

2021 m. metinis pranešimas

AKROPOLIS GROUP UAB

AKROPOLIS

REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT COMPANY

Turinys

Apie „Akropolio“ grupę	1
Kur mes esame	2
Bendrovės vadovo laiškas	3
Svarbiausi įvykiai	4
Situacija dėl Covid-19	5
Veiklos apžvalga	8
Akropolio grupė	9
Lietuva	11
Latvija	15
Plėtra	19
Valdymas	21
Tvarumas	26
2022 m. perspektyvos	27
Kita informacija	28
Konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus, pateikiamos kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada	29
<i>1 priedas „Nasdaq“ struktūrizuota lentelė informacijai atskleisti</i>	

Apie „Akropolio“ grupę

2002 m. veiklą pradėjusi Grupė (grupę sudaro „AKROPOLIS GROUP“ bei jos dukterinės įmonės) per 20 veiklos metų išaugo į Baltijos šalyse pirmąją prekybos ir pramogų centrų vystymo ir valdymo įmonių grupę.

Grupė išvystė 5 prekybos ir pramogų centrus. Šiuo metu „Akropolis Group“ (toliau – Bendrovė) įmonių grupei nuosavybės teise priklauso ir yra valdomi šie prekybos ir pramogų centrai: 3 „Akropoliai“ Lietuvoje (Vilniuje, Klaipėdoje, Šiauliuose), taip pat „Akropole“ ir 2021 metų pabaigoje įsigytas prekybos ir pramogų centras „Alfa“ Rygoje, Latvijoje. Šiuose prekybos centruose veikia beveik 1000 parduotuvių ir paslaugų teikimo vietų. Bendrovė 2021 rudenį paskelbė apie atnaujintus planus vystyti daugiafunkcio kultūros, pramogų, verslo ir prekybos kvartalo „Akropolis Vingis“ projektą Vilniuje.

Antraisiais COVID-19 pandemijos metais tapę 2021-ieji sąlygojo griežtų ribojimų taikymą prekybos ir pramogų centrų sektoriui. I-ąjį metų ketvirtį, o taip pat ir didžiąją II-ojo ketvirčio dalį, buvo leidžiama veikti tik pirmo būtinumo prekėmis prekiaujančioms parduotuvėms. Vis dėlto, net ir įtemptu metu Grupė išlaikė lyderio pozicijas prekybos ir pramogų centrų rinkoje, neprarasdama prekybos centrų nuomininkų: metai užbaigti turint tik 1 proc. laisvų nuomos plotų visuose prekybos centruose, valdytuose nuo metų pradžios.

Praėjusiais metais „Akropolis Group“ įžengė į tarptautinę kapitalo rinką. Bendrovė sėkmingai išplatino debiutinę 300 mln. Eur vertės 5 metų trukmės euroobligacijų emisiją su 2,875 proc. metine kasmet išmokamų palūkanų norma. Tai pirmoji tokio tipo skolos vertybinių popierių emisija visame Baltijos šalių nekilnojamojo turto sektoriuje. „Akropolis Group“ obligacijos pradėtos kotiruoti „Nasdaq Vilnius“ ir „Euronext Dublin“ biržose.

2021 m. Bendrovė įvertinta tarptautinių kredito reitingo agentūrų. Gegužę „Fitch Ratings“ suteikė BB+ ilgalaikį emitento reitingą su stabilia perspektyva, „S&P Global Ratings“ – BB+ reitingą su neigiama perspektyva, kurią spalį pakėlė iki stabilios. Tokie

tarptautinių reitingų agentūrų įvertinimai rodo, kad Grupė sėkmingai sprendžia kylančius iššūkius, Grupės įmonės stabiliai pasiekia gerus finansinius rezultatus, išlaiko aukštą nuomos pajamų surinkimo rodiklį, o įmonių grupės verslo modelis yra tvarus ir atsparus išorinių veiksnių poveikiui.

2021 m. sėkmingai įgyvendintas vienas iš strateginių bendrovės tikslų – valdomų prekybos, pramogų ir verslo centrų sertifikavimas. Pernai Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių „Akropoliai“ pelnė tarptautinius „BREEAM In-Use“ pastatų tvarumo sertifikatus, skiriamus jau eksploatuojamiems pastatams: Šiaulių „Akropoliui“ suteiktas „Very good“, Vilniaus ir Klaipėdos „Akropolis“ bei Vilniaus „Akropolio“ verslo centrui – „Good“ įvertinimai. 2019 metais atidarytas prekybos ir pramogų centras „Akropole“ Rygoje turi „BREEAM New construction“ „Very good“ sertifikatą. Prekybos centrų sertifikavimas yra įmonės vykdomos aplinkosaugos, socialinės ir valdymo (ASV) programos, apimančios dėmesį aplinkosaugai, socialinei aplinkai ir korporatyvinei valdysenai, dalis. Siekiama, kad iki 2026 m. visi bendrovės valdomi prekybos centrai pagal BREEAM standartą būtų įvertinti „Very good“ lygiu.

Stiprinant Grupės valdymo efektyvumą, pernai darbą pradėjo vienintelės įmonės akcininkės „Vilniaus prekybos“ sprendimu įsteigtas įmonės audito komitetas (toliau – Audito komitetas). Siekiama, kad jo veikla padėtų dar labiau skaidrinti ir efektyvinti bendrovės veiklą, užtikrinti priimamų sprendimų naudą investuotojams, akcininkams bei klientams.

Kur mes esame

„AKROPOLIS GROUP“ nuosavybės teise valdo 5 prekybos ir pramogų centrus Lietuvoje ir Latvijoje.



Bendrovės vadovo laiškas

„AKROPOLIS GROUP“ - didžiausius prekybos ir pramogų centrus „Akropolis“ Lietuvoje ir Latvijoje valdanti Grupė išgyveno vieną sudėtingiausių įmonių grupės veiklos istorijoje laikotarpių – koronaviruso pandemiją. Pasiękti Grupės rezultatai patvirtina - pandemijos „streso testą“ verslo prasme sėkmingai išlaikėme. Stipri grupės finansinė padėtis ir geri veiklos rezultatai į 2022-us leidžia žvelgti užtikrintai ir su pasitikėjimu.

Pandemijos valdymui skirti ribojimai lėmė tai, kad ženkliai laiko dalį „Akropolių“ veikla 2021-aisiais vienaip ar kitaip buvo apribota. Vis dėlto, 2021 metais išlaikėme tvirtą rinkos lyderio poziciją. Dėka puikios prekybos centrų valdymo komandos darbo bendras nuo metų pradžios valdytų „Akropolių“ patalpų užimtumo rodiklis, pernai siekė 99 proc., o nuomos pajamų surinkimo rodiklis – 99,5 proc.. Antroje 2021 metų pusėje švelnėjant ribojimams pirkėjai aktyviai grįžo į prekybos centrus - atskirais mėnesiais buvo pasiekti nauji „Akropolių“ nuomininkų apyvartos rekordai.

Tarptautinės finansų rinkos „Akropolis Group“ įvertino kaip atsakingai ir tvariai verslą plėtojančią Grupę. 2021-ais sėkmingai išplatinome „Akropolis Group“ debiutinę 300 mln. eurų vertės, 5 metų trukmės euroobligacijų emisiją. Tarptautinės kredito reitingų agentūros „Fitch Ratings“ ir „S&P Global Ratings“ pernai Grupę pirmą kartą suteikė ilgalaikius emitento reitingus, atitinkamai BB+ su ilgalaikė stabilia perspektyva ir BB+ ilgalaikė neigiama perspektyva (2021 spalį pakeista į stabilia perspektyva).

Tvirtai tikime teigiama didžiųjų prekybos centrų perspektyva - pernai suaktyvinome plėtrą. „Akropolis Group“ įsigijo Rygoje sėkmingai veikiančią prekybos centrą „Alfa“, kurį 2022 kovą pervadinome į „Akropole Alfa“. Atnaujinome didelio ir reikšmingo konversijos projekto „Akropolis Vingis“, Vilniuje, įgyvendinimą.



Manfredas Dargužis, Direktorius,
„Akropolis Group“

2022 metais pagrindinį prioritetą skirsime projekto „Akropolis Vingis“, Vilniuje vystymui taip pat naujų veiklos galimybių Lenkijoje paieškoms. Tarp numatytų artimiausių investicijų – Klaipėdos „Akropolio“ bendrųjų erdvių atnaujinimas.

Didelį dėmesį skiriame ESG temai. 2021 metais Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių „Akropoliai“ buvo sertifikuoti pagal tarptautinį „BREEAM in-use“ standartą, „Akropole Riga“ dar 2019 metais buvo sertifikuotas pagal „BREEAM New Construction“ standartą. 2022 metais esame numatę parengti ilgalaikę Grupės ESG strategiją.

Svarbiausi įvykiai

2021 I ketv. 2021 m. vasario 19 d. „AKROPOLIS GROUP“ valdyba priėmė sprendimą įvertinti galimybę skolintis kapitalo rinkose.

2021 II ketv. 2021 m. balandžio 6 d. Grupė baigė korporacinės struktūros pertvarkymą, kurio metu „Akropolis Real Estate B.V.“ ir visos jos dukterinės įmonės tapo „AKROPOLIS GROUP“ dukterinėmis įmonėmis.

2021 m. birželio 2 d. „AKROPOLIS GROUP“ sėkmingai išplatino savo debiutinę 300 mln. EUR vertės 5 metų trukmės euroobligacijų emisiją. Šios obligacijos įtrauktos į Nasdaq Vilnius ir „Euronext Dublin“ vertybinių popierių biržų sąrašus.

2021 m. birželio mėn. „AKROPOLIS GROUP“ refinansavo dukterinių įmonių iš bankų gautas paskolas panaudodama dalį lėšų, gautų išleidus euroobligacijų emisiją.

2021 III ketv. 2021 m. liepos 7 d. „Vilniaus prekyba“, vienintelio bendrovės akcininko, sprendimu įsteigtas Audito komitetas. Audito komiteto nariais ketverių metų kadencijai paskirti Eglė Čiužaitė, Šarūnas Radavičius ir Lukas Bendoraitis.

2021 m. rugpjūčio 9 d. „AKROPOLIS GROUP“ pasirašė sandorį su „AMD Holding“ dėl Latvijos įmonės „Delta Property“, kuriai nuosavybės teise priklausė prekybos centras „Alfa“ Rygoje, Latvijoje, 100 proc. akcijų įsigijimo.

2021 m. rugpjūčio mėn. Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių „Akropoliai“ buvo sertifikuoti pagal tarptautinį BREEAM standartą.

2021 m. rugsėjo 9 d. „AKROPOLIS GROUP“ dukterinė įmonė Biruliškių turtas pardavė 12,5 ha žemės sklypą Kauno rajone SBA Grupės įmonei SBA Urban.

2021 IV ketv. 2021 m. spalio mėn. „S&P Global Ratings“ teigiamai įvertino „AKROPOLIS GROUP“ perspektyvas ir pakėlė kredito reitingą nuo BB+ iki stabilaus.

2021 m. lapkričio 24 d. daugiavandis kompleksas „Akropolis Vingis“ buvo pateiktas Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimui. Ji iš esmės teigiamai įvertino pakeistą priešprojektinį pasiūlymą.

2021 m. lapkričio 30 d. „AKROPOLIS GROUP“ sėkmingai užbaigė stambaus prekybos centro „Alfa“ įsigijimą Rygoje, Latvijoje. Prekybos centro vadove paskirta Zane Kaktina, prieš tai dvejus metus vadovavusi Rygos „Akropole“.

2022 I ketv. 2022 m. kovo 10 d. prekybos centro „Alfa“ pavadinimas oficialiai pakeistas į „AKROPOLE Alfa“. Be to, prekybos ir pramogų centro „AKROPOLE“ pavadinimas taip pat pakeistas – į „AKROPOLE Rīga“.

Situacija dėl Covid-19

EKONOMIKA

Covid-19 pandemija turėjo didelę įtaką ekonomikai 2020 m. ir 2021 m. pradžioje, bet pradėjus masinę vakcinaciją pasaulio ekonomika pradėjo greitai atsigausti ir pasiekė 5,9 proc. augimą.

Prognozuojama, kad pasaulio ekonomika toliau augs 4,9 proc. 2022 m. ir 3,8 proc. 2023 m. (TVF, 2022 m. sausio mėn.). Visgi neseniai vėl staiga išaugęs užsikrėtimų COVID-19 skaičius ir naujai atsiradęs omikron variantas didina netikrumą dėl to, kaip greitai pavyks įveikti pandemiją.

Lietuva ir Latvija yra pagrindinės šalys, kuriose veikia Grupė, kurios abi pasižymi dideliu augimu ir, tuo pačiu, atsparumu, palyginti su Europos ekonomikos vidurkiu. Tą parodė Lietuvos ir Latvijos ekonomikų atsparumas Covid-19 sukeltam ekonomikos sukrėtimui, ypač lyginant su likusia ES dalimi. 2020 m. Lietuva ir Airija buvo vienintelės dvi ES šalys, kurių BVP nesutrukė. Latvijos BVP susitraukė tik 3,6 proc., tuo tarpu ES vidurkis buvo -5,9 proc. 2021 m. matėme stiprų atsigavimą, kai tiek Lietuvos, tiek Latvijos BVP augo visos ES vidutiniu greičiu (+5,0 proc.).

2021 m. antrą ketvirtį atlaisvinus su Covid-19 susijusius apribojimus, privatus vartojimas tiek Lietuvoje, tiek Latvijoje staigiai pakilo, atitinkamai, 6,8 proc.

Rodikliai	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Lietuva				
BVP augimas (% per metus)	-0,1	4,8	3,4	3,4
Privatus vartojimas (% per metus)	-2,1	6,8	4,8	4,1
Namų ūkių santaupų augimas	12,2	9,0	7,6	6,3
Infliacija (% per metus)	1,1	4,6	6,7	2,2
Latvija				
BVP augimas (% per metus)	-3,6	4,7	4,4	3,8
Privatus vartojimas (% per metus)	-7,6	5,4	7,5	5,2
Namų ūkių santaupų augimas	17,0	20,9	14,8	14,7
Infliacija (% per metus)	0,1	3,2	5,9	0,9

Šaltinis: Europos Komisijos ekonominė prognozė, 2022 m. žiema ir 2021 m. ruduo

VALDŽIOS TAIKOMOS PRIEMONĖS

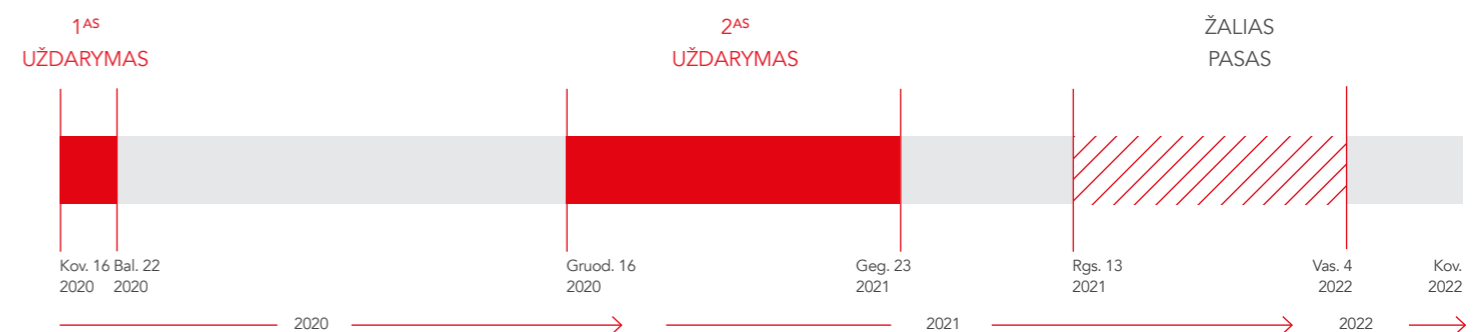
2020 ir 2021 metais Lietuvos ir Latvijos valdžios institucijos įgyvendino priemones, kuriomis siekiama paremti nuo prekybos uždarymo nukentėjusius verslus.

Lietuvos įmonės, kurių veikla buvo draudžiama arba ribojama per pirmąjį karantiną 2020 metais, turėjo galimybę iš Lietuvos valstybės gauti dalinę nuomos mokesčio kompensaciją, kuri siekė iki 50 proc. mokėtino nuomos mokesčio. Grupė taikė nuolaidas, atsižvelgdama į nuolat vykusias derybas. Nuomininkai Latvijoje 2020 m. tokios nuomos mokesčio kompensacijos iš valstybės negavo, todėl Grupė geranoriškai derėjosi su Latvijos nuomininkais dėl nuolaidų. Latvijoje ir Lietuvoje 2020 metais suteiktos nuolaidos iš viso sudarė 6,2 mln. EUR. Apskaičius tokias nuolaidas, bendras Grupės surinkto nuomos mokesčio rodiklis 2020 m. pabaigoje buvo 97,1 proc.

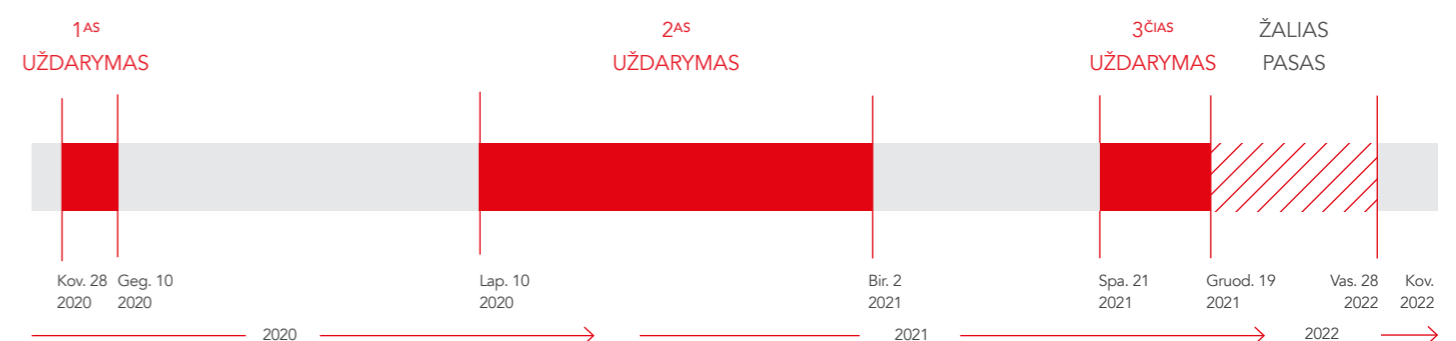
2021 m. Lietuvos valdžia pritarė naujoms pagalbos priemonėms įmonėms, kurios nukentėjo nuo antrosios Covid-19 bangos, o būtent subsidijoms, skirtoms paremti įmones, kurių apyvarta krito daugiau nei 30 proc. Tai apėmė prastovose esančių darbuotojų atlyginimų subsidijavimą mainais už įsipareigojimą nenutraukti su jais darbo santykių. Šios priemonės daugiausia buvo taikomos mažmeninės

prekybos ir maitinimo sektorių įmonėms. Be to, Lietuvos valdžia suteikė paskolas mažoms ir vidutinio dydžio įmonėms, finansavimą didelėms įmonėms ir palūkanų kompensavimą. 2021 m. pradžioje Latvijos valdžia priėmė reglamentavimą, skirtą konkrečiai su nuomos pajamomis susijusiai apyvartai, kuri krito bent 30 proc. (palyginti su atitinkamais mėnesiais ankstesniais laikotarpiais). Buvo du su nuomos pajamomis susijusios pagalbos laikotarpiai – per 2021 m. pirmąjį ir paskutinį ketvirtį, su nuomos pajamomis susijusios pagalbos suma siekė EUR 2.3 mln. Pirmajam pagalbos paketui jau pritarta ir jis gautas. Šiuo metu pateikta paraiška antrajam su nuomos pajamomis susijusios pagalbos paketui, laukiama jos patvirtinimo. Nepaisant tebevykstančios pasaulinės pandemijos, 2021 m. pabaigoje Grupė sugebėjo atstatyti surenkamo nuomos mokesčio lygį iki 99,5 proc. nuo priešpandeminio lygio (neįskaitant naujai įsigyto „Alfa“ komplekso).

Lietuva



Latvija



MŪSŲ ATSAKAS

Grupė patyrė papildomų išlaidų, kurios siekė 525 tūkst. EUR 2020 m. ir 483 tūkst. EUR 2021 m., jos buvo skirtos įsigyti įvairioms sveikatos ir higienos priemonėms, siekiant užtikrinti darbuotojų ir klientų saugumą.

2021 m. rudenį Grupė taip pat įsigijo modernią įrangą, leidžiančią saugos darbuotojams greitai ir saugiai tikrinti galimybių paso galiojimą tiek Latvijoje, tiek Lietuvoje. Nuo pandemijos pradžios 2020 metais visuose eskalatoriuose ir judančiuose takeliuose, taip pat liftuose įdiegta moderni automatinė ultravioletinė (UV) dezinfekavimo įranga, skirta automatiniam oro dezinfekavimui UV spinduliais. Taip pat prie kiekvieno įėjimo į prekybos centrus ir biurų pastatus bei prie informacinių centrų ir sanitarijos patalpų įrengtos stotelės su automatiniais jutikliniais dezinfekavimo priemonių dozatoriais. Be to, visos bendrosios patalpos ir dažnai liečiami paviršiai periodiškai dezinfekuojami, ventiliacijos sistemos veikia visu pajėgumu, o oro filtrai periodiškai keičiami. Visas personalas griežtai laikosi rankų higienos ir stebi savo sveikatą. Į prekybos centrus žmonės įleidžiami tik su apsauginėmis veido kaukėmis. Administracija nuolat stebi ir, prireikus, reguliuoja srautus, siekdama užtikrinti saugius atstumus tarp klientų, taip siekdama užkirsti kelią koronaviruso plitimui.

Per karantinus 2020 m. ir 2021 m. Grupė taip pat įgyvendino tam tikras priemones, skirtas išlaikyti funkcionuojančią, ilgalaikę mažmeninės prekybos aplinką:

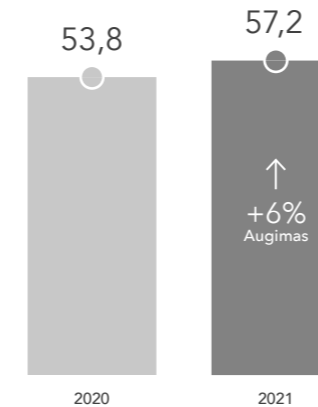
- teikė trumpalaikes nuolaidas nuomininkams (susiderėta individualiai);
- esant reikalui, su nuomininkais susitarė dėl mokėjimo planų;
- vykdė naujas ir sustiprintas rinkodaros kampanijas, skirtas padidinti parduotuvėse apsilankančių vartotojų skaičių;
- vykdė tikslinę reklamą, atkreipiančią dėmesį į Grupės nuomininkų akcijų pasiūlymus; ir
- optimizavo nuolat patiriamas turto techninės priežiūros sąnaudas.

Grupė, bendradarbiaudama su Valstybine mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (VMI), susitarė dėl 2 metų trukmės sutarčių dėl beprocentinių mokesčių paskolų dėl kai kurių Grupės įmonių Lietuvoje 2020 m. susidariusių mokesčių įsiskolinimų. Sutarta dėl mokesčių paskolų taikymo daugiausia pelno mokesčiui, PVM ir gyventojų pajamų mokesčiui.

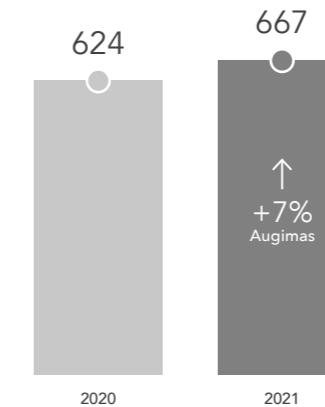
Todėl vadovybė tiki, kad Grupės likvidumas yra pakankamas ir jos veiklos istorija rodo didelį atsparumą ir lankstumą reaguojant į neigiamą tebesitęsiančios koronaviruso pandemijos įtaką.

