riziką Įmonė siekia sudaryti indėlių sandorius ar įsigyti skolos vertybinius popierius kurių išpirkimas ar sandorio pabaiga nėra ilgesni negu 3 metų trukmės.

Užsienio valiutų rizika

Įmonė su valiutų rizika nesusiduria, kadangi visos operacijos atliekamos eurais ir atvirų užsienio valiutų pozicijų 2020 ir 2019 metais neturėjo.

Palūkanų normos rizika

Įmonė nepatiria palūkanų normos rizikos, nes visų finansinių paskolų palūkanos yra fiksuotos.

Operacinė rizika

Operacinė rizika – tai rizika dėl netinkamų ar neįgyvendintų vidaus kontrolės procedūrų, nepakankamai saugių informacinių technologijų ar jų sutrikimų, personalo netinkamos veiklos ar išorinių priešasčių patirti tiesioginiai ir/ar netiesioginiai nuostoliai. Šios rizikos siekiama išvengti diegiant naujas informacines technologijas, susijusias su duomenų saugumu, priimti tinkamas personalo pareigines instrukcijas ir vidaus kontrolės procesus ir jų įgyvendinimo procedūras.

Vidaus kontrolė

Vadovybė turi užtikrinti, kad būtų įgyvendintos tinkamos organizacinės priemonės, procedūros ir verslo procesus palaikančios informacinės sistemos, kurių visuma turi užtikrinti pakankamos vidaus kontrolės sistemos įdiegimą. Paminėtini šie pagrindiniai vidaus kontrolės elementai: duomenų apie atliktas operacijas pirminėse sistemose sutikrinimas su operacijų duomenimis apskaitos sistemoje, funkcijų atskyrimas, kasdieninė apskaita, rinkos vertinimas, limitai ir jų kontrolė, kitos kontrolės priemonės.

13 pastaba. Valdomų fondų informacija

Toliau pateikiama Įmonės valdomų fondų pagrindinė informacija:

Kolektyvinio investavimo subjekto tipas	Pavadinimas	Grynųjų aktyvų vertė (EUR) 2020-12-31	Dalyvių skaičius 2020-12-31	Grynųjų aktyvų vertė (EUR) 2019-12-31	Dalyvių skaičius 2019-12-31
IISKIS	„Prosperus Real Estate Fund I“	-	-	2 666 611	16

Remiantis Valdybos sprendimu, kuris buvo priimtas 2020 m. spalio 22 d., buvo nuspręsta likviduoti Investicinį Fondą. Piniginės lėšos paskutiniam dalyviui proporcingai jo turimam Fondo investicinių vienetų skaičiui buvo išmokėtos 2020 m. lapkričio 24 d. 2021 m. sausio 11 d. Lietuvos Banko sprendimu buvo pritarta Prosperus Real Estate Fund I prašymui pripažinti steigimo dokumentus netekusiais galios.

Valdomų investicinių bendrovių informacija:

Kolektyvinio investavimo subjekto tipas	Pavadinimas	Grynųjų aktyvų vertė (EUR) 2020-12-31 (neaudituoja)	Dalyvių skaičius 2020-12-31	Grynųjų aktyvų vertė (EUR) 2019-12-31	Dalyvių skaičius 2019-12-31
IISKIS	UTIISIB „Prosperus Strategic RE Fund“	3 273 370	4	3 904 142	7
IISKIS	UTIISIB „PREF III“	11 136 241	28	-	-

14 pastaba. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

Įmonė 2020 m. gruodžio 31 d. bei 2019 m. gruodžio 31 d. nebalansinių įsipareigojimų neturėjo.