Veiklos apžvalga

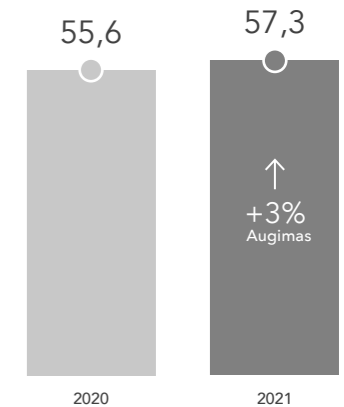
EBITDA, mln. EUR



Nuomininkų apyvarta, mln. EUR



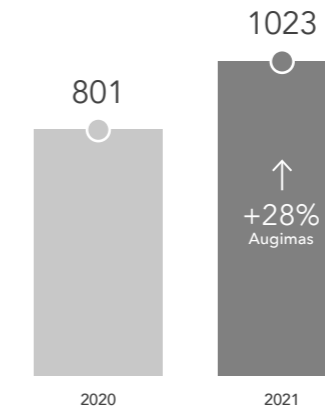
Nuomos pajamos, mln. EUR



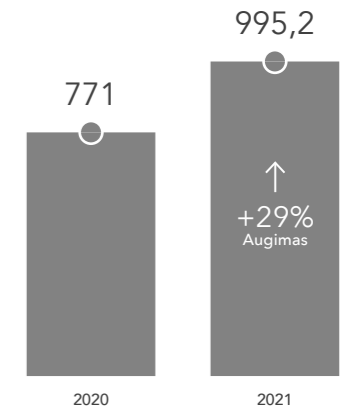
Lankytojų per dieną, tūkst.



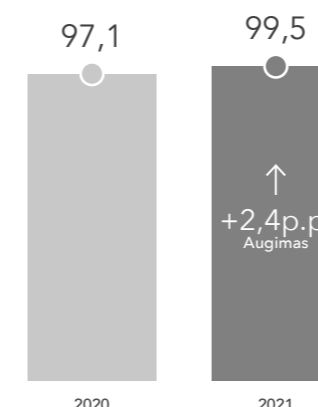
Portfolio tikroji vertė, mln. EUR



Veikiančių objektų portfelio tikroji vertė, mln. EUR

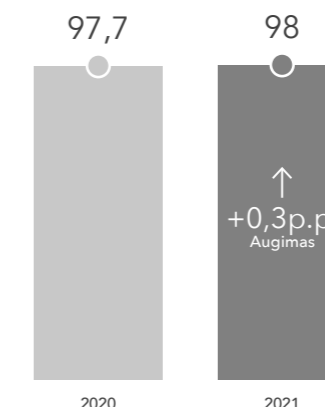


Nuomos mokesčio surinkimo rodiklis*, %

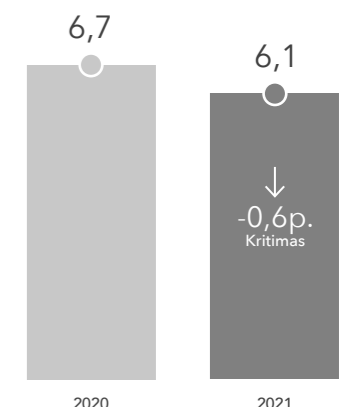


*Be naujai įsigyto komplekso

Užimtumo rodiklis, %



WALE pagal bendrą nuomojamą plotą*

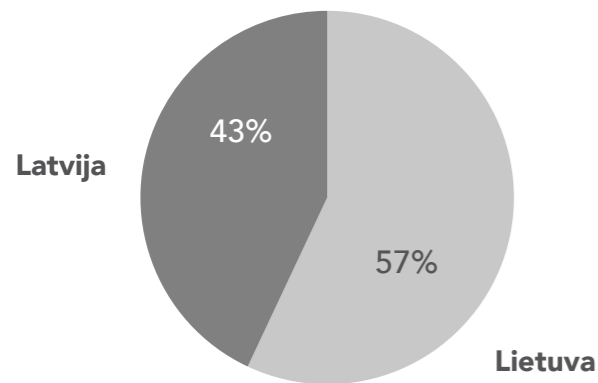


*Be naujai įsigyto komplekso

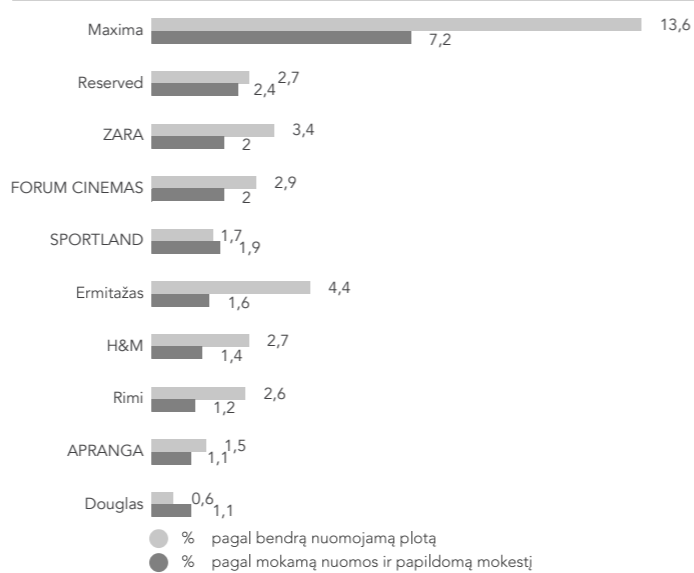
Akropolio Grupė

Grupė valdo 3 prekybos centrus Lietuvoje ir 2 prekybos centrus Latvijoje. Pagal bendrą nuomojamą plotą, 57 proc. ploto sudaro Lietuvos prekybos centrai ir 43 proc. – Latvijos prekybos centrai.

Šalys pagal bendrą nuomojamą plotą 2021 m. gruodžio 31 d.



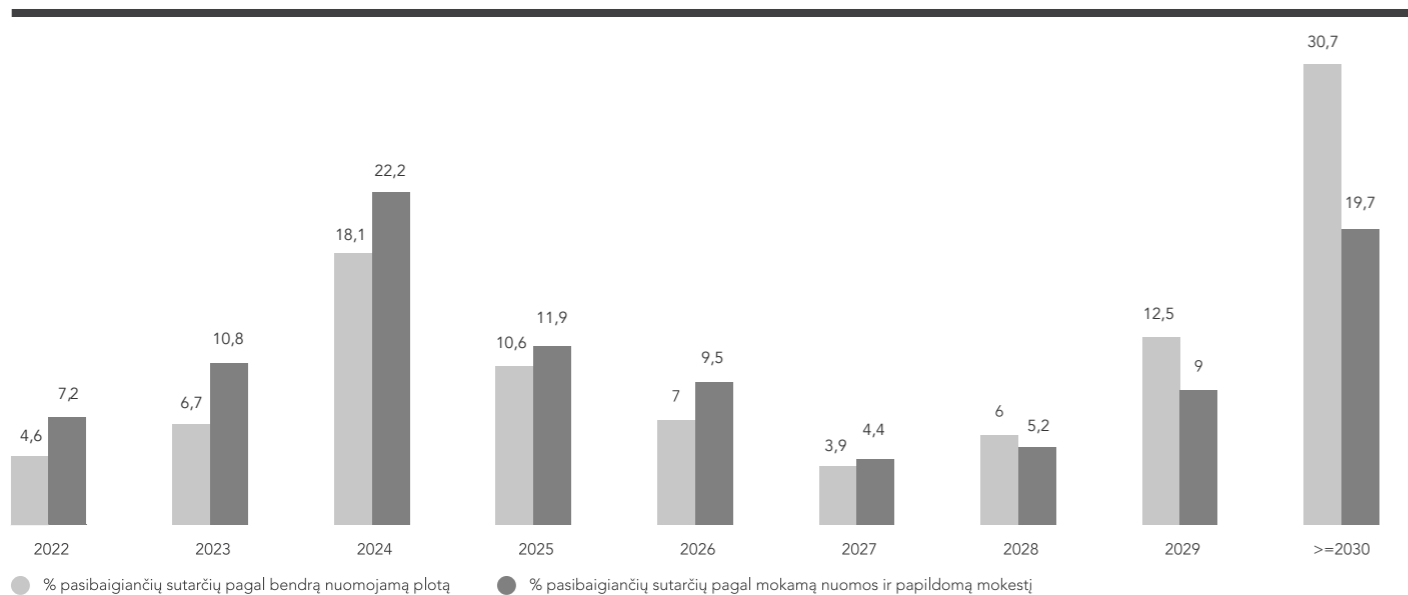
10 DIDŽIAUSIŲ MAŽMENINĖS PREKYBOS NUOMININKŲ



2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais metais dešimt didžiausių Grupės nuomininkų visuose jos prekybos ir pramogų centruose sudarė apie 22 proc. metinių sumokamų nuomos ir papildomo mokesčių. Grupė

šiuos nuomininkus laiko savo „inkariniais nuomininkais“, paprastai tai – savo atitinkamoje mažmeninės prekybos kategorijoje dominuojantis žaidėjas.

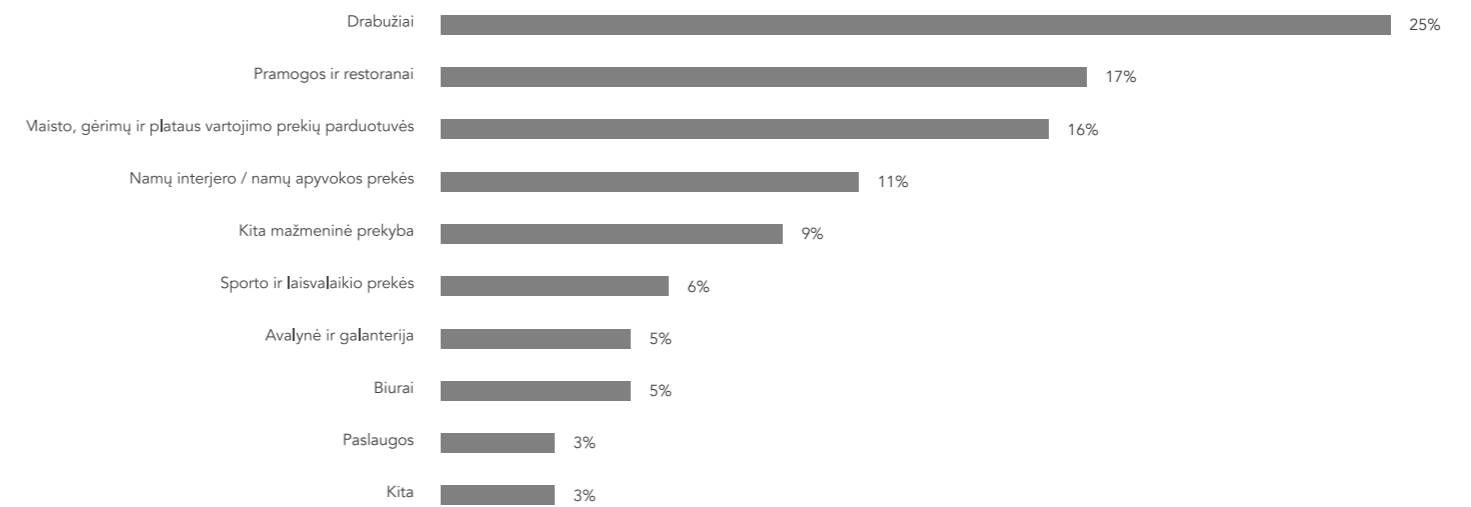
NUOMOS SUTARČIŲ PASIBAIGIMAS



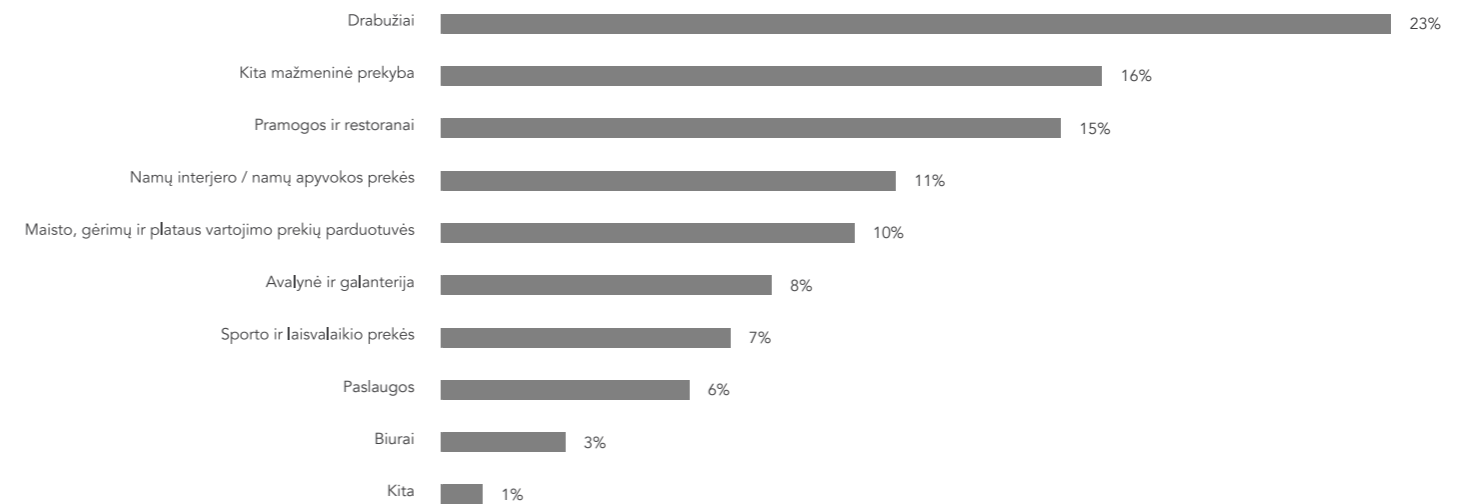
NUOMININKAI PAGAL SEKTORIUS

Toliau esančioje lentelėje Grupės nuomininkai jos prekybos ir pramogų centruose 2021 m. gruodžio 31 d. pateikiami pagal sektorius, remiantis bendru nuomojamu plotu bei nuomos ir papildomu mokesčiais. Nors Grupės santykiai su jos „inkariniais nuomininkais“ svarbūs jos strateginei sėkmei, lentelėje matyti, kaip Grupė aktyviai valdo savo nuomininkų sudėtį, kad sumažintų koncentracijos riziką.

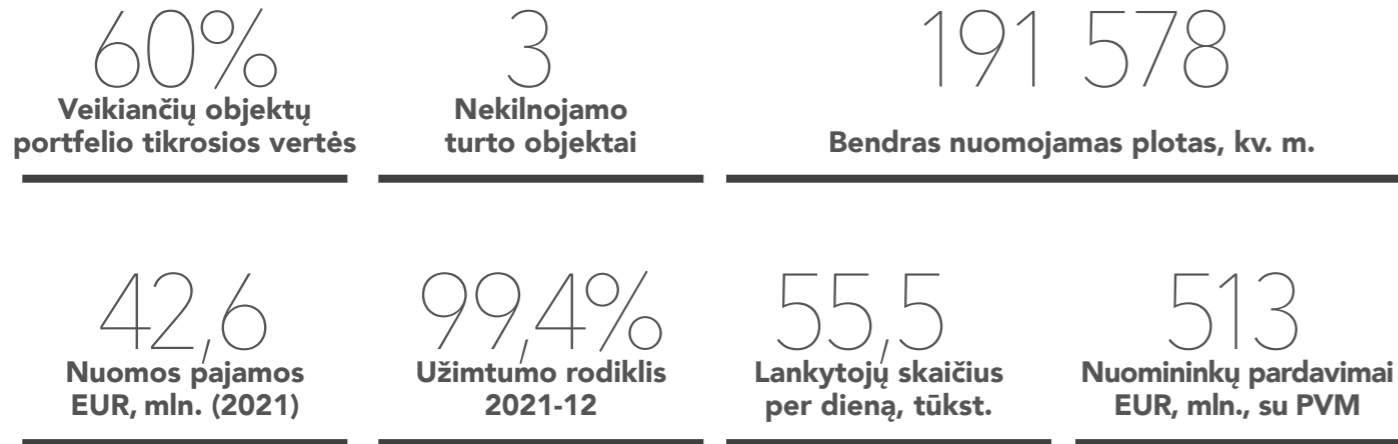
NUOMININKŲ SUSKIRSTYMAS PAGAL BENDRĄ NUOMOJAMĄ PLOTĄ



NUOMININKŲ SUSKIRSTYMAS PAGAL MOKAMĄ NUOMOS IR PAPILDOMĄ MOKESTĮ



Lietuva



Grupės pirmasis vystymo projektas pradėtas 2001 m., jo metu buvo išvystytas ir pastatytas prekybos centras „Akropolis“ Vilniuje. Vėliau Grupė sugebėjo sukurti trijų regione didžiausių prekybos centrų portfelį Lietuvoje. Remiantis 2020 m. spalio mėn. Grupės užsakymu nepriklausomos trečiosios šalies „The Nielsen Company“ atliktais rinkos tyrimais, „AKROPOLIS“ yra geriausiai žinomas prekybos centro prekių ženklas Lietuvoje.

Grupės valdomas bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas yra 185 tūkst. kv. m Lietuvoje, kuris yra beveik visas užimtas net po dviejų metų pandemijos (užimtumo rodiklis siekia 99,4 proc.) ir kuriame veikia 610 parduotuvių ir pramogų vietų. 2021 m. visuose trijuose prekybos centruose kasdien lankėsi apie 55 500 žmonių, 2020 m. šis skaičius buvo 59 900. Visgi pagrindinis kritimas buvo užfiksuotas 2021 m. pirmą ketvirtį, kai prekybos centrams buvo taikomas visiškas karantinas, vėliau lankytojų skaičius sparčiai atsistatė. Nuomininkų pardavimai (su PVM) pasiekė 513 mln. EUR ir buvo 8 proc. didesni nei 2020 m. Nuomos pajamos augo +0,7 proc. per metus ir 2021 m. pasiekė 42,6 mln. EUR. Grupė taip pat sugebėjo vėl pasiekti priešpandeminį nuomos mokesčio surinkimą – 99,8 proc., lyginant su 97,4 proc. prieš tai buvusiais metais.



Per metus 2021 m. palyginti su 2020 m.	I ketv.	II ketv.	III ketv.	IV ketv.
Nuomininkų apyvarta	-54%	+34%	+13%	+40%
Lankytojų skaičius	-51%	+26%	-2%	+13%
Nuomos mokesčio surinkimas (2021)	92,6%	98,2%	99,2%	99,8%



AKROPOLIS VILNIUS

Atidarytas / išplėstas / renovuotas:	2002/2005/2019
„BREEAM In-Use“ sertifikatas:	„Good“
Tikroji vertė:	319 mln. EUR
Bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas:	88 568 kv. m.
Bendras nuomojamas biurų plotas:	6 283 kv. m.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius:	3 000
Užimtumo rodiklis:	99,6%
Parduotuvių skaičius:	230



AKROPOLIS KLAIPĖDA

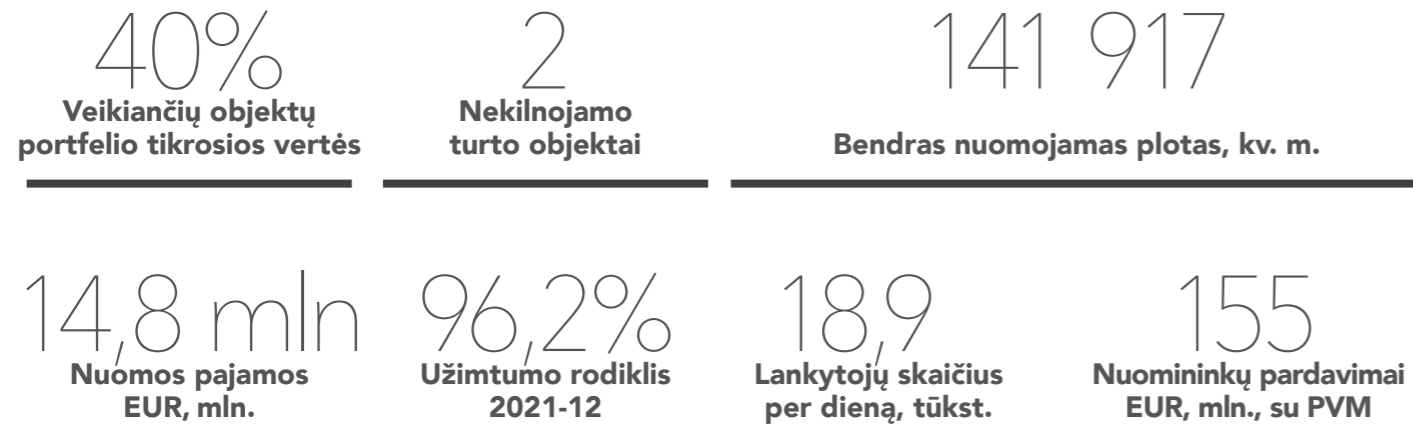
Atidarytas:	2005
„BREEAM In-Use“ sertifikatas:	„Good“
Tikroji vertė:	203 mln. EUR
Bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas:	60 643 kv. m.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius:	2 200
Užimtumo rodiklis:	99,3%
Parduotuvių skaičius:	225



AKROPOLIS ŠIAULIAI

Atidarytas:	2009
„BREEAM In-Use“ sertifikatas:	„Very good“
Tikroji vertė:	76 mln. EUR
Bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas:	36 084 kv. m.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius:	1 200
Užimtumo rodiklis:	99,7%
Parduotuvių skaičius:	155

Latvija



Skaiciai pateikti atsižvelgiant į tai, kad "Alfa" prekybos centras buvo įsigytas 2021-11-30

Nuo 2019 m., kai buvo atidarytas naujai pastatytas prekybos centras „Akropole“ Rygoje, Grupė sugebėjo sukurti Latvijos sostinėje Rygoje dominuojantį portfelį. Neseniai 2021 m. lapkričio mėn. įsigijusi prekybos centrą „Alfa“, Grupė dabar kontroliuoja du didžiausius prekybos centrus regione.

Grupės valdomas bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas yra 132 tūkst. kv. m Latvijoje, jo užimtumo

rodiklis siekia 96,2 proc., čia veikia 360 parduotuvių ir pramogų vietų. 2021 m. abiejuose prekybos centruose kasdien lankėsi apie 18 900 žmonių, 2020 m. šis skaičius buvo 22 000. 2021 m. kritimas matomas todėl, kad prekybos centrams Latvijoje visiškai karantinas buvo taikomas ilgiau nei pusę metų. Nuomininkų pardavimai (su PVM) pasiekė 155 mln. EUR ir buvo 3 proc. didesni nei 2020 m. Nuomos pajamos augo +11,4 proc. per metus ir 2021 m. pasiekė 14,8 mln. EUR.



Per metus 2021 m. palyginti su 2020 m.	I ketv.	II ketv.	III ketv.	IV ketv.*
Nuomininkų apyvarta	-48%	-6%	+9%	+50%
Lankytojų skaičius	-42%	-10%	-7%	+3%
Nuomos mokesčio surinkimas (2021)	96,9%	96,3%	98,0%	82,0%

*„Alfa“ prekybos centras buvo įsigytas 2021-11-30



AKROPOLE RIGA

Atidarytas:	2019
„BREEAM New Construction“ sertifikatas:	„Very good“
Tikroji vertė:	197 mln. EUR
Bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas:	61 126 kv. m.
Bendras nuomojamas biurų plotas:	9 751 kv. m.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius:	2 400
Užimtumo rodiklis:	97,1%
Parduotuvių skaičius:	165



ALFA

Atidarytas / išplėstas / renovuotas:	2001/2019/2021
Tikroji vertė:	198 mln. EUR
Bendras nuomojamas mažmeninės prekybos plotas:	71 040 kv. m.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius:	1 750
Užimtumo rodiklis:	95,3%
Parduotuvių skaičius:	195



Plečiant „Akropolis Group“ prekės ženklo „Akropole“ naudojimą Latvijoje, nuo 2022 kovo 10 dienos Rygos prekybos centro „Alfa“ pavadinimas buvo oficialiai pakeistas į „**AKROPOLE ALFA**“. Prekybos ir pramogų centras „Akropole“ nuo šios datos vadinamas „Akropole Rīga“.

Pletra



AKROPOLIS VINGIS

Vieta: Klaipėda, Lietuva
 Konversijos projektas: Daugiafunkcinio prekybos, pramogų ir verslo komplekso vystymas
 Statusas: Statybos leidimo gavimas
 Planuojamas nuomojamas plotas: ~ 136 000 kv.m.
 Planuojama statybų pabaiga: 2025 1-as pusmetis

AKROPOLIS KLAIPĖDA

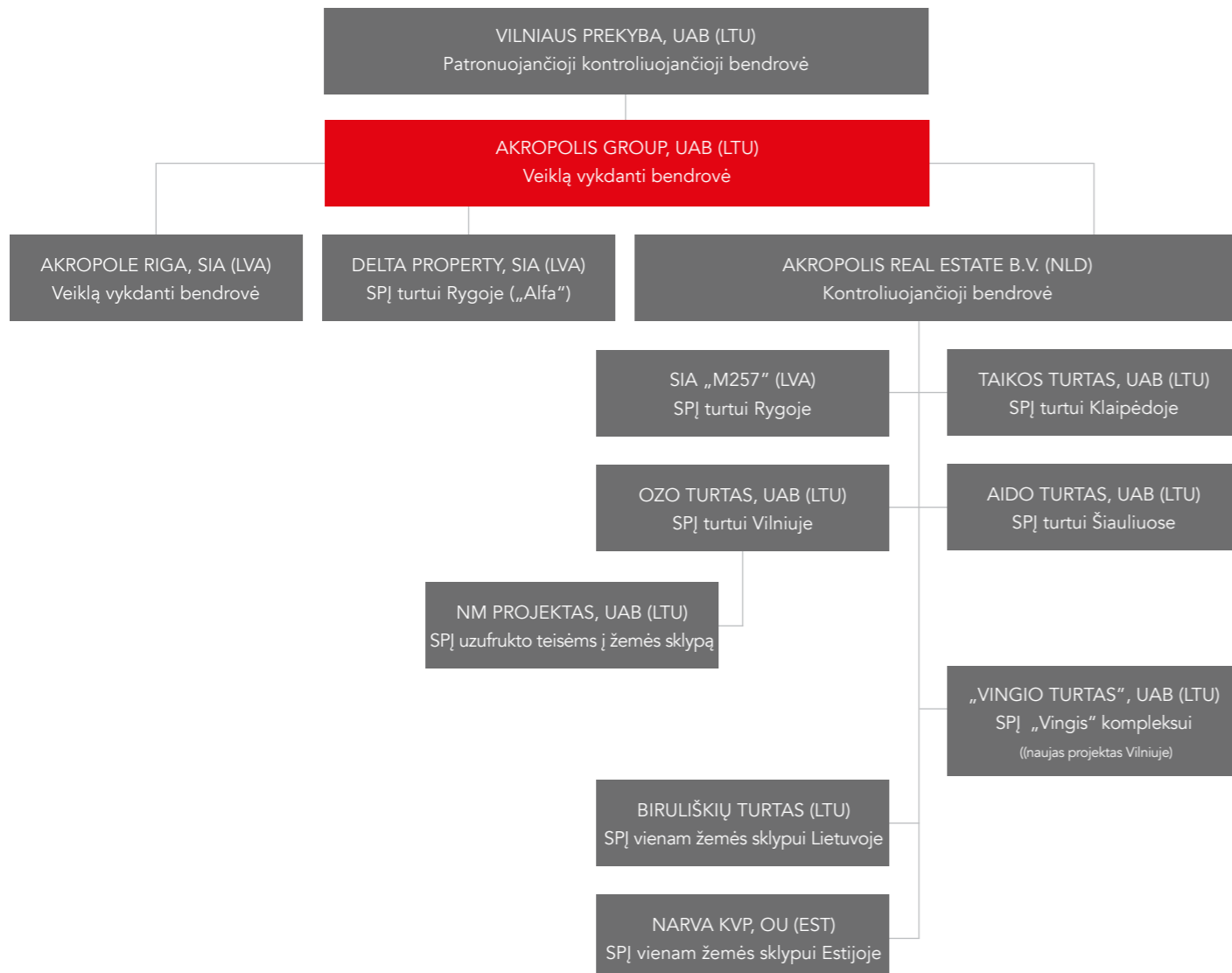
Vieta: Vilnius, Lietuva
 Projektas: Bendrųjų PC erdvių atnaujinimas
 Statusas: Vykdoma
 Atnaujamas plotas: ~11 000 kv.m.
 Planuojama statybų pabaiga: 2022 IV ketv.

Valdymas

„Akropolis Group“ pagrindinė ūkinė veikla yra daugiafunkčių prekybos ir pramogų centrų vystymas bei valdymas Baltijos šalyse, kur jos veikla šiuo metu sutelkta Lietuvoje ir Latvijoje.

Bendrovė tiki, kad ji ir jos dukterinės įmonės yra Baltijos šalyse pirmaujantis prekybos ir pramogų centrų operatorius pagal dydį, nuomininkų sudėtį ir žinomumą tarp vartotojų. Grupės verslas apima visus prekybos centro vystymo aspektus, nuo projekto pirminio planavimo ir statybos etapo iki vadovavimo visiškai atidaryto ir veikiančio prekybos ir pramogų centro techninei priežiūrai ir eksploatacijai, kas apima nuomos sutarčių ir santykių su nuomininkais valdymą, taip pat turto valdymo veiklą.

GRUPĖS STRUKTŪRA



Šio pranešimo pasirašymo dieną Bendrovės įstatinis akcinis kapitalas siekia 31 737 215,46 EUR, jį sudaro 109 438 674 paprastosios 0,29 EUR nominalios vertės akcijos. Bendrovės vienintelė akcininkė „Vilniaus prekyba“ (toliau – „Vilniaus prekyba“) valdo visą Bendrovės akcinį kapitalą.

„Vilniaus prekyba“ yra tarptautinė, diversifikuotos veiklos investicijų valdymo bendrovė, per kitas dukterines įmones valdanti investicijas į mažmeninės prekybos ir vaistinių tinklus, taip pat į nekilnojamojo turto vystymo ir nuomos paslaugų bendroves Baltijos šalyse, Švedijoje, Lenkijoje ir Bulgarijoje.

VALDYMO SISTEMA

Bendrovė turi dviejų lygių valdymo sistemą, kurią sudaro valdyba (toliau – Valdyba) ir direktorius (toliau – Vadovas). Valdyba yra atsakinga už Bendrovės strateginį valdymą ir priima sprendimus dėl pagrindinių Bendrovės sudaromų sandorių. Vadovas yra vienasmenis vykdomasis valdymo organas, kuris vadovauja Bendrovės kasdinei veiklai ir atstovauja Bendrovei jos santykiuose su trečiaisiais asmenimis. Vienintelė Bendrovės akcininkė „Vilniaus prekyba“ turi teisę inter alia skirti ir atšaukti valdybos narius. Valdyba iš savo narių tarpo išsirenka pirmininką. Taip pat Valdyba savo daugumos sprendimu, kuriam reikia 2 valdybos narių iš 3 kvorumo balsų, gali paskirti ir atšaukti Bendrovės Vadovą.

Valdyba yra Bendrovės įstatuose numatytas kolegialus valdymo organas, ją sudaro trys nariai. Valdyba neturi vykdomųjų galių, jos pagrindinė funkcija yra priimti Bendrovės strateginius sprendimus. Valdybos teisės ir pareigos yra numatytos LR Akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose. Bendrovės įstatai numato šiek tiek pakeistas LR Akcinių bendrovių įstatyme nustatytas taisykles dėl sprendimų priėmimo proceso, t. y. valdyba turi priimti sprendimus dėl, be kita ko:

- ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 100 000 EUR, investavimo, perleidimo ir (ar) nuomos (skaičiuojama individualiai kiekvienam sandoriui);
- pritarimo Bendrovės dukterinių įmonių valdymo organų sprendimams, kuriems reikia Bendrovės, kaip akcininkės, pritarimo;
- Bendrovės dukterinių įmonių įstatų keitimo;
- ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 100 000 EUR, įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra suma);

- garantavimo arba laidavimo už kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 100 000 EUR, įvykdymą;
- ilgalaikio turto įsigijimo už daugiau nei 100 000 EUR; ir
- obligacijų išleidimo (išskyrus konvertuojamąsias obligacijas).

Bendrovė valdyba turi gauti visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, prieš priimdama bet kokius sprendimus, susijusius su pirmiau esančiuose (i), (ii), (iv), (v) ir (vi) papunkčiuose išdėstytais klausimais, kai suma yra didesnė kaip 1 000 000 EUR, ir sprendimus, dėl vertybinių popierių (nepriklausomai nuo jų vertės ir rūšies) bei šių vertybinių popierių suteikiamų turtinių ir (ar) neturtinių teisių įsigijimo nuosavybės ir (ar) kita teise, perleidimo, įkeitimo ar kitokio šių vertybinių popierių ir (ar) jų suteikiamų turtinių ir (ar) neturtinių teisių apribojimo ar suvaržymo, taip pat bet kokį sprendimą, susijusį su (iii)

Valdyba priima sprendimus paprasta visų posėdyje dalyvaujančių savo narių balsų dauguma. Balsams pasiskirsčius po lygiai, lemia valdybos pirmininko balsas. Kvorumas yra, kai posėdyje dalyvauja bent du trečdaliai valdybos narių. Kiekvienas valdybos narys turi vieną balsą.

Valdybos kadencijos trukmė yra ketveri metai (tačiau ne ilgiau nei iki eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo, sušaukto paskutiniaisiais valdybos kadencijos metais). Bendrovės valdybos nariai ir jų pagrindinė veikla šio pranešimo pasirašymo dieną:



Manfredas Dargužis

Vadovas

Nuo 2020-10-23

Valdybos pirmininkas

Nuo 2020-11-30

Valdybos narys nuo 2020-10-22



Karolis Kunigėlis

Teisės vadovas

Nuo 2021-03-09

Ataskaitiniu laikotarpiu Dovidas Vainorius taip pat buvo valdybos narys, t. y. nuo 2020 m. lapkričio 24 d. iki 2021 m. kovo 9 d.



Jurgita Žagunytė-Genevičienė

Nuomos vadovė

Nuo 2019-10-22

AUDITO KOMITETAS

Siekiant padidinti Bendrovės valdymo veiksmingumą 2021 m. liepos 7 d. Bendrovės vienintelio akcininko sprendimu buvo įsteigtas Audito komitetas. Trys asmenys – Eglė Čiužaitė ir Šarūnas Radavičius, kaip du nepriklausomi nariai, ir tuo metu ėjęs „Vilniaus prekybos“ finansų kontrolieriaus pareigas Lukas Bendoraitis – buvo paskirti Audito komiteto nariais ketverių metų kadencijai (nuo 2021 m. liepos 7 d.). Audito komiteto nariai išrinko Šarūną Radavičių Audito komiteto pirmininku.

Audito komitetas turi užtikrinti veiksmingą ir patikimą Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo ir patikrinimo audito metu procesą, turi įsitikinti ir stebėti, kad išorės auditorius būtų nepriklausomas, taip pat turi teikti rekomendacijas vidaus kontrolės ir rizikos valdymo srityse.

Audito komitetas 2021 metais turėjo tris posėdžius. Jo veikla apėmė šias sritis:

- Grupės veiklos ir organizacinės struktūros peržiūra;
- Bendrovės naudojamos apskaitos sistemos peržiūra, taip pat su tuo susijusių vidaus tvarkų peržiūra;
- Bendrovės auditoriaus parinkimo kriterijų ir Bendrovės auditoriaus kandidatūros svarstymas; rekomendacijos teikimas dėl Bendrovės auditoriaus parinkimo, kaip numatyta taikomuose teisės aktuose;
- Nepriklausomo auditoriaus darbo programos peržiūra ir nepriklausomo auditoriaus atliekamo finansinių ataskaitų tikrinimo proceso stebėjimas;
- Su finansinėmis ataskaitomis nesusijusių audito įmonių paslaugų pobūdžio ir masto stebėjimas.

Apie audito komiteto narius:

Eglė Čiužaitė nuo 2011 m. iki 2016 m. vadovavo AB „Lietuvos energijos gamyba“ (dabar vadinasi AB „Ignitis gamyba“, strateginė elektros energijos gamybos bendrovė) Verslo plėtros padaliniiui ir Finansų ir administravimo departamentui, o nuo 2016 m. iki 2019 m. ėjo šios bendrovės generalinės direktorės ir valdybos pirmininkės pareigas. Čiužaitė yra nepriklausoma AB „Vilniaus šilumos tinklai“ (Lietuvos didžiausia šildymo ir karšto vandens tiekėja) ir VĮ Lietuvos oro uostai (valstybės įmonė, kuri vienija ir valdo Vilniaus, Kauno ir Palangos oro uostus) valdybos narė.

Šarūnas Radavičius nuo 2004 m. iki 2019 m. buvo „Rödl & Partner“ Audito departamento vadovas, nuo 2018 m. jis taip pat veikia kaip nepriklausomas „Ignitis grupė“ audito komiteto narys, o nuo 2019 m. taip pat kaip Lietuvos radijo ir televizijos centro audito komiteto narys.

Lukas Bendoraitis nuo 2016 m. iki 2019

m. buvo auditoriaus padėjėjas UAB „PricewaterhouseCoopers“, jis taip pat 3 metus ėjo „Vilniaus prekybos“ finansų kontrolieriaus pareigas. Nuo 2022 m. jis eina VISAS, UAB finansų direktoriaus pareigas.

RIZIKŲ VALDYMAS

Grupės vadovybė mano, kad pagrindinė Grupei tenkanti rizika yra susijusi su nekilnojamoju turtu ir finansais. Bendras Grupės požiūris į riziką gali būti apibūdintas kaip konservatyvus. Su nekilnojamoju turtu ir jo verslu susijusi rizika apima turto vertės svyravimus, neišnuomoto ploto riziką, nuomos rinkos kintamumo riziką, taip pat su vystymo veikla susijusią riziką. Pagrindinės rizikos rūšys yra įvertintos jas išdėstant pagal tikimybę ir dydį. Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis galimų pažeidimų rizika yra valdoma taikant konservatyvią finansavimo politiką ir atidžiai stebint įsipareigojimų vykdymo rodiklius.

Grupė tiki, kad ji turi tinkamas vidines rizikos valdymo ir kontrolės sistemas. Grupė valdoma integruotai, jos finansinių ataskaitų rengimas ir kontrolė yra centralizuoti. Pagrindiniai vidaus kontrolės sistemos elementai yra: valdymo struktūra, skirta sudaryti sąlygas veiksmingam sprendimų priėmimui; pagrindinių veiklos rezultatų rodiklių, tokių kaip nuomininkų apyvarta, neužimtas plotas, nuomos mokesčio surinkimas, įsiskolinimai ir abejotinos skolos, mėnesinė peržiūra; taip pat veiklos rezultatų peržiūra lyginant su biudžetu. Yra aiškiai apibrėžtos gairės ir tvirtinimo limitai kapitalo išlaidoms, veiklos išlaidoms ir kitiems esminiams verslo sandoriams ir sprendimams. Vidinė valdymo ataskaitų sistema organizuota taip, kad leistų nustatyti investicijų vertės, pajamų ir sąnaudų svyravimus.

Valdyba išsamiai peržiūri ir tvirtina kapitalo projektus, pagrindines sutartis ir verslui reikalingo turto įsigijimus. Grupė taip pat yra apsidraudusi nuo nekilnojamojo turto praradimo arba žalos jam, nuo verslo sutrikdymo, taip pat civilinės atsakomybės draudimu tokiomis sumomis, kurios, valdybos nuomone, yra tinkamos ir atitinka gerąją ūkio sektoriaus praktiką.

Rizika Rizikos aprašymas

Kredito rizika Kredito rizika reiškia riziką, kad kita sandorio šalis neįvykdys savo sutartinių įsipareigojimų, dėl ko Grupė patirs finansinių nuostolių. Grupės kredito rizika atsiranda dėl jos suteiktų paskolų, pirkėjų skolų ir kitų gautinų sumų.

Kredito rizika valdoma taikant kredito sąlygas ir stebėjimo procedūras. Grupė vertina skolininkų ir klientų kreditingumą, atsižvelgdama į jų finansinę padėtį, ankstesnius santykius su jais ir kitus veiksnius. Grupė neturi jokios reikšmingos kredito rizikos koncentracijos, rizika yra paskirstyta tarp daugelio kontrahentų ir klientų. Likvidžių lėšų (grynųjų pinigų ir indėlių) bankuose kredito rizika yra minimizuojama sudarant sutartis tik su geriausios reputacijos bankais, kurių „Moody's“, tarptautinės kredito reitingų agentūros, suteiktas investicinis kredito reitingas yra ne žemesnis nei Baa3.

Palūkanų normos rizika Grupės pinigų srutai yra susiję su palūkanų normų svyravimo rizika. Grupės paskoloms iš bankų taikomos kintamos palūkanų normos, susietos su kintama bazine norma. Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos yra beprocentės, jų padengimo terminas sueina per vienerius metus.

Vadovybė reguliariai stebi Grupės pinigų srutų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką. Ji dinamiškai analizuoja savo palūkanų normos riziką atsižvelgdama į refinansavimą, esamų pozicijų atnaujinimą, alternatyvų finansavimą. Pagal šiuos scenarijus Grupė skaičiuoja apibrėžto palūkanų normos pokyčio įtaką pelnui ir nuostoliams. Tokie scenarijai pritaikomi tik gautinoms sumoms ir įsipareigojimams, atspindintiems pagrindines pozicijas, kurioms skaičiuojamos palūkanos.

Grupė palūkanų normos rizikai valdyti nenaudoja jokių išvestinių finansinių priemonių.

Likvidumo rizika Likvidumo rizika valdoma pagal atsargumo principus. Grupė valdo savo pinigų srutus ir likvidumą pagal kas pusmetį prognozuojamus pinigų srutus. Pinigų srutai iš pagrindinės veiklos yra pagrindinis Bendrovės likvidumo šaltinis.

Pasak vadovybės, Grupės likvidumo rodikliai yra pakankami ir tipiški vykdant tokios rūšies ūkinę veiklą. Be to, iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų srutų pakanka būsimai veiklai ir likvidumui. Grupės trumpalaikis turtas viršijo jos trumpalaikius įsipareigojimus, ką rodo Grupės gebėjimas vykdyti kreditorių reikalavimus. Tuo tarpu Grupės generuojamas pinigų srutas yra pakankamas jos trumpalaikiams įsipareigojimams padengti, kurių žymi dalis yra kas mėnesį grąžinama finansinė skola kredito įstaigoms, taip pat nuomininkų depozitai, kuriuos reikia grąžinti tik tam tikromis sąlygomis nutraukus nuomos sutartis.

Operacinė rizika Operacinė rizika reiškia nuostolių tikimybę dėl netinkamų arba sutrikusių vidinių procesų arba sistemų, žmogiškųjų veiksnių arba išorinių įvykių, įskaitant verslo sutrikdymus ir sistemų gedimą. Grupė patiria įvairių tipų operacinę riziką ir bando ją sušvelninti taikydama vidaus kontrolės procedūras ir procesus, skirtus kontroliuoti riziką, kad ji neviršytų atitinkamų lygių, sistemą. Personalo mokymas ir jo kompetencijų vystymas padeda nustatyti ir sumažinti su jo veikla susijusią riziką.

KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RENGIMO KONTROLĖS SISTEMA

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), patvirtintus naudoti Europos Sąjungoje. Akropolis Group finansų departamento vadovas ir Audito komitetas prižiūri Bendrovės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimą, vidaus kontrolę, finansinės rizikos valdymą ir teisės aktų, taikomų rengiant konsoliduotąsias finansines ataskaitas, laikymąsi. Grupė laikosi visų TFAS pakeitimų. Bendrovė vertina potencialią įtaką konsoliduotosioms ir atskiroms finansinėms ataskaitoms ir užtikrina, kad nauji standartai būtų tinkamai įgyvendinami visoje Grupėje.

Grupė valdoma integruotai - centralizuotai vykdo apskaitą, finansinių ataskaitų rengimą ir vidaus kontrolę, susijusią su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimu. Grupė nustato apskaitos politiką ir ataskaitų rengimo procedūras, kurių Grupės įmonės turi laikytis. Bendrovės darbuotojai analizuoja Grupės finansinius rezultatus kas mėnesį, siekdami nustatyti galimai atsiradusias apskaitos ar atskaitomybės klaidas.

Visos Grupės įmonės, išskyrus „Delta Property, SIA“, kurią Grupė įsigijo 2021 m. pabaigoje, naudoja „Microsoft Dynamics NAV“ finansų apskaitai ir atskaitomybei. Bendra sistema užtikrina apskaitos ir atskaitomybės nuoseklumą ir duomenų palyginamumą. Rengiant konsoliduotąsias finansines ataskaitas naudojami standartizuotų duomenų rinkimo failai, parengti naudojantis „Excel“ programa.

Tvarumas

ĮSIPAREIGOJIMAS IR POVEIKIS APLINKAI

Grupė pripažįsta ypatingą klimato kaitos svarbą ir tai, kad NT vystymo sektorius reikšmingai prisideda prie išmetamo anglies dvideginio kiekio pasaulyje. Atsižvelgdama į tai, Grupė savo naujus projektus vysto ir stato tvirtai laikydamosi ASV politikos.

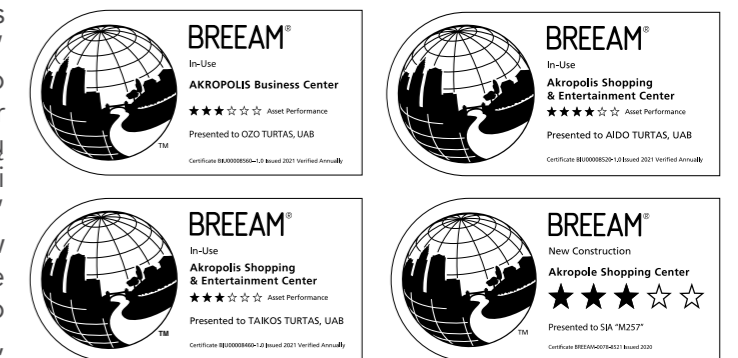
Rygos „Akropole“ buvo pirmasis Grupės prekybos ir pramogų centras, gavęs „BREEAM New Construction“ sertifikatą „Very Good“. Šis sertifikatas patvirtina, kad Rygos „Akropole“ atitinka aukščiausius BREEAM energijos vartojimo efektyvumo ir tvarumo techninius standartus ir užtikrina labiausiai aplinkai palankius ir draugiškus žmonėms sprendimus. Grupė taip pat investuoja į paveldo ir savo veiklos vietų platesnės kultūrinės reikšmės išsaugojimą; Rygos „Akropole“ vietoje anksčiau buvo Kuznecovo porceliano ir fajanso fabrikas – fabriko išorinis fasadas buvo atkurtas ir inkorporuotas į statomą pastatą, prekybos ir pramogų centro viduje yra stalo porceliano muziejus, kaip svarbi sąsaja su šios vietos praeitimi. Rygos „Akropole“ biurų kompleksas taip pat gavo „BREEAM New Construction“ sertifikatą „Very Good“, kuris, be kita ko, patvirtina aukštesnių energijos vartojimo efektyvumo ir tvarumo techninių standartų laikymąsi, pripažįsta esant aplinkai palankius ir nuomininkams draugiškus sprendimus, skirtus sumažinti mokesčius už komunalines paslaugas; pavyzdžiui, stiklinis pastato fasadas leidžia natūraliai šviesai skliti po visą pastatą, kas leidžia mažiau mokėti už elektrą komercinių patalpų apšvietimui.