15 pastaba. Įvykiai tarp susijusių šalių

Įmonės paskolos/obligacijos iš/į akcininko/ui apyvartos:

Straipsniai	2020	2019
Gautos paskolos iš akcininko	30 000	-
Grąžintos paskolos akcininkui	(30 000)	-
<i>Iš viso paskolų iš akcininko</i>	-	-
Suteiktos paskolos akcininkui	990 000	33 000
Grąžintos suteiktos paskolos akcininkui	(1 090 000)	(273 000)
<i>Iš viso paskolų iš akcininko</i>	<i>(100 000)</i>	<i>(240 000)</i>
Sumokėtos palūkanos akcininkui	90	4 379
Sukauptos palūkanos akcininkui	-	-
<i>Visos palūkanų sąnaudos akcininkui</i>	<i>90</i>	<i>4 379</i>
Gautos palūkanos iš akcininko	12 145	-
Sukauptos palūkanos iš akcininko	5 836	44 698
<i>Visos palūkanų pajamos iš akcininko</i>	<i>17 981</i>	<i>44 698</i>

Įmonės paskolos/obligacijos iš/į kitų susijusių asmenų apyvartos:

Straipsniai	2020	2019
Gautos paskolos iš kitų susijusių šalių	-	-
Grąžintos paskolos susijusioms šalims	-	-
<i>Iš viso paskolų iš susijusių šalių</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Sukauptos palūkanos kitoms susijusioms šalims	-	-
Sumokėtos palūkanos kitoms susijusioms šalims	-	9 640
<i>Visos palūkanų sąnaudos</i>	<i>-</i>	<i>9 640</i>

Kiti Įmonės sandoriai su akcininku, bei kitais susijusiais asmenimis:

Straipsniai	2020	2019
Gautinos/ (Mokėtinos) sumos		
Gautina suma iš akcininko	165 836	349 396
Gautina suma iš „Prosperus Real Estate Fund I“	-	-
Gautina suma iš UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“	-	5 512
Gautina suma iš vadovo	585	-
Mokėtina suma „Prosperus Real Estate Fund I“	-	-
Pajamos/ (sąnaudos) per metus		
Finansinio turto perleidimas susijusioms šalims	395	9 703
Klientų aptarnavimo veiklos pajamos	135 050	168 756
Sėkmės mokestis	716 468	368 313
Finansinio turto įsigijimas iš susijusios šalies	-	-
Nuomojamas turtas iš susijusių šalių	(18 000)	(69 600)
Kiti pardavimai susijusioms šalims	-	-

16 Pastaba. Finansinių instrumentų tikroji vertė

Finansiniai instrumentai, nevertinami tikrąja verte

Pagrindinės Įmonės finansinės priemonės, kurios nėra pateiktos tikrąja verte, yra mokėtinos paskolos, prekybos ir kitos gautinos sumos, prekybos ir kitos mokėtinos sumos. Įmonės vadovybės nuomone, mokėtinų paskolų, prekybos ir kitų gautinų sumų, prekybos ir kitų mokėtinų sumų, bei gautų išankstinių apmokėjimų apskaitinės vertės yra artimos jų tikrosioms vertėms.

17 pastaba. Poataskaitiniai įvykiai

Po finansinių metų pabaigos ir iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo datos Įmonė pagal 2017 m. balandžio 20 d. kredito limito sutartį UAB Prosperus grupė grąžino 95 000 EUR kredito limitą, bei buvo išmokėta papildoma 600 000 EUR kredito limitu suma.

2021 m. sausio 11 d. Lietuvos Banko sprendimu buvo pritarta Prosperus Real Estate Fund I prašymui pripažinti steigimo dokumentus netekusiais galios.

2021 m. balandžio 12 d. Lietuvos Banko sprendimu buvo pritarta UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ prašymui pripažinti steigimo dokumentus netekusiais galios. Per 2021 metus iš UTIISIB UAB „Prosperus Strategic RE Fund“ buvo gauta 586 206 EUR sėkmės mokesčio.

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

Direktorius
(valdymo įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas, data)

Gediminas Baltakis
(vardas ir pavardė)

Igaliotas asmuo
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas, data)

Regina Sajienė
(vardas ir pavardė)