2021 m. prekybos ir pramogų centrai „Akropolis“ Vilniuje, Klaipėdoje ir Šiauliuose taip pat gavo „BRE Global“ organizacijos įvertinimą – prekybos ir pramogų centrai ir Vilniaus „Akropolio“ verslo centras gavo tarptautinius „BREEAM In-Use“ pastato tvarumo sertifikatus. Šiaulių „Akropolis“ gavo sertifikatą „Very Good“, tuo tarpu Vilniaus ir Klaipėdos „Akropoliai“ bei Vilniaus „Akropolio“ verslo centras gavo sertifikatą „Good“. Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių „Akropoliai“ ir verslo centras aukščiausiai, 100 proc. taškų, buvo įvertinti už atliekų tvarkymą. Šiaulių ir Klaipėdos „Akropoliai“ gavo daugiau taškų už transporto valdymo sprendimus, Šiaulių „Akropolis“ ir verslo centras Vilniuje – už naudojamas medžiagas. Prekybos centrų auditą siekiant gauti BREEAM sertifikatus atliko statybų tvarumo sertifikavimo ir konsultavimo įmonė „Vesta Consulting“.

Grupė vysto „Akropolis Vingis“ projektą Vilniuje, Lietuvoje, taip pat turėdama galvoje BREEAM

techninius standartus ir siekdama gauti dar vieną „Very Good“ lygmens „New Construction“ sertifikatą. Numatyta „Akropolis Vingis“ vieta yra šalia didžiausio Vilniaus miesto parko, todėl daigafunkcis kultūros, laisvalaikio, verslo ir prekybos centras bus organiškai inkorporuojamas į aplinkinę teritoriją. Be to, projekto teritorijoje bei palei Neries pakrantę bus nutiesti trys kilometrai naujų dviratininkų ir pėsčiųjų takų, o elektra bus gaunama iš atsinaujinančių energijos šaltinių – ant stogų bus sumontuotos saulės baterijų plokštės.

Grupė siekia iki 2026 m. pabaigos gauti „Very Good“ įvertinimą visiems įmonių grupės valdomiems prekybos centrams.



Suinteresuotųjų asmenų dalyvavimas

Grupė siekia padėti savo nuomininkų darbuotojams tobulinti jų kasdieniame darbe reikalingus įgūdžius. Grupės iniciatyva planuojami mokymai bus skirti daugiausia vyresnio amžiaus darbuotojams (55 metų amžiaus ir vyresniems). Siūlomų naujų mokymų galutinis tikslas yra paremti savo klientų ūkinę veiklą laiku suteikiant rinkoje reikalingus įgūdžius savo mažmeninių nuomininkų naudai ir pateikiant klientams (t. y. mažmeniniams nuomininkams) jiems pritaikytas rekomendacijas ir informaciją jiems pirmą kartą įdarbinant vyresnio amžiaus darbuotojus, siekiant padidinti pajėgumus ir taikyti geriausią patirtį.

2022 m. perspektyvos

COVID-19 pandemijos įtaka mažmeninei prekybai buvo ir tebėra didelė. Ji paveikė vartotojų elgesį, prekybos sektoriaus darbą, sulėtino pastarojo plėtrą. Pandemijos faktorius išlieka svarbus ir 2022-aisiais. Vis dėlto, reali jo įtaka verslui bei vartojimui priklausys nuo pandemijos eigos.

Europos Komisijos prognozėmis, šiemet Bendrijos ekonomikos augimą skatins gerėjanti padėtis darbo rinkoje, sukauptos didelės santaupos, palankios finansavimo sąlygos. Latvijos ekonomika šiemet turėtų augti sparčiau nei Lietuvos. Latvijos bendrojo vidaus produkto (BVP) augimas, prognozuojama, gali siekti 5 proc., Lietuvos – 3,6 proc.

Atsižvelgiant į pandemiją foną, vienu svarbiausiu Grupės prioritetu išlieka saugios apsipirkimo patirties bendrovės valdomuose prekybos centruose kūrimas. Pandemijos metu buvo sėkmingai išgyventi drastiški ribojimai ir pokyčiai. 2021 m. sėkmingai įveikdama pandemijos keliamus iššūkius bendrovė pagrindinį dėmesį skyrė plėtrai: įsigytas prekybos centras „Alfa“ Rygoje, taip pat iš esmės atnaujinti planai dėl naujo daugiafunkcio centro „Akropolis Vingis“ vystymo Vilniuje. Lankstus bei operatyvus prisitaikymas prie besikeičiančios aplinkos, geriausios apsipirkimo ir pramogų patirties kūrimas toliau išlieka kritiškai svarbiu bendrovės gebėjimu, siekiant išlaikyti lyderystę prekybos ir pramogų centrų segmente.

Ne mažiau svarbios išlieka pastangos stiprinti santykius su verslo partneriais. Galimybė gyvai aptarnauti lankytojus ir teikti jiems paslaugas tiesiogiai susijusi su prekybos centrų nuomininkų verslo sėkme. Pandemijos sukurtas mažmeninės prekybos ir paslaugų sektorius, atlaikęs laikinus padarinius, vis dar susiduria su ilgalaikiais. Kaip ir pastaruosius dvejus metus, 2022-aisiais išlieka aktualus pasiruošimas operatyviai priimti būtinus sprendimus bei imtis greitų veiksmų.

2021 m. Grupė sustiprino savo pozicijas Rygoje, Latvijoje, kur įsigijo čia veikiančią prekybos centrą „Alfa“. Tai yra pirmas Grupės valdomas objektas, nupirktas iš kitų plėtotojų. Kaip ir kitiems valdomiems centrams, „Alfa“ keliami aukšta kokybės kartelės

siekiant jį kuo greičiau maksimaliai integruoti į grupę, įdiegti geriausias praktikas bei bendrovės sukauptą prekybos centrų valdymo patirtį.

Vilniuje, buvusioje pramoninės paskirties 14 ha teritorijoje 2022 m. tikimasi pradėti vieną ambicingiausių ir įdomiausių projektų – daugiafunkcio kultūros, pramogų, verslo ir prekybos kvartalo „Akropolis Vingis“ statybas. Šis unikalus kvartalas atgaivins ir įveiklins pietinę Vilniaus dalį, paskatins jos integraciją į miesto centrą, atvers ją verslui, kultūrai, įvairioms kitoms veikloms bei laisvalaikiui. 2021 m. buvo iš esmės atnaujinta teritorijos vystymo vizija, sukurta nauja architektūrinė komplekso koncepcija. Projekto priešprojektiniams pasiūlymams 2021-aisiais pritarė Vilniaus regiono architektų taryba. Planuojama, kad sėkmingai įgyvendinus viešinimo proceso reikalavimus, „Akropolio Vingio“ statybų darbai turėtų prasidėti dar šiemet.

Praėjęs finansinės atskaitomybės laikotarpis tapo dar vienais metais, per kuriuos teko dirbti ekstremaliomis pandemijos sąlygomis. Tai reikšminga patirtis, leidžianti išnaudoti įvykusius pokyčius rinkoje kaip pagrindą tolimesnei plėtrai.

2022 m. bus skirti lyderystės tarp prekybos ir pramogų centrų sustiprinimui, naujų, modernių sprendimų diegimui, unikalios ir išskirtinės prekės ženklų bei veiklų pasiūlos užtikrinimui. Pernai metais Bendrovė sėkmingai išplatino 300 mln. eurų vertės obligacijų emisiją, kuri kotiruojama „Nasdaq Vilnius“ ir „Euronext Dublin“ vertybinių popierių biržose. Tai reiškia, kad įmonė yra investuotojų akiratyje ir jiems grupės verslo sėkmė bei įsipareigojimų laikymasis yra ypač aktualus.

Šie metai bus dar vieni iššūkių metai, tačiau įgyta patirtis leidžia jaustis užtikrintai ir koncentruotis į plėtrą.

Kita informacija

INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

2021 m. birželio mėn. „Akropolis Group“ sėkmingai išplatino 5 metų trukmės 300 mln. EUR vertės obligacijų emisiją. Šios obligacijos įtrauktos į „Euronext Dublin“ ir Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržų sąrašus.

Pavadinimas	Nominali vertė	Emisijos vertė	ISIN kodas	Išpirkimo data
AKROPOLIS GROUP, UAB	100 000 EUR	300 mln. EUR	XS2346869097	2026-06-02

„Vilniaus prekyba“ yra vienintelis Bendrovės akcininkas. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija nesiskiria nuo nurodytos Akcinių bendrovių įstatyme. Yra tik vienas akcininkas, turintis Akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises. Nėra jokių specialias teises turinčių akcininkų. Netaikomi jokie balsavimo teisių apribojimai.

INFORMACIJA APIE DUKTERINES ĮMONES

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių. Informacija apie dukterines įmones atskleidžiama Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų 1-oje aiškinamojo rašto pastaboje.

INFORMACIJA APIE NE AUDITO PASLAUGAS

2021 m. Grupės auditoriams už ne audito paslaugas sumokėta 99 tūkst. EUR.

Akropolis Group, UAB

**2021 M. KONSOLIDUOTOSIOS ĮMONĖS
FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS
FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE,
PATEIKIAMOS KARTU ŠU
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

AKROPOLIS

REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT COMPANY

AKROPOLIS

AKROPOLIS GROUP, UAB
Įmonės kodas 302533135, Ozo g. 25, Vilnius

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

TURINYS

	PUSLAPIS
BENDROJI INFORMACIJA	3
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	4-9
KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	10-11
KONSOLIDUOTOJI PAJAMŲ ATASKAITA	12
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	13
KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	14
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	15-44

BENDROJI INFORMACIJA

Registracija

Akropolis Group, UAB yra ribotos atsakomybės bendrovė, įregistruota Lietuvoje pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą.

Bendrovės registracijos numeris 302533135.

Direktorius

Manfredas Dargužis



Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Akropolis Group“ akcininkams

Išvada dėl konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą UAB „Akropolis Group“ (toliau – Bendrovė) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2021 m. gruodžio 31 d. konsoliduotosios finansinės būklės bei tuomet pasibaigusiu metų Grupės konsoliduotųjų finansinių veiklos rezultatų ir konsoliduotųjų pinigų srautų vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų nuomonė atitinka 2022 m. balandžio 1 d. papildomą ataskaitą Audito komitetui.

Mūsų audito apimtis

Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2021 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita;
- tuomet pasibaigusiu metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita;
- tuomet pasibaigusiu metų konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- tuomet pasibaigusiu metų konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita; ir
- konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją.

Pagrindas nuomonei pareikšti

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

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

Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Grupės vadovaujantis Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos parengtu Tarptautiniu buhalterijų profesionalų etikos kodeksu (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu, kurie taikytini atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvoje. Taip pat laikomės kitų TBESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

Remdamiesi savo žiniomis ir įsitikinimu, pareiškiame, kad ne audito paslaugos, kurias suteikėme Grupei, atitinka Lietuvos Respublikoje taikomus įstatymus ir kitus teisės aktus. Taip pat pareiškiame, kad nesuteikėme ne audito paslaugų, kurios yra draudžiamos pagal Reglamentą (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į Reglamentą (ES) Nr. 537/2014 išimtis, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme.

Ne audito paslaugos, kurias laikotarpiu nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d. suteikėme Grupei, atskleistos konsoliduotojo metinio pranešimo skyriuje *Informacija apie ne audito paslaugas*.

UAB „PricewaterhouseCoopers“, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, Lietuva
+370 (5) 239 2300, lt_vilnius@pwc.com, www.pwc.lt

Įmonės kodas 111473315, įregistruota LR juridinių asmenų registre

Mūsų audito metodika

Apžvalga



- Bendras reikšmingumo lygis Grupei yra 5.700 tūkst. Eur
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko patrunuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu.
- Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir visą Grupės turtą.
- Investicinio turto vertinimas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus: pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įvertinimų, kuriems nustatyti buvo remtasi prielaidomis ir atsižvelgta į būsimus įvykius, kurie savo prigimtimi yra neapibrėžti. Kaip ir visų kitų mūsų auditų metu, įvertinome vadovybės vidaus kontrolės procedūrų nesilaikymo riziką, taip pat, be kitų dalykų, įvertinome, ar buvo tam tikrą tendencingumą patvirtinančių įrodymų, kurie liudytų apie reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės riziką.

Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos konsoliduotųjų finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiams sprendimams remiantis šiomis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Grupės reikšmingumo lygį konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai, kuris pateiktas lentelėje toliau. Šios kiekybinės ribos kartu su kokybiniais aspektais padėjo mums apibrėžti audito apimtį bei audito procedūrų pobūdį, atlikimo laiką ir aprėptį, taip pat įvertinti kiekvieno atskirai ir visų kartu iškraipymų, jei tokių buvo, poveikį konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras Grupės reikšmingumo lygis	Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis lygus 5.700 tūkst. Eur
Kaip mes jį nustatėme	1% Grupės nuosavybės.
Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas	Kaip kriterijų reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome Grupės nuosavybę, nes, mūsų nuomone, jis yra tinkamas veiklos rezultatams įvertinti ir būtent šiuo kriterijumi finansinių ataskaitų naudotojai dažniausiai remiasi vertindami Grupės ir kitų šiame veiklos srityje veikiančių įmonių veiklos rezultatus, ir tai yra bendrai priimtas kriterijus. Pagrindinis veiksnys, turintis įtakos Grupės veiklai ir vertei, yra investicijos į įvairų turtą. Dėl to pagrindinė sritis, į kurią buvo kreipiamas

dėmesys Grupės finansinių ataskaitų audito metu, buvo investicinio turto vertinimas. Atsižvelgiant į tai, nustatant bendrą Grupės reikšmingumo lygį, buvo remtasi visos nuosavybės verte.

Pasirinkome 1%, kuris yra priimtinos kiekybinio reikšmingumo ribose.

Sutarėme su Audito komitetu, kad informuosime jį apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 570 tūkst. Eurų sumą, taip pat apie iškraipymus, nesiekiančius šios sumos, apie kuriuos, mūsų nuomone, būtina informuoti dėl kokybinių priežasčių.

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami konsoliduotųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareiškiame jokios atskiros savo nuomonės.

Pagrindinis audito dalykas

Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką

Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 6 pastabą 31 puslapyje.

Grupės investicinis turtas sudaro reikšmingiausią Grupės turto grupę. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte. Vadovybės įvertinta Grupės investicinio turto tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 1 006 821 tūkst. Eur, lyginant su 795 964 tūkst. Eur 2020 m. gruodžio 31 d.

Konsoliduotojoje bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažintas 50 461 tūkst. Eur (2020 m. 1 378 tūkst. Eur) pelnas dėl investicinio turto perkainojimo.

Investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų nustatytais vertėmis 2021 m. gruodžio 31 d.

Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine informacija, tokia kaip esamos nuomos sutartys ir iš turto nuomos uždirbamos pajamos. Dėl to vertintojai naudoja prielaidas, susijusias su kapitalizacijos rodikliais ir dabartinėmis rinkos nuomos kainomis bei jų augimu, remdamiesi turimais rinkos duomenimis ir rinkoje vykdomais sandoriais, kad galėtų nustatyti verčių intervalą, kurio pagrindu jie nustato vieną geriausią įvertinimą. Kadangi kiekvienas turtas yra unikalus pobūdžio, darant prielaidas tenka atsižvelgti į kiekvieno turto individualias savybes kiekvieno

Mūsų procedūros, susijusios su vadovybės atliktu investicinio turto vertinimu, apėmė:

- nepriklausomų išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą;
- taikytų metodologijų ir pagrindinių prielaidų tinkamumo vertinimą, remiantis mūsų turimomis žiniomis apie nekilnojamojo turto sektorių;
- atrinktos imties testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės turimus duomenis apie susijusį turtą;
- atrinktos turto imties vertinimui panaudų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes peržiūrėjome Grupės vadovybės atliktą investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę.

nuomininko atžvilgiu ir į turto savybes kaip visumą.

Atsižvelgiant į investicinio turto reikšmingumą, tikrosios vertės perkainojimas turėjo reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Pagrindinį dėmesį skyrėme šiai sričiai dar ir dėl to, kad daromos išvados priklauso nuo priimamų svarbių sprendimų atliekant vertinimą ir šiems sprendimas didžiausios įtakos turi vertinimo metu naudojamos prielaidos. Būtent, svarbūs sprendimai yra susiję su kapitalizacijos rodikliais, diskonto normomis ir palyginamo turto rinkos nuomos ar pardavimo kainomis, įvertintomis sąnaudomis darbams užbaigti bei rizikos priedo prielaidomis.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių, kadangi egzistuoja reikšmingas apskaitinio įvertinimo neaiškumas, ypatingą dėmesį skyrėme būtent šiai sričiai.

Kaip pritaikėme Grupės audito apimtį

Audito apimtį pritaikėme taip, kad mūsų atlikti darbai būtų pakankami, kad galėtume pareikšti savo nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas kaip visumą, atsižvelgiant į Grupės struktūrą, apskaitos procesus ir kontroles, taip pat į verslo sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro dvylika įmonių – Bendrovė ir jos patronuojamosios įmonės. Šešios patronuojamosios įmonės yra įsikūrusios Lietuvoje, trys – Latvijoje ir po viena – Estijoje bei Nyderlanduose. Pilnos apimties auditą atlikome mes arba, remdamiesi mūsų instrukcijomis, „PwC Latvija“. Mūsų auditas apėmė visas Grupės pajamas ir visą turą. Likusios Grupės įmonės buvo nereikšmingos, todėl atlikome pasirinktas šių komponentų audito procedūras, susijusias su tam tikrų straipsnių likučiais ar atskleidimais.

Išvada apie kitą informaciją, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima konsoliduotąjį metinį pranešimą (tačiau neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias ataskaitas).

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą.

Mums atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą mūsų atsakomybė – perskaityti pirmiau minėtą kitą informaciją ir įvertinti, ar yra reikšmingas nesuderinamumas tarp kitos informacijos ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ar per auditą mūsų įgytų žinių ir ar kitaip nepaaiškėja, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų išskaidymų.

Konsoliduotojo metinio pranešimo atžvilgiu mes įvertiname, ar konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatyme bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme numatyta informacija.

Remiantis audito metu atliktu darbu, mūsų nuomone:

- finansinių metų, už kuriuos parengtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos, konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta informacija atitinka duomenis, pateiktus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose; ir

- konsoliduotasis metinis pranešimas yra parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Grupę bei jos aplinką, nustatėme reikšmingų išskaidymų konsoliduotajame metiniame pranešime, kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

- įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotose finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
- surenkame pakankamų ir tinkamų audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar jų vykdomą veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą audito nuomonę.

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

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informavome juos apie visus ryšius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie veiksmus, kurių ėmėmės siekdami pašalinti grėsmes, ir taikytas apsaugos priemones.

Iš visų dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskyrėme tuos, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą ir kurie dėl to laikomi pagrindiniais audito dalykais. Šiuos dalykus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent pagal įstatymą ar kitą teisės aktą būtų draudžiama juos viešai atskleisti arba, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje dėl to, kad galime pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokio atskleidimo pasekmės nusvers visuomenės gaunamą naudą.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Paskyrimas

Grupės auditoriais pirmą kartą buvome paskirti 2019 m. balandžio 29 d. ir viso nenutrūkstamo užduoties vykdymo laikotarpis apima trejus metus.

Audito, kurį atlikus išleista ši nepriklausomo auditoriaus išvada, pagrindinis užduoties partneris yra Rimvydas Jogėla.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika
2022 m. balandžio 1 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

	Pastabos	Gruodžio 31 d.	
		2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
TURTAS			
Ilgalaikis turtas		1 018 888	800 195
Materialusis turtas	5	2 257	983
Investicinis turtas	6	1 006 821	795 964
Nematerialusis turtas		159	234
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	18	-	111
Naudojimo teise valdomas turtas	7	134	335
Ilgalaikės gautinos sumos	8	9 517	2 568
		93 260	61 611
Trumpalaikis turtas			
Atsargos		68	68
Gautinos sumos ir išankstiniai apmokėjimai	8	6 805	3 566
Kitas trumpalaikis turtas	8	4 333	1 237
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	9	82 054	56 740
		1 112 148	861 806
TURTAS IŠ VISO			

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2022 m. balandžio 1 d.:

Manfredas Dargužis
Akropolis Group, UAB
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Akropolis Group, UAB
Finansų departamento vadovė

KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA (TĘSINYS)

	Pastabos	Gruodžio 31 d.	
		2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Akcinis kapitalas	10	31 737	31 737
Privalomasis rezervas	10	4	4
Akcijų priedai	10	448 096	448 096
Nepaskirstytasis pelnas		91 508	842
Nuosavo kapitalo iš viso		571 345	480 679
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Paskolos	12	411 138	231 285
Nuomos įsipareigojimai	7	87	326
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	18	86 636	83 819
Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	1 312
Kitos ilgalaikės mokėtinos sumos	13	7 424	9 266
Trumpalaikiai įsipareigojimai		35 518	55 119
Paskolos	12	12 033	36 162
Nuomos įsipareigojimai	7	48	64
Pelno mokesčio įsipareigojimai		2 083	2 801
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	13	21 354	16 092
Įsipareigojimų iš viso		540 803	381 127
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		1 112 148	861 806

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.
Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2022 m. balandžio 1 d.:

Manfredas Dargužis
Akropolis Group, UAB
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Akropolis Group, UAB
Finansų departamento vadovė

KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA

	Pastabos	Metai pasibaigę gruodžio 31 d.	
		2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Nuomos pajamos		57 276	55 572
Papildomo mokesčio pajamos		21 859	21 209
Papildomo mokesčio sąnaudos	14	(20 982)	(20 467)
GRYNOSIOS NUOMOS PAJAMOS		58 153	56 314
Administracinės sąnaudos	15	(3 713)	(3 515)
Grynosios kitos pajamos		1 933	371
Investicinio turto pardavimo pelnas		1 199	-
Pelnas (nuostolis) dėl investicinio turto perkainojimo		50 461	1 378
VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIS)		108 033	54 548
Palūkanų sąnaudos	16	(8 093)	(3 488)
Palūkanų pajamos	16	-	838
Kitos finansinės veiklos sąnaudos		(980)	(156)
PELNAS (NUOSTOLIS) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		98 960	51 742
Pelno mokesčio (sąnaudos)	17	(8 294)	(5 917)
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIS)		90 666	45 825
BENDRŲJŲ PAJAMŲ (NUOSTOLIO) IŠ VISO		90 666	45 825
BENDROSIOS PAJAMOS (NUOSTOLIAI) PRISKIRTINOS:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		90 666	45 825
PELNAS VIENAI AKCIJAI (EUR)			
Paprastasis / sumažintas	11	0,828	0,419

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.
Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2022 m. balandžio 1 d.:

Manfredas Dargužis
Akropolis Group, UAB
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Akropolis Group, UAB
Finansų departamento vadovė

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

	Akcinis kapitalas (tūkst. EUR)	Akcijų priedai (tūkst. EUR)	Privalomasis rezervas (tūkst. EUR)	Nepaskirsty- tasis pelnas (tūkst. EUR)	Iš viso (tūkst. EUR)
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	31 737	580 196	4	5 017	616 954
Sandoriai su savininkais:					
Akcijų priedo mažinimas	-	(132 100)	-	-	(132 100)
Išmokėti dividendai	-	-	-	(50 000)	(50 000)
Sandorių su savininkais iš viso	-	(132 100)	-	(50 000)	(182 100)
Grynasis pelnas	-	-	-	45 825	45 825
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	45 825	45 825
Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	31 737	448 096	4	842	480 679
Sandoriai su savininkais:					
Sandorių su savininkais iš viso	-	-	-	-	-
Grynasis pelnas	-	-	-	90 666	90 666
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	90 666	90 666
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	31 737	448 096	4	91 508	571 345

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2022 m. balandžio 1 d.:

Manfredas Dargužis
Akropolis Group, UAB
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Akropolis Group, UAB
Finansų departamento vadovė

KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

	Pastabos	Metai pasibaigę gruodžio 31 d.	
		2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
PAGRINDINĖ VEIKLA			
Grynasis pelnas (nuostolis)		90 666	45 825
Koregavimai:			
Pelno mokesčio sąnaudos		8 294	5 917
Nusidėvėjimas ir amortizacija		832	779
Nurašymai ir nuostolis dėl ilgalaikio materialiojo turto pardavimo (Pelnas) dėl patrunuojamosios įmonės pardavimo	5	(22)	(4)
Pelnas (nuostolis) dėl investicinio turto perkainojimo	5,6	(50 461)	(1 378)
Palūkanų sąnaudos	16	8 093	3 488
Palūkanų pajamos		-	(838)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo pasikeitimus		56 203	53 789
Prekybos ir kitų gautinų sumų bei kito turto ir ilgalaikių gautinų sumų (padidėjimas) / sumažėjimas		(7 443)	202
Atsargų padidėjimas		-	5
Mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)		4 224	3 662
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		52 984	57 658
Sumokėtos palūkanos		(3 032)	(3 467)
Sumokėtas pelno mokestis		(7 396)	(1 749)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		42 556	52 442
INVESTICINĖ VEIKLA			
Ilgalaikio materialiojo, investicinio ir nematerialiojo turto įsigijimai		(173 174)	(3 320)
Patrunojamųjų įmonių perleidimai		4 523	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		-	149 000
Gautos palūkanos		-	1 455
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(168 651)	147 135
FINANSINĖ VEIKLA			
Akcinių kapitalo sumažinimas		-	(132 100)
Išmokėti dividendai		-	(50 000)
Gautos paskolos		319 734	15 000
Gautų paskolų grąžinimas		(168 325)	(29 419)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		151 409	(196 519)
Pinigų ir pinigų ekvivalentų grynasis padidėjimas (sumažėjimas)		25 314	3 058
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		56 740	53 682
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		82 054	56 740

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų dalis.

Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2022 m. balandžio 1 d.:

Manfredas Dargužis
Akropolis Group, UAB
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Akropolis Group, UAB
Finansų departamento vadovė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI INFORMACIJA

Akropolis Group, UAB (toliau - Bendrovė) buvo įsteigta 2011 m. liepos 30 d. Lietuvoje kaip ribotos atsakomybės bendrovė pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą. Bendrovės registruota buveinė yra adresu: Ozo g. 25, Vilnius, Lietuva.

Vienintelis Bendrovės akcininkas, turintis 100% akcijų, buvo UAB „Vilniaus prekyba“, įmonės kodas 302608755, adresas Ozo g. 25, Vilnius. Pagrindinė patrunuojančioji įmonė yra Metodika B.V., adresas: Amstelveenseweg 500, 1081 KL, Amsterdamas, Nyderlandų Karalystė, veikianti Nyderlandų Karalystėje. Pagrindinė kontroliuojančioji šalis yra Nerijus Numa.

Grupės obligacijomis prekiaujama Euronext Dublin (Airija) ir Nasdaq Vilnius (Lietuva) biržose.

Grupę sudaro Bendrovė bei jos dukterinės įmonės (toliau kartu – Grupė). Keitėsi Grupės struktūra, pagal kurią UAB „Akropolis Group“ seserinė įmonė „Akropolis Real Estate B.V.“ ir visos jos patrunuojamosios įmonės tapo UAB „Akropolis Group“ patrunuojamosiomis įmonėmis („Reorganizavimas“). 2021 m. kovo 22 d. vienintelis „Akropolis Group“, UAB ir „Akropolis Real Estate BV“ akcininkas, UAB „Vilniaus prekyba“, priėmė sprendimą padidinti „Akropolis Group“, UAB akcinį kapitalą nepiniginiais akcininko įnašais, t. y. apmokėjimas už įsigijamas naujai išleidžiamas „Akropolis Group“, UAB akcijas įvykdytas perleidžiant įmonei Akropolis Group, UAB nuosavybės teisę į 100% „Akropolis Real Estate BV“ akcijų iš UAB „Vilniaus prekyba“. Pagal 2021 m. kovo 24 d. notarinį aktą „Akropolis Real Estate B.V.“ akcijos buvo perduotos UAB „Akropolis Group“ nuosavybėn. Visi Reorganizavimui užbaigti reikalingi registravimo ir kiti įforminimo veiksmai buvo baigti 2021 m. balandžio 6 d.

Bendrovė pirmą kartą parengė Konsoliduotąsias finansines ataskaitas pagal TFAS priimtus taikyti ES už metus pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d. Paskutinės prienamos finansinės ataskaitos yra Kombinuotosios UAB „Akropolis Group“ ir „Akropolis Real Estate B.V.“ finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2019 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. kurios buvo rengiamos išskirtinai įtraukimo į obligacijų prospektą tikslu. Kombinuotosios finansinės ataskaitos nėra nei vienos iš bendrovių įstatymu nustatytos ataskaitos. TFAS nenurodo, kaip parengti Kombinuotąsias finansines ataskaitas, tačiau TFAS konceptualiūsiosios finansinės atskaitomybės pagrinduose numatyta, kad finansinės atskaitos teikiančių ūkio subjektų gali sudaryti du ar daugiau subjektų, kurie ne visi yra susiję patrunuojančiosios ir patrunuojamosios įmonės santykiais. Tokiu atveju atskaitas teikiančio ūkio subjekto finansinės atskaitos vadinamos „Kombinuotosiomis finansinėmis atskaitomis“.

2021 m. balandžio 6 d. baigta Reorganizacija yra laikoma bendro pavaldumo verslo jungimu. TFAS nenurodo bendro pavaldumo sandorių apskaitos. Vienas iš priimtinių tokių sandorių apskaitos metodų, kurį dabar naudoja „Akropolis Group“, UAB, yra ankstesnių verčių metodo (besijungiančių verslų istorinės balansinės vertės) taikymas „Akropolis Group“, UAB Konsoliduotose finansinėse atskaitose už laikotarpį, pasibaigusį 2021 m. gruodžio 31 d., taikant retrospektyvų pateikimo metodą. Pagal šį metodą Konsoliduotosios „Akropolis Group“, UAB finansinės atskaitos yra pateikiamos taip, tarsi verslai būtų sujungti nuo ankščiausio pateikto laikotarpio pradžios, nes tą dieną UAB „Akropolis Group“ ir „Akropolis Real Estate B.V.“ buvo bendrai pavaldūs.

2020-12-31 Akropolis Group UAB ir Akropolis Real Estate B.V. Kombinuotų atskaitų akcinį kapitalą sudarė 43 tūkst. EUR Akropolis Group UAB akcinis kapitalas ir 140 110 tūkst. EUR Akropolis Real Estate B.V. akcinis kapitalas. 2021-03-22 buvo pasirašytas akcininko sprendimas padidinti Akropolis Group UAB akcinį kapitalą nuo 43 tūkst. EUR iki 31 737 tūkst. EUR nepiniginiais akcininko įnašais - Akropolis Real Estate B.V. 100% akcijų paketu. Šiuo tikslu Akropolis Group UAB išleido 109 291 tūkst. paprastųjų vardinųjų akcijų (toliau - Naujai išleidžiamos akcijos), kurių kiekvienos nominali vertė yra 0.29 EUR. Bendra visų Naujai išleidžiamų akcijų emisijos kaina - 479 790 tūkst. EUR. Ankstesnių metų likučiai, kurie perskaičiuoti retrospektyviai vertinant Grupės akcinį kapitalą, akcijų priedus ir nepaskirstytąjį pelną, skiriasi nuo 2020 m. ir 2019 m. Kombinuotųjų finansinių atskaitų dėl perėjimo iš Kombinuotųjų į Konsoliduotąsias Grupės finansines atskaitas. 2020-04-29 akcininko sprendimu buvo sumažintas Akropolis Real Estate B.V. įstatinis kapitalas 132 100 tūkst. EUR. 2020 m. ir 2019 m. Kombinuotose finansinėse atskaitose tai buvo atspindėta kaip įstatinio kapitalo mažinimas. Šiose Konsoliduotose metinėse finansinėse atskaitose 132 100 tūkst. EUR parodyti kaip akcijų priedo sumažėjimas, nes šios finansinės atskaitos pateikiamos taip, tarsi įmonės sudaro Konsoliduotą Grupę nuo ankstyviausio pateikto laikotarpio pradžios.

Konsoliduotos grupės struktūra

Išsami informacija apie patrunuojamąsias įmones, priklausančias Bendrovei, pateikiama toliau pateiktoje lentelėje. Pagrindinė Grupės veiklos sritis apima Grupei priklausančio nekilnojamojo turto vystymą ir jo nuomą nuomininkams pagal sutartis Lietuvoje ir Latvijoje. Grupę sudaro Bendrovė ir jos tiesiogiai ir netiesiogiai kontroliuojamos patrunuojamosios įmonės.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo filialų ir atstovybių.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo atitinkamai 119 ir 114 darbuotojai.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė tiesiogiai ir netiesiogiai kontroliavo toliau išvardytas patrunuojamąsias įmones:

Pavadinimas	Šalis	Registracijos adresas	Pagrindinė veikla	Valdymas	Nuosavybės dalis	
					31.12.2021	31.12.2020*
OZO TURTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Netiesiogiai	100%	100%
TAIKOS TURTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Netiesiogiai	100%	100%
AIDO TURTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Netiesiogiai	100%	100%
M257, SIA	Latvija	Maskavas iela 257, Rīga	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Netiesiogiai	100%	100%
Delta Property, SIA	Latvija	Brīvības gatve 372, Rīga	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Tiesiogiai	100%	-
AKROPOLE RIGA, SIA	Latvija	Maskavas iela 257, Rīga	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Tiesiogiai	100%	100%
VINGIO TURTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Žemės plotai būsimam vystymui	Netiesiogiai	100%	100%
NARVA KVP, OU	Estija	Mustamäe tee 45, Tallinn, 10619	Žemės plotai būsimam vystymui	Netiesiogiai	100%	100%
BIRULIŠKIŲ TURTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Žemės plotai būsimam vystymui	Netiesiogiai	100%	100%
AKROPOLIS REAL ESTATE BV	Nyderlandai	Claude Debussylaan 7, 1082MC Amsterdam	Nekilnojamo turto valdymas ir vystymas	Tiesiogiai	100%	-
NIKOLA MUSHANOV PROJEKTAS, UAB	Lietuva	Ozo g. 25, Vilnius	Žemės plotas	Netiesiogiai	100%	100%

*2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. OZO TURTAS, UAB, TAIKOS TURTAS, UAB, AIDO TURTAS, UAB, M257, SIA, VINGIO TURTAS, UAB, NARVA KVP, OU ir BIRULIŠKIŲ TURTAS, UAB buvo 100 % valdomi AKROPOLIS REAL ESTATE BV.

2. APSKAITOS POLITIKA

Pagrindiniai apskaitos principai rengiant šias finansines ataskaitas, yra šie:

Atitiktis standartams

Šios konsoliduotos finansinės atskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES). Šios konsoliduotos finansinės atskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte.

Pateikimo valiuta

Šios finansinės atskaitos pateikiamos bendra Europos Sąjungos valiuta - eurai.

Konsolidavimo pagrindas

Grupės konsoliduotosios finansinės atskaitos apima Bendrovės ir jos dukterinių įmonių finansines atskaitas. Dukterinių įmonių finansinės atskaitos yra parengtos už tuos pačius atskaitinius metus, kaip ir patrunuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Verslo junginiai

Patronuojamųjų įmonių ir verslo įsigijimai yra apskaitomi taikant įsigijimo metodą. Kiekvieno įsigijimo atveju atlygis yra įvertinamas bendra perduoto turto, patirtų ar prisiimtų įsipareigojimų bei Grupės išleistų nuosavybės priemonių mainais už įsigijamos įmonės kontrolę tikrąja verte. Su įsigijimu susijusios sąnaudos yra pripažįstamos pelnu ar nuostoliais tuomet, kai jos yra patiriamos.

Jei taikytina, įsigijimo atlygis apima bet kokį turtą ar įsipareigojimus, atsiradusius dėl neapibrėžto atlygio susitarimo, kurie vertinami tikrąja verte įsigijimo dieną. Vėlesniais šios tikrosios vertės pasikeitimais yra koreguojama įsigijimo savikaina ir jie laikomi vertinimo laikotarpio koregavimais (žr. toliau). Visi kiti vėlesni neapibrėžto atlygio, klasifikuojamo kaip turtas ar įsipareigojimas, tikrosios vertės pasikeitimai yra apskaitomi pagal atitinkamą TFAS. Neapibrėžto atlygio, klasifikuojamo kaip nuosavas kapitalas, tikrosios vertės pasikeitimai nėra pripažįstami.

Jei verslo jungimo apskaitymas nėra užbaigiamas iki ataskaitinio laikotarpio, kurį įvyksta verslo jungimas, pabaigos. Grupė pateikia preliminarines sumas tų straipsnių, kurių apskaitymas nėra užbaigtas. Šios preliminarios sumos yra koreguojamos per vertinimo laikotarpį (žr. toliau) arba pripažįstamos papildomas turtas ar įsipareigojimai, siekiant atspindėti gautą naują informaciją apie faktus ir aplinkybes, egzistavusias įsigijimo dieną, kuri, jei būtų žinoma, būtų turėjusi įtakos tą dieną pripažintoms sumoms.

Vertinimo laikotarpis – tai laikotarpis nuo įsigijimo dienos iki dienos, kai Grupė gauna pilną informaciją apie faktus ir aplinkybes, egzistavusias įsigijimo dieną, ir jis daugiausiai apima vienerius metus.

Pajamų pripažinimas

Didžioji dalis Grupės pajamų yra uždirbama iš investicinio turto nuomos, kaip atskleista 1 pastaboje. Be nuomos, Grupė taip pat teikia klientams komunalines, remonto ir panašias paslaugas bei kitas paslaugas, susijusias su prekybos centrų veikla.

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos pripažįstamos kaip atskleista skyriuje „Nuoma“ žemiau. Jei nuomos sutartyje yra numatytas paslaugų teikimas, Grupė įvertina, ar tokios paslaugos sudaro atskiras pažadėtas paslaugas (veiklos įsipareigojimus) pagal sutartis su klientais, kurių pajamos yra pripažįstamos kaip aprašyta toliau.

Pajamos pagal sutartis su klientais

Pajamos pagal sutartis su klientais pripažįstamos, kai prekių ar paslaugų kontrolė pereina klientui, ta suma, kurią Grupė tikisi gauti mainais už prekes ar paslaugas. Grupė nustatė, kad pajamų sandoriuose Grupė yra savo sąskaita veikiantis ūkio subjektas, nes:

- Grupė kontroliuoja prekes ir paslaugas prieš perduodama jas klientui;
- Grupė yra atsakinga už paslaugų teikimą ir jai kyla neįvykdymo rizika;
- Grupė savo nuožiūra gali, tiesiogiai ar netiesiogiai, nustatyti prekių ar paslaugų kainą.

Grupės vadovybė taip pat nustatė, kad teikiamų paslaugų kontrolė bendru atveju pereina klientui per tam tikrą laikotarpį, taigi ir Grupė veiklos įsipareigojimą įvykdo ir pajamas pripažįsta per tam tikrą laikotarpį, kadangi klientas vienu metu gauna naudą, kurią suteikia Grupės veikla jai vykdančią sutartį, ir ja pasinaudoja. Šios pajamos pripažįstamos įvertinus pažangą, siekiant visiškai įvykdyti veiklos įsipareigojimą, arba tiesiogiai įvertinus iki tam tikros dienos klientui suteiktą paslaugų vertę.

Pajamos už nepanaudotus „Akropolio“ dovanų čekius

Konsoliduotoji grupė turi su tiekėjais pasirašytą „Akropolio“ dovanų čekių platinimo ir administravimo sutartį. Pirkėjai dovanų čekių platinimo vietose gali įsigyti įvairių nominalų dovanų čekių, kuriais galima atsiskaityti perkant prekes visose prekybos centrų „Akropolis“ parduotuvėse. Dovanų čekiai yra riboto galiojimo laiko – galioja 12 mėnesių nuo įsigijimo dienos. Grupės vadovybės sprendimu, nepanaudoti dovanų čekiai, kurių galiojimo laikas pasibaigęs ir kurie buvo įsigyti anksčiau nei praėjusiais metais, pripažįstami Konsoliduotosios grupės uždirbtomis pajamomis. Šios pajamos pripažįstamos taikant agento apskaitos principą, nes:

- Įmonė neturi pagrindinės atsakomybės už teikiamas paslaugas;
- Įmonė savo nuožiūra negali, tiesiogiai ar netiesiogiai, nustatyti kainos.

Likučiai pagal sutartis

Sutarties turtas – sukauptos pajamos

Sutarties turtas yra teisė į atlygį mainais už paslaugas, kurios buvo suteiktos klientui. Jei Grupė perduoda paslaugas klientui prieš jam sumokant atlygį arba prieš tai, kai jis tampa mokėtiniu, sutarties turtas yra apskaitomas suma, lygia uždirbtam atlygiui, kuris yra sąlyginis.

Prekybos gautinos sumos

Prekybos gautina suma atspindi Konsoliduotosios grupės teisę į uždirbtą atlygį, kuris yra besąlyginis (t. y. atlygis, be jokių išimčių, turi būti sumokamas suėjus sutartam terminui). Žiūrėkite apskaitos politiką apie finansinį turtą.

Sutarties įsipareigojimas – gauti avansai

Sutarties įsipareigojimas yra pareiga suteikti paslaugas klientui, už kurias Grupė jau yra gavusi atlygį (arba atlygio suma yra gautina). Jei klientas sumoka prieš Grupei suteikiant paslaugas, sutarties įsipareigojimas yra pripažįstamas, kai apmokėjimas yra gaunamas. Sutarties įsipareigojimas yra pripažįstamas pajamomis, kai Grupė įvykdo veiklos įsipareigojimą pagal sutartį.

Kitos veiklos pajamų, gautų už nepanaudotus „Akropolio“ dovanų čekius, atveju sutarties įsipareigojimas, t. y. gautos lėšos iš dovanų čekių pardavimo, kurios turi būti pervestos dovanų čekių platintojui, yra apskaitomas finansinės būklės ataskaitoje kaip kitos mokėtinos sumos.

Dėl Grupės verslo modelio, be to, kas aprašyta šioje pastaboje, vadovybė nepriėmė jokių kitų svarbių apskaitinių sprendimų, įverčių ar prielaidų, susijusių su pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimu, kadangi nebuvo sudėtingų daugiakomponenčių prekių ar paslaugų, kintamo atlygio, finansavimo komponentų, sutarčių išlaidų ar mokėtinų sumų klientams.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos yra pripažįstamos kaupimo principu proporcingai per visą laikotarpį iki termino pabaigos, atsižvelgiant į gražintiną pagrindinės paskolos sumos dydį ir efektyvią palūkanų normą.

Dividendų pajamos

Dividendų pajamos pripažįstamos, kai nustatoma akcininko teisė gauti mokėjimus.

Nuoma

Nuoma yra pripažįstama išperkamąja, kai pagal nuomos sąlygas perduodama iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su turto nuosavybe. Veiklos nuoma – tai į išperkamosios nuomos sąvoką neįeinanti nuoma.

Grupė veikia kaip nuomotojas

Veiklos nuoma

Veiklos nuomos pajamos yra pripažįstamos tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per visą nuomos laikotarpį. Pradinės tiesioginės išlaidos, susijusios su nuomos sutarties sąlygų derinimu, yra pridamos prie nuomojamo turto balansinės vertės ir yra pripažįstamos per nuomos laikotarpį.

Nuolaidos / laikini nuomos mokesčių sumažinimai yra laikomi Grupės taikomomis paskatomis, siekiant išlaikyti nuomininkus prekybos centre. Grupė pripažįsta sukauptas paskatų išlaidas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) būdu mažindama nuomos pajamas per likusį nuomos laikotarpį.

Nuomininkų užstatai

Įsipareigojimai nuomininkams už užstatus pirminio pripažinimo metu yra apskaitomi tikrąja verte, o vėliau - amortizuota savikaina tais atvejais, kai tai yra reikšminga.

Atsižvelgiant į nuomos sutarčių terminus, nuomininkų užstatai yra priskiriami ilgalaikiams arba trumpalaikiams įsipareigojimams. Neterminuoti sutarčių ir sutarčių, kurių galiojimo terminas trumpesnis nei 12 mėnesių, avansai apskaitomi kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, o visų kitų nuomos sutarčių avansai traktuojami kaip ilgalaikiai įsipareigojimai.

Grupė veikia kaip nuomininkas

Naudojimo teise valdomas turtas

Grupė pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą nuomos pradžios dieną. Naudojimo teise valdomas turtas yra įvertinamas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą, ir koreguojamas atsižvelgiant į visus pakartotinai įvertintus nuomos įsipareigojimus. Naudojimo teise valdomo turto savikainą sudaro pripažintų nuomos įsipareigojimų suma, patirtos pirminės tiesioginės išlaidos ir nuomos mokesčiai, sumokėti pradžios dieną ar anksčiau, atėmus gautas nuomos paskatas. Pripažintas naudojimo teise valdomas turtas yra nudėvimas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per trumpesnį iš numatomo naudingo tarnavimo laiko ir nuomos laikotarpio.

Nuomos įsipareigojimai

Nuomos pradžios dieną Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimus, įvertintus dabartine nuomos mokesčių, kurie turi būti sumokėti per nuomos laikotarpį, verte. Į nuomos mokesčius įeina fiksuotieji mokėjimai, atėmus visas gautinas nuomos paskatas, ir kintamieji nuomos mokėjimai, kurie priklauso nuo indekso ar normos. Kintamieji nuomos mokėjimai, nepriklausantys nuo indekso ar normos, pripažįstami sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai jie atsiranda. Apskaičiuodama dabartinę nuomos mokesčių vertę, Grupė naudoja papildomą skolinimosi palūkanų normą nuomos pradžios dieną, jeigu nuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti. Po pradžios datos nuomos įsipareigojimų suma padidinama, kad atspindėtų sukauptas palūkanas, ir sumažinama sumokėtais nuomos mokesčiais. Nuomos įsipareigojimų balansinė vertė yra iš naujo įvertinama, jei pasikeičia kintamieji nuomos mokesčiai, kurie priklauso nuo indekso ar normos, arba pasikeičia nuomos laikotarpis.

Trumpalaikė ir mažos vertės turto nuoma

Grupė taiko trumpalaikės nuomos pripažinimo išimtį trumpalaikėi nuomai (t. y. toms nuomos sutartims, kurių nuomos laikotarpis yra ne ilgesnis kaip 12 mėnesių nuo pradžios datos ir kurios neapima pasirinkimo teisės pirkti turtą). Išimtis taip pat taikoma mažos vertės biuro ir kitos įrangos nuomai. Trumpalaikės ir mažos vertės turto nuomos mokesčiai pripažįstami sąnaudomis tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per nuomos laikotarpį.

Užsienio valiuta

Funkcinė ir pateikimo valiuta

Atskiros kiekvienos Grupės įmonės finansinės ataskaitos yra pateikiamos pirminės ekonominės aplinkos, kurioje veikia subjektas, valiuta (funkcinė valiuta). Konsoliduotosios finansinės ataskaitos yra pateikiamos eurais, kuri yra visų įmonių, išskyrus Bulgarijos įmonių grupės, funkcinė valiuta.

Finansinių ataskaitų dieną visos Grupės užsienio patronuojamosios įmonės sandorius vykdydamos daugiausiai eurais.

Sandoriai ir likučiai

Piniginis turtas ir įsipareigojimai, išreikšti užsienio valiuta, yra perskaičiuojami pagal funkcinės valiutos kursą, galiojantį finansinių ataskaitų dieną. Valiutų perskaičiavimo skirtumai, atsirandantys dėl sandorių užsienio valiuta, įtraukiami atsiradimo metu į bendrųjų pajamų ataskaitos pelną ar nuostolį. Pelnas ir nuostoliai, susidarantys perskaičiavus piniginį turtą ar įsipareigojimus užsienio valiuta, įtraukiami į laikotarpio bendrųjų pajamų ataskaitą.

Nepiniginiai straipsniai, kurie vertinami pagal istorinę savikainą užsienio valiuta, perskaičiuojami pagal pradinių sandorių datos valiutų kursus. Nepiniginiai straipsniai, vertinami tikrąja verte užsienio valiuta, perskaičiuojami naudojant tos dienos valiutos kursą, kai nustatoma tikroji vertė.

Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos tekinančio turto (tokio turto, kurio paruošimas numatomam naudojimui ar pardavimui ilgai trunka) įsigijimui, statybai ar gamybai, yra įtraukiamos į turto savikainą iki to momento, kol toks turtas yra paruošiamas numatomam naudojimui ar pardavimui.

Investicinės pajamos, uždirbtos laikinai investavus konkrečią pasiskolintą sumą, kuri dar nepanaudota kriterijus tekinančiam turtui, yra atimamos iš leidžiamų kapitalizuoti skolinimosi išlaidų.

Visos kitos skolinimosi išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio pelnu arba nuostoliais, kai jos yra patiriamos. Pinigų srautų ataskaitoje sumokėtos palūkanos, susijusios su paskola investicinio turto įsigijimui, yra priskiriamos pagrindinei veiklai.

Pelno mokesčiai

Pelno mokesčio sąnaudas sudaro einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos.

Einamųjų metų pelno mokesčiai

Einamųjų metų pelno mokesčio sąnaudos yra apskaičiuotos nuo einamųjų metų pelno, pakoreguoto tam tikromis apmokestinamojo pelno nemažinančiomis/nedidinančiomis sąnaudomis/pajamomis. Pelno mokesčio sąnaudos apskaičiuojamos naudojant pelno mokesčio tarifą, galiojusį finansinių ataskaitų sudarymo datą.

Efektyvi pelno mokesčio norma, naudota apskaičiuojant einamųjų metų pelno mokesčių:

	2021	2020
Lietuva	15%	15%
Latvija*	25%	25%
Estija*	25%	25%
Nyderlandai	20%	20%

*Latvijoje ir Estijoje pelno mokesčio apmokestinimas yra atidėtas iki kol pelnas yra išmokėtas dividendais. Nepaskirstytasis pelnas yra neapmokestinamas, todėl efektyvi pelno mokesčio norma yra 0%.

Atidėtas pelno mokesčiai

Atidėtojo mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra pripažįstami skirtumams tarp turimo turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra pripažįstami visiems laikiniams skirtumams, kurie vėliau didins apmokestinamąjį pelną, o atidėtojo mokesčio turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną. Toks atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra nepripažįstami, jei laikinieji skirtumai yra susiję su pirminiu prestižo pripažinimu ar pirminiu turto ir įsipareigojimų pripažinimu (išskyrus verslo jungimus) sandoryje, kuris neturi įtakos nei apmokestinamajam, nei finansiniam pelnui.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra pripažįstami laikiniams mokesčiniams skirtumams, išskyrus atvejus, kai įmonė kontroliuoja laikinųjų skirtumų, susijusių su investicijomis į patronuojamąsias įmones, bendro pavaldumo ir asocijuotąsias įmones, padengimą ir yra tikėtina, kad šie laikinieji skirtumai nebus realizuoti artimiausioje ateityje. Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra pripažįstamas išskaitomiesiems laikiniams skirtumams tik ta dalimi, kuriai tikėtina bus pakankamai apmokestinamojo pelno laikinųjų skirtumų naudai realizuoti ir yra tikimasi ją realizuoti artimiausioje ateityje.

Atidėtojo pelno mokesčio turto balansinė vertė yra peržiūrima finansinių ataskaitų sudarymo dieną ir yra sumažinama iki tokios sumos, kiek nesitikima gauti apmokestinamojo pelno, kuris leistų padengti visą atidėtojo mokesčio turtą ar jo dalį.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra apskaičiuojami taikant mokesčio tarifą, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas tą ataskaitinį laikotarpį, per kurį bus realizuojamas atidėtojo mokesčio turtas arba padengiamas įsipareigojimas, remiantis mokesčio tarifais (ir mokesčių įstatymais), kurie buvo patvirtinti arba iš esmės patvirtinti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Atidėtojo mokesčio turto ir įsipareigojimų vertinimas atspindi mokesčines pasekmes, priklausančias nuo būdo, kuriuo Grupė iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos numato atkurti ar padengti savo turto ar įsipareigojimų balansinę vertę.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra užskaitomi, kai yra pagal įstatymą įgyvendinama teisė užskaityti ataskaitinio laikotarpio mokesčio turtą ir įsipareigojimus ir kai jie yra susiję su pelno mokesčiais, nustatytais tų pačių mokesčių institucijų, ir Grupė ketina sudengti ataskaitinio laikotarpio mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio mokesčio įsipareigojimais grynosios vertės pagrindu.

Einamųjų metų ir atidėtas pelno mokesčiai už laikotarpį

Einamųjų metų pelno mokesčiai ir atidėtas pelno mokesčiai yra apskaitomi laikotarpio pelne (nuostoliuose), išskyrus atvejus, kai jie susiję su straipsniais, pripažįstamais kitose bendrosiose pajamose arba tiesiogiai nuosavame kapitale, tokiu atveju pelno mokesčiai taip pat pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose/nuosavame kapitale, arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

**KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

Lietuvoje mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Grupė pakeičia veiklą, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Grupė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir gali būti naudojami sumažinti apmokestinamąjį pelną tik iš tokio paties pobūdžio sandorių. Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą, nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniai nuostoliai galima sumažinti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamųjų pajamų.

Nuo 2010 m. sausio 1 d. Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas numato, kad grupės įmonės gali perduoti už mokestinį laikotarpį apskaičiuotus mokestinius nuostolius (ar jų dalį) kitai grupės įmonei, kuri jai perduotais nuostoliais turi teisę sumažinti apmokestinamojo pelno sumą, apskaičiuotą už tą mokestinį laikotarpį, už kurį buvo apskaičiuoti jam kito vieneto perduodami nuostoliai (ar jų dalis).

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius. Tokia įsigijimo savikaina apima dalies ilgalaikio materialiojo turto pakeitimo sąnaudas, kai tokios sąnaudos yra patiriamos ir yra tenkinami pripažinimo kriterijai. Kai reikšminga ilgalaikio turto dalis privalo būti keičiama atitinkamu periodiškumu, įmonė nudėvi šį ilgalaikį materialųjį turtą atskirai, atsižvelgiant į jo naudingo tarnavimo laikotarpį. Atitinkamai, kai atliekamas reikšmingas remontas, išlaidos apskaitomos finansinės būklės ataskaitoje kaip ilgalaikio materialiojo turto pakeitimas, kai yra tenkinami pripažinimo kriterijai. Visos kitos remonto ir priežiūros sąnaudos apskaitomos laikotarpio pelne (nuostoliuose) kuomet yra patiriamos.

Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas lygiomis dalimis kiekvieną mėnesį per visą turto naudojimo laiką naudojant žemiau nurodytus vidutinius ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpius:

Įranga ir kitas turtas 3 - 15 metai

Visas turtas, kurio naudingo tarnavimo laikotarpis yra ilgesnis nei vieneri metai, yra kapitalizuojamas.

Gauto pelno ar patirtų nuostolių iš ilgalaikio materialiojo turto pardavimo ar nurašymo suma yra skirtumas tarp pardavimo pajamų ir turto balansinės vertės, kuris yra įtraukiamas į tų metų pelną ar nuostolius.

Investicinis turtas

Investicinis turtas yra nekilnojamas turtas, laikomas uždirbti nuomos pajamoms ir/arba pelnui iš turto vertės padidėjimo, arba vystomas nekilnojamas turtas, kuris ateityje bus laikomas uždirbti nuomos pajamoms ir/arba pelnui iš turto vertės padidėjimo. Pagal veiklos nuomos sutartis laikomas nekilnojamas turtas yra klasifikuojamas kaip investicinis turtas, jei jis atitinka investicinio turto apibrėžimą. Investicinį turtą sudaro mažmeninės prekybos turtas ir biurai, kurie iš esmės nėra naudojami Grupės reikmėms ir jos veikloje, ir nėra skirti pardavimui vykdamas įprastinę veiklą, o yra laikomi visų pirma uždirbti nuomos pajamas ir pelną iš turto vertės padidėjimo.

Toks turtas iš pradžių vertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant visas sandorio išlaidas, ir tada apskaitomas tikrąja verte. Tikroji investicinio turto vertė, be kita ko, atspindi nuomos pajamas iš einamųjų nuomos sutarčių ir kitas prielaidas, kurias rinkos dalyviai taikytų vertindami nekilnojamojo turto kainą dabartinėmis rinkos sąlygomis. Tikroji investicinio turto vertė yra peržiūrima kiekvieną finansinių ataskaitų datą, o pelnas ar nuostoliai dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra įtraukiami į bendrųjų pajamų ataskaitą kaip laikotarpio pelnas arba nuostolis. Šiose finansinėse ataskaitose, siekiant išvengti dvigubo skaičiavimo, tikroji vertė, nurodyta finansinėse ataskaitose, sumažinama visų sukauptų pajamų, atsirandančių dėl nuomos paskatų ir (arba) minimalių nuomos mokesčių paskirstymo, balansine verte. Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

Investicinio turto pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra perleidžiamas arba kai jo naudojimas yra visiškai nutraukiamas ir ateityje iš jo perleidimo nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto išėmimo iš apyvartos ar perleidimo, pripažįstami investicinio turto išėmimo iš apyvartos ar perleidimo metų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Perkėlimai į investicinį turtą atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis ir tokio paskirties pasikeitimo įrodymas yra tai, kad savininkas baigia naudoti turtą savo reikmėms arba turtą pradeda nuomoti kitai šaliai. Perkėlimai iš investicinio turto atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis ir tokio paskirties pasikeitimo įrodymas yra tai, kad savininkas pradeda naudoti turtą savo reikmėms arba pradeda turto tobulinimo darbus, ketinant jį perduoti. Kai investicinis turtas perkeliama į savininko reikmėms naudojamą ilgalaikį materialųjį turtą ar atsargas, tuomet turto numanoma savikaina vėlesnėje apskaitoje yra jo tikroji vertė šio turto naudojimo paskirties pasikeitimo dieną. Jei turtas, kurį Grupė naudoja savo reikmėms kaip savininko reikmėms naudojamą turtą, tampa investiciniu turtu, Grupė apskaito tokį turtą pagal ilgalaikio materialiojo turto politiką, patvirtintą iki naudojimo paskirties pasikeitimo dienos.

**KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

Vertinant Grupės nekilnojamąjį turtą, buvo naudojami šie metodai: naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo ar diskontuotų pinigų srautų) metodas, skirtas vertinti pajamas generuojantį investicinį turtą, ir lyginamosios vertės metodas, skirtas vertinti vystomą investicinį turtą ir laisvus žemės sklypus.

Naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodas paprastai taikomas vertinant pajamas uždirbančius objektus, kuriuos gali įsigyti investuotojas. Šis metodas taip pat remiasi rinkos duomenimis, kurie naudojami siekiant nustatyti esamus ekonominius nuomos kainų ir išlaidų dydžius, kuriais grindžiamos įvertintos grynosios pajamos. Priklausomai nuo nagrinėjamo objekto paskirties, jo valdymo ypatumų, pajamų srauto pobūdžio bei rinkoje esančių tipinių pirkėjų ir pardavėjų lūkesčių, vertintojas gali pasirinkti kapitalizavimo būdą. Tiesioginės kapitalizacijos būdu turto vertė skaičiuojama grynąsias pajamas (pelną) dalijant iš kapitalizavimo normos. Taikant diskontuotų pinigų srautų metodą, turto vertė skaičiuojama sumuojant būsimų pinigų srautų dabartinės vertės, diskontuotas taikant diskonto normą. Ir tiesioginė kapitalizacija, ir diskontuotų pinigų srautų metodas naudojami nustatyti rinkos vertę. Taikant naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodą, visų pirma būtina įvertinti bendrąsias pajamas, iš kurių, atsižvelgiant į nuostolius dėl patalpų neužimtumo ir rinkliavas, išlaidas ir atidėjimus, yra atimamos atitinkamos sumos. Gaunamos grynosios pajamos yra kapitalizuojamos arba diskontuojamos pritaikius tam tikrą koeficientą, kuris yra proporcingas su vertinamo turto nuosavybe susijusiai rizikai. Pagal tiesioginės kapitalizacijos metodą, vienerių metų pajamos ir išlaidos yra stabilizuojamos, o gautos grynosios veiklos pajamos yra kapitalizuojamos pritaikant koeficientą arba gražos normą, proporcingą su tokio turto nuosavybe susijusiai rizikai. Atliekant tokią pajamų kapitalizaciją, atsižvelgiama į konkurencinę gražą, gaunama iš alternatyvių investavimo į nekilnojamąjį ir kitokį turtą priemonių. Pagrindinė prielaida, kuria remiasi šis metodas yra tai, kad prognozuojamas pajamų srautas bus gaunamas neribotą laiką, tačiau šis teiginys paprastai negalioja kalbant apie kompleksines investicijas į nekilnojamąjį turtą. Grupės pajamas generuojantis turtas finansinių ataskaitų parengimo tikslais buvo vertinamas naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą.

Vystomas investicinis turtas ir laisvi žemės sklypai yra vertinami remiantis lyginamosios vertės metodu. Lyginamosios vertės metodas remiasi ankstesnių panašaus turto pardavimo sandorių paieška bei sandorių, panašių į vertinamą turtą, duomenų analize. Vertinamo turto rinkos kaina yra nustatoma remiantis realiuose rinkos sandoriuose sumokėta kaina už palyginamuosius objektus. Šis turto vertinimo metodas pasitelkia duomenis apie palyginamus pardavimo sandorius, sudarytus per pakankamai ilgą laikotarpį, kurie atspindi rinkos sąlygas, susijusias su vertinamu turtu. Vertės apskaičiavimui taikant lyginamosios vertės metodą, duomenų tarpusavio ryšys leidžia nustatyti vertinamo turto vertę, atsižvelgiant į tam tikrus koregavimus pagal fizines ir ekonomines turto savybes.

2021 m. ir 2020 m. investicinio turto vertinimą atliko nepriklausomas turto vertintojas CPB Real Estate Services UAB, CPB Real Estate Services SIA (CBRE Baltics). Vertinimai buvo parengti vadovaujantis „RICS 2021 m. vertinimo - pasauliniais profesiniais standartais“ (angl. RICS 2021 Valuation – Professional Standards global). Lietuvos Respublikos vertinimo įstatymu, taip pat tarptautiniais vertinimo standartais (angl. IVS 2021) ir Europos vertinimo standartais (angl. EVS 2021). Vertinimo rezultatai buvo atskleisti 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. finansinėse ataskaitose (6 pastaba).

Pajamas generuojantis investicinis turtas	2021	2020
Pelningumas pasitraukimo iš investicijos momentu	7,0-7,8%	7,0-7,8%
Diskonto norma	8,5-9,1%	8,4-8,7%

Reikšmingai padidėjus (sumažėjus) diskonto normai ir (arba) pelningumui pasitraukimo iš investicijos momentu, reikšmingai sumažėtų (padidėtų) investicinio turto tikroji vertė.

Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo datą Grupė peržiūri likutinę ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Grupė apskaičiuoja šio turto atsiperkamąją vertę tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma apskaičiuoti turto tikrosios vertės, Grupė apskaičiuoja pinigų kuriančio vieneto, kuriam šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė nei tikrosios vertės, atėmus pardavimo išlaidas, ir naudojimo vertės. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini būsimi pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant ikimokestinę diskonto normą, kuri atspindi rinkos sąlygas atitinkančią pinigų laiko vertę bei su turtu susijusias rizikas.

Jei turto (ar pinigų kuriančio vieneto) apskaičiuota atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto likutinė vertė, likutinė turto vertė sumažinama iki tikrosios šio turto (ar pinigų kuriančio vieneto) vertės. Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo pripažįstami iš karto.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

Jei po nuostolių dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai likutinė turto (pinigus kuriančio vieneto) vertė padidinama iki naujai apskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų likutinės šio turto (pinigus kuriančio vieneto) vertės, jei nuostoliai dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvę pripažinti. Turto vertės padidėjimas pripažįstamas pelnu ar nuostoliais iš karto.

Atsargos

Atsargos pripažįstamos mažesniaja iš įsigijimo savikainos ir grynosios galimo realizavimo vertės. Įsigijimo savikaina apskaičiuojama taikant FIFO metodą.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Grupės pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ir pinigų srautų ataskaitose sudaro pinigai kasoje, indėliai pagal pareikalavimą ir trumpalaikiai banko indėliai, kurių terminas yra trys mėnesiai ar mažiau nuo įsigijimo datos. Pinigai ir pinigų ekvivalentai yra vertinami amortizuota savikaina, kuri atitinka jų tikrąją vertę.

Finansinis turtas

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau vertinamą amortizuota savikaina, vertinamą tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose, arba vertinamą tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose.

Finansinio turto priskyrimas pirminio pripažinimo metu priklauso nuo sutartinių finansinio turto pinigų srautų savybių ir Grupės verslo modelio, apibrėžiančio finansinio turto valdymą. Išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, Grupė pirminio pripažinimo metu finansinį turtą pripažįsta tikrąja verte, pridėjus, kai finansinis turtas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne ar nuostoliuose, sandorio išlaidas. Prekybos gautinos sumos, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, yra vertinamos pagal 15-ojo TFAS nustatytą sandorio kainą.

Tam, kad finansinis turtas būtų priskiriamas ir vertinamas amortizuota savikaina arba tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose, pinigų srautus, atsirandančius iš finansinio turto, turi sudaryti tik pagrindinės sumos ir palūkanų (angl. SPPI) nuo pagrindinės nepadengtos sumos mokėjimai. Šis vertinimas vadinamas SPPI testu ir atliekamas kiekvienai finansinei priemonei.

Grupės finansinio turto valdymo modelis nurodo, kaip Grupė valdo savo finansinį turtą, kad šis generuotų pinigų srautus. Verslo modelis nustato, ar pinigų srautai bus generuojami gaunant sutartinius pinigų srautus, parduodant šį finansinį turtą ar abiem šiais būdais.

Įprastas finansinio turto pirkimas arba pardavimas pripažįstamas sandorio sudarymo dieną, t. y. datą, kurią Grupė įsipareigoja pirkti ar parduoti finansinį turtą.

Vėlesnis vertinimas

Po pirminio pripažinimo Grupė finansinį turtą vertina:

- amortizuota savikaina (skolos finansinės priemonės);
- tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai perkeliama į pelną ar nuostolius (skolos finansinės priemonės). 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių finansinių priemonių;
- tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai nėra perkeliama į pelną ar nuostolius (nuosavybės priemonės). 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių priemonių;
- tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne ar nuostoliuose. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių finansinių priemonių.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas (skolos finansinės priemonės)

Grupė vertina finansinį turtą amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas - laikyti finansinį turtą siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- dėl sutartinių finansinio turto sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kuriuos sudaro tik pagrindinės sumos ir palūkanų nuo pagrindinės nepadengtosios sumos mokėjimai.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas vėliau yra apskaitomas naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN) atėmus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostoliai apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai turto pripažinimas yra nutraukiamas, turtas yra pakeičiamas ar šiam nustatomas vertės sumažėjimas.

Grupės finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina apima prekybos gautinas sumas, kitas trumpalaikes ir ilgalaikes gautinas sumas, suteiktas paskolas ir turtą, atsiradusį iš sutarčių su klientais, jei toks yra.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Pagal 9-ąjį TFAS, bendruoju atveju, Grupė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (TKN) visoms skoloms finansinėms priemonėms, kurios nėra vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne ar nuostoliuose. TKN yra paremti sutartinių gautinų pinigų srautų ir visų pinigų srautų, kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumu, diskontuotu taikant pirminę efektyvią palūkanų normą.

a) Prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimo vertinimas

Prekybos gautinoms sumoms ir sutarties turtui Bendrovė taiko supaprastintą metodą, leidžiamą pagal 9-ąjį TFAS, pagal kurį reikalaujama pripažinti tikėtinus viso laikotarpio nuostolius nuo pirminio gautinų sumų pripažinimo.

Tikėtinų nuostolių dydžiai yra pagrįsti istoriniais klientų pradelstų mokėjimų duomenimis. Šie istoriniai nuostolių dydžiai yra koreguojami, kad atspindėtų dabartinę ir į ateitį orientuotą informaciją apie makroekonominis veiksmus, turinčius įtakos nuomininkų galimybėms padengti gautinas sumas. Tokia į ateitį orientuota informacija apima: 1) ekonominių, teisinio reguliavimo, technologinių ir aplinkosaugos veiksnių pokyčius (tokius kaip verslo sektoriaus prognozė, BVP, užimtumas ir politika), 2) išorės rinkos rodiklius, 3) klientų bazę.

Prekybos gautinos sumos yra nurašomos, kai abu iš šių kriterijų yra įvykdomi: 1) gautinos sumos yra pradelstos daugiau nei vienerius metus ir 2) kai išieškojimas yra negalimas.

b) Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo vertinimas

Grupė perspektyviai vertina tikėtinus kredito nuostolius, susijusius su finansiniu turtu, vertinamu amortizuota savikaina. Taikomas vertės sumažėjimo metodas priklauso nuo to, ar reikšmingai padidėjo kredito rizika.

Finansinio turto, išskyrus prekybos gautinas sumas, vertės sumažėjimo vertinimui Grupė naudoja trijų pakopų modelį:

- 1 pakopa - likučiai, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo reikšmingai nepadidėjo arba kurių kredito rizika finansinių ataskaitų dieną yra maža. Šiam turtui pripažįstami 12 mėnesių TKN, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendrosios turto apskaitinės vertės (t. y. neatskaičius tikėtinų kredito nuostolių atidėjinio nuostoliams). 12 mėnesių TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo atveju, galimų per 12 mėnesių laikotarpį nuo finansinių ataskaitų datos. Tai nėra tikėtinas pinigų trūkumas per 12 mėnesių laikotarpį, bet visi turto kredito nuostoliai, įvertinti atsižvelgiant į tikimybę, kad nuostoliai bus patirti per ateinančius 12 mėnesių.

- 2 pakopa apima likučius, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo reikšmingai padidėjo (nebet jų kredito rizika finansinių ataskaitų datą yra maža), tačiau nėra objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Šiam turtui pripažįstami viso laikotarpio TKN, tačiau palūkanų pajamos vis tiek apskaičiuojamos nuo bendrosios turto apskaitinės vertės. Viso laikotarpio TKN yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką. Tikėtini kredito nuostoliai yra svertinis kredito nuostolių vidurkis, nustatytas atsižvelgiant į įsipareigojimų neįvykdymo tikimybę.

- 3 pakopa apima likučius su objektyviais vertės sumažėjimo įrodymais finansinių ataskaitų datą. Šiam turtui pripažįstami viso laikotarpio TKN, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo grynosios apskaitinės vertės (t. y. atskaičius tikėtinų kredito nuostolių atidėjinį nuostoliams).

Finansinio turto vertė laikoma sumažėjusi dėl kredito rizikos, jei finansinių ataskaitų datą yra objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Vertės sumažėjimo įrodymai gali nurodyti, kad skolininkai ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo ar vėluoja vykdyti mokėjimo įsipareigojimus arba yra tikimybė, kad jie bankrutuos ar bus atlikta kitoks finansinis reorganizavimas.

Finansinis turtas yra visiškai arba iš dalies nurašomas, kai negalima pagrįstai tikėtis jį atgauti. Požymiai, kad negalima pagrįstai tikėtis atgauti finansinį turtą, be kita ko, yra nemokumo tikimybė arba dideli skolininko finansiniai sunkumai. Sumažėjusios vertės skolų pripažinimas yra nutraukiamas, kai jos vertinamos kaip neatgautinos.

Finansiniai įsipareigojimai

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į finansinius įsipareigojimus, apskaitomus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelne ar nuostoliuose, gautas paskolas ir mokėtinas sumas. Visi finansiniai įsipareigojimai, išskyrus nuomos įsipareigojimus, pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju - atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas, įskaitant nuomos įsipareigojimus.

Gautu paskolu ir kitu mokėtinu sumu vėlesnis vertinimas

Po pirminio pripažinimo gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina naudojant efektyvios palūkanų normos (EPN) metodą. Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai nutraukiamas įsipareigojimų pripažinimas, taip pat skaičiuojant amortizaciją. Amortizuota savikaina apskaičiuojama atsižvelgiant į nuolaidą ar priemonę, taikytą įsigijimo metu, taip pat mokesčius ar išlaidas, kurios yra neatskiriama EPN dalis. EPN amortizacija įtraukiama į finansinės veiklos sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

**KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

Finansinių priemonių sudengimas

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami ir grynoji suma yra pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, jei egzistuoja įvykdoma teisė sudengti pripažintą sumą ir yra ketinama atsiskaityti grynosios vertės pagrindu, t. y. realizuoti turtą ir įvykdyti įsipareigojimus tuo pačiu metu.

Finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

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

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaiko teisę gauti pinigų srautus, bet prisiima prievolę iš esmės nevēluojant pervesti visą jų sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį; ar
- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigų srautus iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turto susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus arba sudaro perleidimo sutartį, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, kuria Grupė toliau kontroliuoja turtą. Toliau kontroliuojama dalis, kai perduotas turtas tampa garantija, apskaitoma mažesniąja suma iš turto pradinės balansinės vertės, ir didžiausios atlygio sumos, kurią Konsoliduotajai grupei gali tekti sumokėti.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas yra nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skoliniojo, bet iš esmės kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pakeitimas ar pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo pripažinimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo pripažinimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami tuomet, kai Grupė turi dabartinį (teisinių ir konstruktyvų) įsipareigojimą dėl praeityje įvykusio įvykio ir tikėtina, kad šiam įsipareigojimui įvykdyti prireiks panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo sumą galima patikimai įvertinti. Jei pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra formuojami diskontuojant prognozuojamus būsimus pinigų srautus, taikant ikimokestinę normą, kuri atspindi pinigų laiko vertės dabartinius rinkos vertinimus, ir, jei taikytina, konkrečiam įsipareigojimui būdingas rizikas. Kuomet taikomas diskontavimas, atidėjimo padidėjimas dėl praėjusio laiko yra pripažįstamas palūkanų sąnaudomis. Jei Grupė numato, kad atidėjimui padengti reikalingos išlaidas ar jų dalis bus kompensuota, tokia kompensacija pripažįstama atskirtu turto, tačiau tik tuo atveju, jei paaiškėja, kad kompensacija bus gauta. Su bet koku atidėjiniu susijusios sąnaudos yra pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitoje atėmus kompensacijos sumą.

Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

Neapibrėžtieji įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra atskleidžiami, nebent ekonominę naudą teikiančių išteklių išmokų tikimybė yra maža. Neapibrėžtasis turtas nėra pripažįstamas finansinėse ataskaitose, tačiau atskleidžiamas, jei yra tikėtinas ekonominės naudos gavimas.

Efektvios palūkanų normos metodas

Efektvios palūkanų normos metodas – finansinio turto arba finansinio įsipareigojimo amortizuotos savikainos skaičiavimo ir palūkanų pajamų arba sąnaudų paskirstymo atitinkamam laikotarpiui metodas. Efektyvi palūkanų norma – tai norma, tiksliai diskontuojanti numatomas būsimas grynąjų pinigų įplaukas arba išmokas iki finansinio turto arba finansinio įsipareigojimo bendrosios apskaitinės vertės per numatytą finansinės priemonės galiojimo laikotarpį arba, jeigu tinkama, per trumpesnį laikotarpį.

Tikroji vertė

Tikroji vertė – tai kaina, už kurią vertinimo dieną būtų parduotas turtas arba perleistas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje arba
- jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams palankiausiaje rinkoje.

Pagrindinė ar palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

Turto ar įsipareigojimų tikroji vertė nustatoma naudojant tas prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai norėdami nustatyti turto ar įsipareigojimų kainą, darant prielaidą, kad rinkos dalyviai veikia vedini geriausių ekonominių interesų. Nefinansinio turto tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į rinkos dalyvio gebėjimą generuoti ekonominę naudą efektyviausiu ir geriausiu būdu naudojant turtą arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris pačiu efektyviausiu ir geriausiu būdu naudotų tą turtą.

**KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.**

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

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

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

Grupės finansų departamente yra komanda, kuri organizuoja žemės ir pastatų vertės nustatymo procesą, reikalingą finansinės atskaitomybės tikslams, įskaitant 2 ir 3 lygio tikrosios vertės nustatymą. Kasmet Grupė samdo išorinius nepriklausomus kvalifikuotus vertintojus, kurie nustato Grupės žemės ir pastatų tikrąją vertę. 2020 m. gruodžio 31 d. žemės ir pastatų tikrąją vertę nustatė nepriklausomi vertintojai CBRE Baltic.

3 lygio žemės ir pastatų išorinis vertinimas buvo atliekamas remiantis pajamų metodu, dalinai naudojant nestebimus duomenis. Išorės vertintojas kartu su vidine Grupės vertinimo komanda nustatė šiuos duomenis remdamiesi žemės ir pastatų dydžiu, amžiumi ir būkle, taip pat vietinės ekonomikos ir nekilnojamo turto rinkos būkle atitinkamoje šalyje. Išorinis 2 lygio žemės ir pastatų vertinimas buvo atliekamas remiantis lyginamosios vertės metodu, naudojant ankstesnių panašaus turto pardavimo sandorių duomenimis.

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Grupė pakartotinai vertindama skirstymą pagal hierarchijos lygius (pagal žemiausio lygio duomenis, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę apskritai) nusprendžia, ar įvyko sumų perkėlimų tarp hierarchijos lygių kiekvieno atskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Kiekvienos finansinės būklės ataskaitos duomenys Grupės vadovybė atlieka vertinimus, siekdama atskleisti informaciją apie tikrąją vertę. Grupė nustatė turto ir įsipareigojimų klases pagal turto ir įsipareigojimų pobūdį, ypatybes bei riziką ir pirmiau apibūdintą tikrosios vertės hierarchijos lygį.

Susijusios šalys

Šalys laikomos susijusiomis, jeigu:

- a) šalis tiesiogiai ar netiesiogiai per vieną ar kelis tarpininkus kontroliuoja ūkio subjektą arba yra jo kontroliuojama, arba šalis ir kitas ūkio subjektas yra bendrai kontroliuojami (tai apima patronuojančiąsias įmones, patronuojamąsias įmones ir tos pačios kontroliuojančiosios (holdingo) bendrovės patronuojamąsias įmones); turi nuosavybės dalį ūkio subjekte, kuri leidžia daryti reikšmingą įtaką ūkio subjektui; arba bendrai kontroliuoja ūkio subjektą;
- b) šalis yra ūkio subjekto asocijuotoji įmonė;
- c) šalis yra bendroji įmonė, kurios dalininku yra ūkio subjektas;
- d) šalis yra ūkio subjekto ar jo patronuojančiosios įmonės pagrindinis vadovaujantysis darbuotojas;
- e) šalis yra bet kurio (a) ar (d) punkte nurodyto asmens artimas šeimos narys;
- f) šalis yra ūkio subjektas, kuris yra kontroliuojamas, bendrai kontroliuojamas arba kuriam reikšmingos įtakos turi, arba už kurį reikšminga balsavimo galia tokioje ūkio subjekte tiesiogiai arba netiesiogiai tenka bet kuriam (d) ar (e) punkte nurodytam asmeniui; arba
- g) šalis turi išmokų pasibaigus darbo sutarčiai planą ūkio subjekto ar bet kurio ūkio subjekto, kuris yra ūkio subjekto susijusi šalis, darbuotojų naudai.

Įvykiai pasibaigus ataskaitiniam laikotarpiui

Įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos, kurie suteikia papildomos informacijos apie Grupės padėtį finansinių ataskaitų dieną (koreguojantys įvykiai), yra pateikiami finansinėse ataskaitose. Įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra atskleidžiami aiškinamojo rašto pastabose, jei tokie įvykiai yra reikšmingi.

Apvalinimas

Dėl apvalinimo skaičių sumos šiose finansinėse ataskaitose gali nesutapti.

Pagrindiniai apskaitiniai įvertinimai ir sprendimai

Vadovybė taikydama apskaitos politiką privalo atlikti įvertinimus, priimti sprendimus ir prielaidas dėl turto ir įsipareigojimų apskaitinių verčių, kurios nėra lengvai nustatomos naudojant kitus šaltinius. Įvertinimai ir susijusios prielaidos yra grindžiami praėjusių patirtimi bei kitais tiesiogiai susijusiais veiksniais. Faktiniai rezultatai gali skirtis nuo pateiktų įvertinimų.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

Įvertinimai ir pagrindinės prielaidos yra nuolatos peržiūrimi. Apskaitinių įvertinimų peržiūros rezultatai yra pripažįstami tą laikotarpį, kuriame ši peržiūra buvo atlikta, jei peržiūra turėjo įtakos tik tam laikotarpiui arba peržiūros laikotarpiui ir ateities laikotarpiams, jei peržiūra turi įtakos einamajam ir būsimajam laikotarpiui. Šių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įverčiai, apima investicinio turto tikrosios vertės įvertinimą (6 pastaba).

3. NAUJŲ IR/AR PAKEIŠTŲ TFAS IR TARPTAUTINĖS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS AIŠKINIMO KOMITETO (TFAAK) IŠAIŠKINIMŲ TAIKYMAS

Apskaitos principai nuo praėjusių finansinių metų nesikeitė, išskyrus šiuos naujus TFAS ir (ar) jų pataisas, kuriuos Grupė taiko nuo 2021 m. sausio 1 d. Šių pataisų pritaikymas neturėjo reikšmingos įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms.

- „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos“ – 16-ojo TFAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. birželio 1 d. arba vėliau.
- „Palūkanų normų lyginamojo indekso (TPN) reforma“ – 9-ojo TFAS, 39-ojo TAS, 7-ojo TFAS, 4-ojo TFAS ir 16-ojo TFAS 2-ojo etapo pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau. TPN reforma neturėjo įtakos Grupei, nes visos jos gautos paskolos yra arba susietos su EURIBOR, arba joms nustatytos fiksuotos palūkanų normos. Dėl šios priežasties nebuvo poreikio pereiti prie alternatyvių lyginamųjų palūkanų normų. EURIBOR nustatymo būdo pasikeitimas (t. y. perėjimas nuo kotiruojamomis kainomis pagrįstos metodologijos prie sandoriais pagrįstos metodologijos) neturėjo įtakos taikomoms palūkanų normoms, kadangi visoms su EURIBOR susietoms paskoloms 3 mėn. EURIBOR nustatyta 0% apatinė palūkanų normos riba. Iki ir po EURIBOR nustatymo būdo pasikeitimo EURIBOR buvo neigiama, dėl to palūkanų normai apskaičiuoti buvo taikoma 0% apatinė palūkanų normos riba, todėl šie pokyčiai neturėjo jokios įtakos nei pačiai palūkanų normai, nei būsimiems pinigų srautams. Finansiniai įsipareigojimai, kuriems taikoma su EURIBOR susieta palūkanų norma, atskleisti aiškinamojo rašto 12 pastaboje.
- 4-ojo TFAS pataisa – 9-ojo TFAS įsigaliojimo datos atidėjimas, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos“ – 16-ojo TFAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. balandžio 1 d. arba vėliau.

Išleisti, bet dar neįsigalioję standartai

Buvo išleisti tam tikri nauji standartai ar jų pataisos, kurie yra privalomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir kurių Įmonė nepradėjo taikyti anksčiau. Nenumatoma, kad šie žemiau išvardyti standartai turės reikšmingos įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms. Įmonė planuoja pradėti taikyti standartus jų įsigaliojimo dieną.

- 17-asis TFAS „Draudimo sutartys“, taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- „Plaukos iki naudojimo pagal numatytą paskirtį“, „Nuostolingos sutartys – sutarties įvykdymo išlaidos“, „Nuoroda į Konceptualiuosius pagrindus“ – siauros apimties 16-ojo TAS, 37-ojo TAS ir 3-ojo TFAS pataisos ir 2018–2020 m. ciklo Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų metiniai patobulinimai – 1-ojo TFAS, 9-ojo TFAS, 16-ojo TAS ir 41-ojo TAS pataisos. Taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2020 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- 17-ojo TFAS pataisos ir 4-ojo TFAS pataisa, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau).

Šios pataisos dar nepriimtos ES.

- 14-asis TFAS „Reguliuojamos atidėjinių sąskaitos“, taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- „Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendrosios įmonės“ – 10-ojo TFAS ir 28-ojo TAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems data, kurią nustatys Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (IASB), arba vėliau.
- „Įsipareigojimų priskyrimas trumpalaikiams arba ilgalaikiams“ – 1-ojo TAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- „Įsipareigojimų priskyrimas trumpalaikiams arba ilgalaikiams, įsigaliojimo datos atidėjimas“ – 1-ojo TAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- 1-ojo TAS ir 2-osios TFAS taikymo praktikoje rekomendacijos pataisos – „Apskaitos politikos atskleidimas“, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- 8-ojo TAS pataisos – „Apskaitinių įverčių apibrėžimas“, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- Atidėtasis pelno mokestis, susijęs su iš vieno sandorio kylančiu turto ir įsipareigojimais – 12-ojo TAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.
- Su perėjimu prie standarto taikymo susijusi galimybė draudikams, taikantiems 17-ąjį TFAS – 17-ojo TFAS pataisos, taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

4. SEGMENTŲ INFORMACIJA

UAB „Akropolis Group“ generalinis direktorius ir UAB „Akropolis Group“ valdyba, veikianti pagal įstatuose nustatytus jų įgaliojimus, yra Pagrindinis sprendimų priėmėjas Konsoliduotojoje grupėje. Veiklos segmentai nustatomi remiantis tuo, kaip Valdyba stebi skirtingų Grupės veiklos padalinių veiklos rezultatus tam, kad priimtų sprendimus dėl resursų paskirstymo ir veiklos rezultatų įvertinimo. Visą Grupės veiklą Valdyba organizuoja ir stebi kaip penkis veiklos segmentus, kurie atspindi kiekvieną pajamas generuojantį investicinį turta:

- Ozo Turtas, UAB (Vilniaus Akropolis)
- Taikos Turtas, UAB (Klaipėdos Akropolis)
- Aido Turtas, UAB (Šiaulių Akropolis)
- M257, SIA (Riga Akropole)
- Delta Property, SIA (Alfa)

Šalies ir turto rezultatai vertinami remiantis pajamų, EBITDA ir grynojo pelno rodikliais. EBITDA yra vienas esminių Pagrindinio sprendimų priėmėjo naudojamų rodiklių sprendžiant finansavimo, investavimo ir kitus klausimus. EBITDA nėra TFAS paremtas rodiklis. EBITDA yra apskaičiuojamas koreguojant grynąjį pelną, kai prie jo atgal pridodamos sąnaudos ir eliminuojamos pajamos iš pelno mokesčio sąnaudų, nusidėvėjimas ir amortizacija, finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos, ilgalaikio materialiojo turto, investicinio turto ir nematerialiojo turto vertės sumažėjimas bei nurašymai, investicinio turto perkainojimo pelnas ar nuostolis ir pelnas dėl patrunuojamųjų įmonių pardavimo. Abiem metams buvo naudojamas toks pat rodiklis. Pagrindinis sprendimų priėmėjas neanalizuoja turto ir įsipareigojimų pagal veiklos segmentus.

Apskaitos principai, taikomi veiklos segmentams, yra tokie patys kaip apskaitos principai, taikyti sudarant Konsoliduotas finansines ataskaitas. Tarpusavio sandoriai yra eliminuojami konsolidavimo metu ir atskleidžiami informacijos apie veiklos segmentus lentelės skiltyje „Koregavimai“. Šioje skiltyje taip pat atskleidžiami kitų Grupės įmonių rezultatai, kurie laikomi nereikšmingais rodyti atskirai, bei žemes perkainojimo įtaka (išskyrus pajamas generuojantį investicinį turta), kuri 2021 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 434 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 5 137 tūkst. EUR). Nuomos pakeitimų koregavimai pagal 16 TFAS yra parodyti lentelės skiltyje „Nuomos paskatų įtaka“:

2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai (tūkst. EUR)	Vilniaus Akropolis, Lietuva	Klaipėdos Akropolis, Lietuva	Šiaulių Akropolis, Lietuva	Akropole Riga, Latvija	Alfa, Latvija	Koregavimai	Iš viso, prieš 16 TFAS	Nuomos paskatų įtaka	Konsoliduotoji grupė
Bendras nuomojamas plotas (BNP)	94 851	60 643	36 084	70 877	71 040				
Pajamos	28 384	19 403	9 578	17 421	1 566	439	76 791	4 277	81 068
Nuomos pajamos	20 585	13 783	6 205	11 058	1 525	(157)	52 999	4 277	57 276
Papildomo mokesčio pajamos	7 203	5 256	3 205	4 743	32	(67)	20 372	-	20 372
Kitos pajamos	596	364	168	1 620	9	663	3 420	-	3 420
Turto eksploatavimo sąnaudos	(7 543)	(5 760)	(3 555)	(5 775)	(1 030)	(201)	(23 864)	-	(23 864)
EBITDA	20 841	13 643	6 023	11 646	536	238	52 927	4 277	57 204
Grynasis pelnas (nuostolis)	23 644	16 860	8 178	14 191	27 180	613	90 666	-	90 666



AKROPOLIS GROUP, UAB
Įmonės kodas 302533135, Ozo g. 25, Vilnius

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai (tūkst. EUR)	Vilniaus Akropolis, Lietuva	Klaipėdos Akropolis, Lietuva	Šiaulių Akropolis, Lietuva	Akropole Riga, Latvija	Alfa, Latvija	Koregavimai	Iš viso, prieš 16 TFAS	Nuomos paskatų įtaka	Konsoliduotoji grupė
Bendras nuomojamas plotas (BNP)	94 783	60 643	36 048	70 874					
Pajamos	27 702	18 898	9 246	17 621	-	31	73 498	3 729	77 227
Nuomos pajamos	20 106	13 437	6 047	12 279	-	(26)	51 843	3 729	55 572
Papildomo mokesčio pajamos	6 966	5 103	3 014	4 777	-	(197)	19 663	-	19 663
Kitos pajamos	630	358	185	565	-	254	1 992	-	1 992
Turto eksploatavimo sąnaudos	(7 482)	(5 582)	(3 483)	(6 580)	-	(261)	(23 388)	-	(23 388)
EBITDA	20 220	13 316	5 763	11 041	-	(230)	50 110	3 729	53 839
Grynasis pelnas (nuostolis)	21 002	11 270	1 750	5 528	-	6 275	45 825	-	45 825

Zemiau esančiose lentelėse pateikiamas EBITDA ir grynojo pelno sutikrinimas už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d.:

2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai (tūkst. EUR)	Vilniaus Akropolis, Lietuva	Klaipėdos Akropolis, Lietuva	Šiaulių Akropolis, Lietuva	Akropole Riga, Latvija	Alfa, Latvija	Koregavimai	Iš viso, prieš 16 TFAS	Nuomos paskatų įtaka	Konsoliduotoji grupė
EBITDA	20 841	13 643	6 023	11 646	536	238	52 927	4 277	57 204
Pelnas (nuostolis) dėl investicinio turto perkainojimo	9 517	6 877	4 114	5 003	26 940	2 287	54 738	(4 277)	50 461
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(376)	(116)	(28)	(106)	(22)	(184)	(832)	-	(832)
Palūkanų sąnaudos	(2 257)	(584)	(415)	(2 021)	(272)	(2 544)	(8 093)	-	(8 093)
Pelno mokesčio sąnaudos	(4 058)	(2 961)	(1 442)	(2)	(1)	170	(8 294)	-	(8 294)
Kita	(23)	1	(74)	(329)	(1)	884	220	-	220
Grynasis pelnas (nuostolis)	23 644	16 860	8 178	14 191	27 180	613	90 666	-	90 666

2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai (tūkst. EUR)	Vilniaus Akropolis, Lietuva	Klaipėdos Akropolis, Lietuva	Šiaulių Akropolis, Lietuva	Akropole Riga, Latvija	Alfa, Latvija	Koregavimai	Iš viso, prieš 16 TFAS	Nuomos paskatų įtaka	Konsoliduotoji grupė
EBITDA	20 220	13 317	5 763	11 042	-	(230)	50 111	3 729	53 839
Pelnas (nuostolis) dėl investicinio turto perkainojimo	6 567	285	(3 521)	(3 775)	-	5 551	5 107	(3 729)	1 378
Palūkanų pajamos	691	73	33	-	-	41	838	-	838
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(249)	(100)	(22)	(97)	-	(311)	(779)	-	(779)
Palūkanų sąnaudos	(2 383)	(275)	(146)	(676)	-	(8)	(3 488)	-	(3 488)
Pelno mokesčio sąnaudos	(3 700)	(1 992)	(304)	(906)	-	985	(5 917)	-	(5 917)
Kita	(144)	(38)	(53)	(61)	-	248	(48)	-	(48)
Grynasis pelnas (nuostolis)	21 002	11 270	1 750	5 528	-	6 276	45 825	-	45 825



AKROPOLIS GROUP, UAB
Įmonės kodas 302533135, Ozo g. 25, Vilnius

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

5. ILGALAIKIS MATERIALUSIS TURTAS

Gruodžio 31 d. Įmonės nematerialųjį turtą sudarė:

	Ilgalaikis materialusis turtas (tūkst. EUR)
Balansinė vertė 2019 m. gruodžio 31 d.	1 116
Įsigijimai	282
Investicinio turto perklasifikavimas	13
Perleidimai ir nurašymai	(4)
Nusidėvėjimas	(423)
Balansinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	983
Įsigijimo vertė	5 160
Sukaupta amortizacija, vertės sumažėjimas	(4 177)
Balansinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	983
Balansinė vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	983
Įsigijimai	1 764
Investicinio turto perklasifikavimas	-
Perleidimai ir nurašymai	(22)
Nusidėvėjimas	(468)
Balansinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	2 257
Įsigijimo vertė	6 710
Sukaupta amortizacija, vertės sumažėjimas	(4 453)
Balansinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	2 257

2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. ilgalaikį materialųjį turtą sudarė daugiausiai įranga, įrankiai ir prietaisai.

2021 m. gruodžio 31 d. pagal galiojančias paskolų sutartis Grupė neturėjo bankams įkeisto ilgalaikio materialaus turto (2020 m. gruodžio 31 d. – 912 tūkst. EUR) (12 pastaba).

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

6. INVESTICINIS TURTAS

Gruodžio 31 d. investicinį turtą sudarė:

	Žemė (tūkst. EUR)	Pastatai (tūkst. EUR)	Iš viso (tūkst. EUR)
2019 m. gruodžio 31 d.	48 876	742 684	791 560
Įsigijimai	-	3 038	3 038
Ilgalaikio materialiojo turto perklasifikavimas	110	(123)	(13)
Pelnas dėl tikrosios vertės pasikeitimo	6 257	6 982	13 239
Nuostolis dėl tikrosios vertės pasikeitimo	(1 120)	(7 011)	(8 131)
Rinkos vertė pagal išorinio vertinimo ataskaitą	54 123	745 570	799 693
Nuomos paskatų įtaka	-	(3 729)	(3 729)
Tikroji vertė 2020 m. gruodžio 31 d.	54 123	741 841	795 964
Įsigijimai	3 263	166 295	169 558
Investicinio turto perleidimas	(3 305)	(16)	(3 321)
Pelnas dėl tikrosios vertės pasikeitimo	434	54 304	54 738
Nuostolis dėl tikrosios vertės pasikeitimo	-	-	-
Rinkos vertė pagal išorinio vertinimo ataskaitą	54 515	966 153	1 020 668
Nuomos paskatų įtaka už 2021 m.	-	(10 118)	(10 118)
Nuomos paskatų įtaka už ankstesnius laikotarpius	-	(3 729)	(3 729)
Tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d.	54 515	952 306	1 006 821

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. investicinį turtą sudarė penki veikiantys komerciniai objektai, du žemės sklypai ir vystomas nekilnojamojo turto objektas, laikomas dėl kapitalo vertės padidėjimo arba būsimų nuomos pajamų. Konsoliduotosios grupės investicinis turtas vertinamas tikrąja verte.

2021 m. gruodžio 31 d. pagal galiojančias paskolų sutartis bankams įkeistas investicinis turtas, priklausantis pajamas generuojančiam Grupės investiciniam turtui, sudarė 319 000 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. – 770 088 tūkst. EUR) (12 pastaba).

Tikrosios vertės hierarchija

Siekdama pateikti informaciją apie duomenų, naudojamų nustatant tikrąją vertę, patikimumą, Grupė savo nefinansinį turtą ir įsipareigojimus klasifikavo į tris lygius, nustatytus apskaitos standartuose.

2021 m. ir 2020 m. perkėlimų tarp 1, 2 ar 3 lygio nebuvo.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

2021 m. gruodžio 31 d.

Prekybos centras Vilniaus Akropolis	-	-	319 000	319 000
Prekybos centras Klaipėdos Akropolis	-	-	203 000	203 000
Prekybos centras Šiaulių Akropolis	-	-	78 200	78 200
Prekybos centras Riga Akropole	-	-	197 000	197 000
Prekybos centras Riga Alfa	-	-	198 000	198 000
Žemės plotas Vilnius	-	26 000	-	26 000
Žemės plotas Šiauliai	-	600	-	600
Žemės plotas Narva	-	1 100	-	1 100
Rinkos vertė pagal išorinio vertinimo ataskaitą	-	27 700	995 200	1 022 900
Nuomos paskatų įtaka už 2021 m.	-	-	(10 118)	(10 118)
Nuomos paskatų įtaka už ankstesnius laikotarpius	-	-	(3 729)	(3 729)
Ilgalaikio materialiojo turto eliminavimas	-	-	(2 232)	(2 232)
Iš viso	-	27 700	979 121	1 006 821

2020 m. gruodžio 31 d.

Prekybos centras Vilniaus Akropolis	-	-	309 000	309 000
Prekybos centras Klaipėdos Akropolis	-	-	196 000	196 000
Prekybos centras Šiaulių Akropolis	-	-	74 000	74 000
Prekybos centras Riga Akropole	-	-	192 000	192 000
Prekybos centras Riga Alfa	-	25 000	-	25 000
Žemės plotas Kaunas	-	3 300	-	3 300
Žemės plotas Šiauliai	-	320	-	320
Žemės plotas Narva	-	1 000	-	1 000
Rinkos vertė pagal išorinio vertinimo ataskaitą	-	29 620	771 000	800 620
Nuomos paskatų įtaka	-	-	(3 729)	(3 729)
Ilgalaikio materialiojo turto eliminavimas	-	-	(927)	(927)
Iš viso	-	29 620	766 344	795 964

Vertinant visą 3 lygio investicinį turtą, kuris 2021 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 995 200 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. – 771 000 tūkst. EUR), buvo naudojamos diskontuotų pinigų srautų (DPS) prognozės, grįstos reikšmingais rinkoje nestebimais duomenimis. Tokie duomenys apima:

- Būsimas nuomos pinigų įplaukas, pagrįstas faktine nekilnojamojo turto vieta, tipu ir kokybe bei paremtas bet kokios esamos nuomos sutarties sąlygomis, kitomis sutartimis ar išoriniais įrodymais, pavyzdžiui, dabartinėmis panašaus nekilnojamojo turto nuomos kainomis;
- Diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos vertinimus;
- Apskaičiuotus patalpų neužimtumo rodiklius, pagrįstus esamomis ir numatomomis būsimomis rinkos sąlygomis pasibaigus bet kuriai dabartinei nuomos sutarčiai;
- Priežiūros išlaidas, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per numatomą jo naudingo tarnavimo laiką;
- Kapitalizacijos normas, pagrįstas nekilnojamojo turto buvimo vieta, dydžiu ir kokybe bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną; ir
- Teštinę vertę, atsižvelgiant į prielaidas dėl priežiūros išlaidų, patalpų neužimtumo rodiklių ir rinkos nuomos kainų.

Jautrumo analizė

Žemiau pateikiama 3 lygio investicinio turto rinkos vertės ir su juo susijusio ilgalaikio materialiojo turto vertės, pateiktos išorinėje vertinimo ataskaitoje, jautrumo analizė, esant pardavimo pelningumo ir diskonto normos pokyčiams:

2021 m. gruodžio 31 d. (tūkst. EUR)	Pardavimo pelningumo pokytis		
	-0,25%	0,00%	+0,25%
Diskonto normos pokytis	-0,25% 1 030 900	0,00% 1 013 500	+0,25% 995 300
	0,00% 1 013 500	995 200	980 000
	+0,25% 996 200	979 900	962 800

2020 m. gruodžio 31 d. (tūkst. EUR)	Pardavimo pelningumo pokytis		
	-0,25%	0,00%	+0,25%
Diskonto normos pokytis	-0,25% 798 500	0,00% 783 200	+0,25% 770 000
	0,00% 784 200	771 000	757 800
	+0,25% 771 000	757 800	745 600

Visos Grupės uždirbtos nuomos pajamos bei visos patirtos tiesioginės veiklos sąnaudos yra priskiriamos investiciniam turtui. Tikimasi, kad 19% pajamų bus gaunama iš susijusių šalių, kadangi toks bendras rodiklis buvo apskaičiuotas visiems keturiems veikiantiems komerciniams objektams 2021 m. gruodžio 31 d. (20 pastaba). Būsimos minimalios nediskontuotos nuomos pajamos, gautinos pagal veiklos nuomą gruodžio 31 d., yra šios:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Per 1 metus	68 743	51 083
Per 2 metus	60 448	46 430
Per 3 metus	45 609	41 331
Per 4 metus	34 832	29 952
Per 5 metus	22 557	21 311
Po 5 metų	72 345	84 826
Iš viso	304 534	274 933

7. NAUDOJIMO TEISE VALDOMAS TURTAS

Pagal veiklos nuomos sutartis Grupė nuomojasi žemės sklypą bei automobilius. Pritaikius 16 TFAS nuostatas, žemės nuomos sąnaudos balanse pripažįstamos kaip naudojimo teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai. Mažos vertės biuro įrangos nuomos mokesčiai pripažįstami sąnaudomis tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per nuomos laikotarpį.

Finansinės būklės ataskaitoje pateikiamos šios su nuoma susijusios sumos:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Naudojimo teise valdomas turtas		
Žemė	2	221
Automobiliai	132	114
Iš viso	134	335

Nuomos įsipareigojimai

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Trumpalaikė nuomos įsipareigojimų dalis	48	64
Ilgalaikė nuomos įsipareigojimų dalis	87	326
Iš viso	135	390
Įtaka nuosavam kapitalui gruodžio 31 d.	(1)	(55)

2021 m. gruodžio 31 d. bendrųjų pajamų ataskaitoje su nuoma susijusias sumas sudarė 44 tūkst. EUR naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas (2020 m. gruodžio 31 d. – 83 tūkst. EUR).

8. GAUTINOS SUMOS IR IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI

Gruodžio 31 d. gautinas sumas ir išankstinius apmokėjimus sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Prekybos gautinos sumos	6 100	2 952
Prekybos gautinos sumos iš susijusių šalių (20 pastaba)	358	424
Atimti: prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimas	(681)	(116)
Grynosios prekybos gautinos sumos	5 777	3 260
Gautinas PVM	-	116
Išankstiniai apmokėjimai	123	107
Ateinančių laikotarpių sąnaudos, sukauptos pajamos ir kita	905	83
Iš viso	6 805	3 566

Grupės prekybos gautinas sumas sudaro nuomos ir paslaugų mokesčio gautinos sumos, kurioms nėra taikomos palūkanos ir kurios paprastai turi būti apmokamos per 30 dienų.

Per 2021 metus Grupė nuomininkams suteikė 7,7 mln. EUR nuomos nuolaidų (2020 m. 5,3 mln. EUR), iš jų 3,4 mln. EUR buvo pripažinta bendrųjų pajamų ataskaitoje. Per 2021 metus į gautinas sumas yra įtrauktos 10,1 mln. EUR gautinos sumos iš nuomos paskatų (2020 m. gautinos sumos iš nuomos paskatų buvo 3,7 mln. EUR), padalytos tarp ilgalaikės 7 mln. EUR (2020 m. 2,5 mln. EUR) ir trumpalaikės 3,1 mln. EUR (2020 m. 1,2 mln. EUR) gautinų sumų dalies, iš jų dėl 2021 metais įsigyto prekybos centro į gautinas sumas įtrauktos 5,7 mln. EUR naujo prekybos centro gautinos sumos iš nuomos paskatų, padalytos tarp ilgalaikės 4 mln. EUR ir trumpalaikės 1,7 mln. EUR gautinų sumų dalies.

2021 m. gruodžio 31 d. su nuomos gautinomis sumomis susiję tikėtini kredito nuostoliai sudarė 681 tūkst. EUR. Pagrindinė tikėtinių kredito nuostolių priežastis yra padidėjusi atskirų vietinių klientų kredito rizika ir pasaulinė covid-19 pandemija. 2020 m. gruodžio 31 d. tikėtini kredito nuostoliai sudarė 116 tūkst. EUR.

2021 m. gruodžio 31 d. atidėjiniai gautinų sumų vertės sumažėjimui buvo tokie:

	Nepara- delstas	< 31 diena	31-90 dienų	91-180 dienų	181-365 dienes	> 365 dienes	Iš viso
Tikėtinių kredito nuostolių norma	0,05%	0,05%	0,08%	50,34%	49,91%	88,00%	10,55%
Balansinė vertė (tūkst. EUR)	3 683	197	1 264	737	527	50	6 458
Tikėtini kredito nuostoliai (tūkst. EUR)	2	-	1	371	263	44	681
Grynoji suma (tūkst. EUR)	3 681	197	1 263	366	264	6	5 777

2020 m. gruodžio 31 d. atidėjiniai gautinų sumų vertės sumažėjimui buvo tokie:

	Nepra- delstas	< 31 diena	31-90 dienų	181-365 dienos	> 365 dienos	> 365 dienos	Iš viso
Tikėtinų kredito nuostolių norma	0,05%	0,05%	0,05%	49,54%	51,75%	76,65%	3,43%
Balansinė vertė (tūkst. EUR)	1 255	1 346	554	126	85	10	3 376
Tikėtini kredito nuostoliai (tūkst. EUR)	1	1	-	62	44	8	116
Grynoji suma (tūkst. EUR)	1 255	1 345	554	64	41	2	3 260

Pradelstos, bet dar nenuvertėjusios prekybos gautinos sumos pagal senėjimą:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Mokėjimo terminas nėra pradelstas	3 681	1 255
Pradelsta mažiau nei 30 dienų	197	1 345
Pradelsta 31–60 dienų	748	436
Pradelsta 61–90 dienų	515	118
Pradelsta 91 ir daugiau dienų	636	107
Iš viso	5 777	3 260

21 pastaboje pateikta informacija apie prekybos gautinų sumų kredito riziką ir paaiškinta, kaip Grupė valdo ir vertina prekybos gautinų sumų, kurios nėra nei pradelstos, nei nuvertėjusios, kredito kokybę.

2021 m. gruodžio 31 d. pagal galiojančias paskolų sutartis Grupė neturėjo bankams įkeistų prekybos ir kitų gautinų sumų (2020 m. gruodžio 31 d. – 1 753 tūkst. EUR) (12 pastaba).

9. PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI

Gruodžio 31 d. pinigų ir pinigų ekvivalentus sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Pinigai banke	82 023	56 716
Pinigai kasoje	18	4
Pinigai kelyje	13	20
Iš viso	82 054	56 740

2021 m. gruodžio 31 d. pagal galiojančias paskolų sutartis Grupės pinigų likučiai ir būsimos piniginės įplaukos į tam tikras bankų sąskaitas, kurių balansinė vertė lygi 22.991 tūkst. EUR buvo įkeisti bankui (2020 m. gruodžio 31 d. – 27.874 tūkst. EUR) (12 pastaba). Kredito rizika atskleista 20 pastaboje.

10. AKCINIS KAPITALAS, AKCIJŲ PRIEDAI IR PRIVALOMASIS REZERVAS

2021 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinį kapitalą sudarė 109 438 674 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės (emisijos kaina 4,39 eurų) Akropolis Group UAB akcijos, turinčios balsavimo teisę visuotiniame Akropolis Group UAB akcininkų susirinkime ir išmokant lėšas akcininkui grynaisiais. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos. 2020 m. gruodžio 31 d., retrospektyviai vertinant Grupės akcinį kapitalą (1 pastaba), Grupės įstatinį kapitalą sudarė 109 438 674 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės (emisijos kaina 4,39 eurų) Akropolis Group UAB akcijos, turinčios balsavimo teisę visuotiniame Akropolis Group UAB akcininkų susirinkime ir išmokant lėšas akcininkui grynaisiais. Akcijų priedai pripažįstami kaip skirtumas tarp gautų įplaukų už akcijų emisiją ir išleistų akcijų nominalios vertės.

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje apskaitą reglamentuojančius teisės aktus, kol rezervas pasiekia 10 proc. įstatinio kapitalo. Įstatymo numatytas rezervas suformuojamas galimiems įmonės nuostoliams dengti ir negali būti panaudotas dividendų išmokėjimui ar kitiems tikslams.

11. VIENAI AKCIJAI TENKANTIS PELNAS

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupės patronuojančiosios įmonės investicijas sudarė paprastosios vardinės Akropolis Group UAB akcijos.

Bendrovės paprastas ir sumažintas pelnas vienai akcijai yra lygus. Vienai akcijai tenkančio paprastojo / sumažinto pelno apskaičiavimas yra pateiktas žemiau:

	2021	2020
Pelnas tenkantis Bendrovės akcininkams (tūkst. eurų)	90 666	45 825
Svertinis akcijų skaičiaus vidurkis (tūkst.)	109 439	109 439
Paprastasis / sumažintas pelnas vienai akcijai (eurų / akciją)	0,828	0,419

12. PASKOLOS

2021 m. visas paskolas sudarė bankų paskolos ir obligacijos, o 2020m. tik bankų paskolos.

2021 m. birželio 2 d. „Akropolis Group“ sėkmingai išplatino debiutinę 300 mln. eurų vertės 5 metų trukmės euroobligacijų emisiją. Šios obligacijos pradėtos kotiruoti „Nasdaq Vilnius“ ir Dublino „Euronext“ vertybinių popierių biržose. UAB „Akropolis Group“ euroobligacijų emisija išplatinta su 2,875 % metine kasmet išmokamų palūkanų norma, 3,00% metiniu pajamingumu bei 99,428 % galutinio viešo siūlymo kaina. Obligacijoms suteikti BB+ Fitch ir BB+ S&P reitingai. Obligacijos bus išpirtos 2026 m. birželio 2 dieną.

Sandorio emitentas buvo Akropolis Group, UAB, o garantais buvo Akropolis Real Estate B.V. patronuojamosios įmonės Aido Turtas, UAB, Ozo Turtas, UAB, Taikos Turtas, UAB ir SIA "M257".

„Akropolis Group“ suteikė paskolas keturioms dukterinėms įmonėms (UAB „Taikos turtas“, UAB „Aido turtas“, SIA M257 ir SIA Delta Property atitinkamai valdančioms Klaipėdos „Akropolį“, Šiaulių „Akropolį“, Rygos „Akropole“ ir Rygos „Alfa“). „Akropolis Group“ paskolintos lėšos buvo panaudotos padengiant dukterinių įmonių įsipareigojimus AS „Citadele banka“ Lietuvos filialas (UAB „Taikos turtas“, UAB „Aido turtas“), AS „SEB banka“ (SIA M257) ir Swedbank AS (SIA Delta Property). Iš viso refinansuota 234 mln. eurų komercinių bankų paskolų.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupės bankų paskolos buvo užtikrintos žemiau pateikiamais užstatais:

- 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo užtikrinto ilgalaikio materialaus turto (2020 m. gruodžio 31 d. – 912 tūkst. EUR) (5 pastaba);
- 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės investicinis turtas, kurio vertė lygi 319 000 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. – 770 088 tūkst. EUR) (6 pastaba);
- 2022 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo užtikrintų prekybos ir kitų gautinų sumų (2020 m. gruodžio 31 d. – 1 753 tūkst. EUR) (8 pastaba);
- 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės pinigų likučiai ir būsimos piniginės įplaukos į tam tikras bankų sąskaitas, kurių balansinė vertė lygi 22 991 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. – 27 874 tūkst. EUR) (9 pastaba);
- 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo užtikrinto kito turto (2020 m. gruodžio 31 d. – 79 tūkst. EUR).

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. visos Grupės bankų paskolos ir kitos paskolos buvo denominuotos eurais.

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupės bankų paskoloms buvo taikoma kintama (susieta su EURIBOR) palūkanų norma, mažiausiai 0%, pridedant rinkos sąlygas atitinkančią maržą. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupė laikėsi kredito sutartyse nustatytų sąlygų dėl veiklos rodiklių.

Gruodžio 31 d. Grupės paskolas sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Ilgalaikės		
Bankų paskolos	114 917	231 285
Obligacijos	296 221	-
Iš viso	411 138	231 285
Trumpalaikės		
Bankų paskolos	7 000	36 162
Obligacijos	5 033	-
Iš viso	12 033	36 162

13. PREKYBOS IR KITOS MOKĖTINOS SUMOS

Gruodžio 31 d. prekybos ir kitas mokėtinas sumas sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Ilgalaikiai gauti avansai	7 244	5 856
Kitos ilgalaikės mokėtinos sumos	180	3 409
Ilgalaikės mokėtinos sumos	7 424	9 265
Trumpalaikiai gauti avansai	1 834	1 661
Prekybos mokėtinos sumos	6 562	3 141
Mokėtinas PVM	1 379	2 836
Mokėtinas nekilnojamo turto mokestis	133	189
Iš susijusių šalių gauti avansai ir prekybos bei kitos mokėtinos sumos susijusioms šalims (20 pastaba)	282	88
Kitos mokėtinos sumos ir sukauptos sąnaudos	11 164	8 177
Trumpalaikės mokėtinos sumos	21 354	16 092
Iš viso	28 778	25 357

2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Grupės kitas mokėtinas sumas ir sukauptas sąnaudas daugiausiai sudarė įsipareigojimai už išduotus „Akropolio“ dovanų čekius.

Pagal nuomos sutartis klientų sumokėti avansai yra gražinami pasibaigus sutarties galiojimui. Priklausomai nuo sutarties galiojimo laikotarpio išskiriama trumpalaikė ir ilgalaikė dalis. 2021 m. gruodžio 31 d. gautų avansų ilgalaikė dalis lygi 7,2 mln. EUR buvo atskleista kaip ilgalaikiai gauti avansai (2020 m. gruodžio 31 d. – 5,9 mln. EUR). 2021 m. gruodžio 31 d. gautų avansų trumpalaikė dalis lygi 1,8 mln. EUR buvo atskleista kaip trumpalaikiai gauti avansai (2020 m. gruodžio 31 d. – 1,7 mln. EUR).

Prekybos mokėtiniams sumoms palūkanos netaikomos, o jų apmokėjimo terminas dažniausiai yra 20 dienų. Toks pat terminas yra taikomas mokėtiniams sumoms susijusioms šalims. Kitoms mokėtiniams sumoms palūkanos netaikomos, o jų apmokėjimo terminas dažniausiai yra 20 dienų.

14. PASLAUGŲ MOKESČIO SĄNAUDOS

Gruodžio 31 d. paslaugų mokesčio sąnaudas sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Tiesiogiai ir netiesiogiai parduodamų komunalinių paslaugų sąnaudos	7 586	7 890
Kitos netiesioginės paslaugų mokesčio sąnaudos:		
Reklamos ir marketingo sąnaudos	3 366	3 976
Mokesčiai (išskyrus pelno mokestį)	1 164	1 076
Darbuotojų darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	1 170	976
Pastatų remonto ir priežiūros sąnaudos	6 016	5 230
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	691	651
Transporto sąnaudos	21	21
Konsultacinių paslaugų sąnaudos	195	114
Telekomunikacijos sąnaudos	17	20
Kitos sąnaudos	756	513
Iš viso kitų netiesioginių paslaugų mokesčio sąnaudų	13 396	12 577
Iš viso	20 982	20 467

15. BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS

Per metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., bendrąsias ir administracines sąnaudas sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Darbuotojų darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	2 771	2 750
Reklamos ir marketingo sąnaudos	3	-
Konsultacinių paslaugų sąnaudos	372	265
Atidėjiny gautinų sumų vertės sumažėjimui	-	128
Komunalinių paslaugų sąnaudos	31	26
Mažos vertės turto trumpalaikės nuomos sąnaudos	38	49
Transporto sąnaudos	13	12
Mokesčiai (išskyrus pelno mokestį)	75	39
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	141	128
Telekomunikacijos sąnaudos	18	20
Kitos sąnaudos	251	98
Iš viso	3 713	3 515

Informacija apie atlyginimą direktoriams yra pateikta 20 pastaboje.

16. PALŪKANŲ PAJAMOS IR SĄNAUDOS

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
PALŪKANŲ PAJAMOS		
Kitos palūkanos	-	838
Iš viso	-	838

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
PALŪKANŲ SĄNAUDOS		
Palūkanos už banko paskolas	2 882	3 465
Palūkanos už obligacijas	5 033	-
Nuomos įsipareigojimai - palūkanų sąnaudos	3	23
Kitos palūkanos	175	-
Iš viso	8 093	3 488

17. PELNO MOKESČIO SĄNAUDOS

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų apskaičiavimas, taikant vietinį pelno mokesčio tarifą (15%), kuris galiojo ataskaitiniu laikotarpiu:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Pelnas (nuostolis) prieš apmokestinimą	98 960	51 742
Pelno mokestis taikant Grupei Lietuvoje nustatytą pelno mokesčio tarifą (15%)	14 844	7 761
Skirtingose šalyse taikomų skirtingų pelno mokesčio tarifų įtaka	(6 218)	(965)
Neapmokestinamų pajamų įtaka	(211)	(35)
Pelno mokesčio nemažinančių sąnaudų įtaka	94	75
Anksčiau nepripažintų mokesčių nuostolių realizavimas	-	(3)
Sukaupto pelno mokesčio panaikinimas	-	(1 094)
Kita	(215)	178
Pelno mokesčio sąnaudos	8 294	5 917
Efektyvus pelno mokesčio tarifas	8,38%	11,44%

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., pelno mokesčio sąnaudas sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Einamųjų metų pelno mokesčio sąnaudos	5 366	3 134
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	2 928	2 783
Pelno mokesčio sąnaudos	8 294	5 917

18. ATIDĖTOJO PELNO MOKESČIO (TURTA) ĮSIPAREIGOJIMAI

Toliau pateikiami atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimų pokyčiai už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d.:

	Nusidėvėjimas ir amortizacija (tūkst. EUR)	Investicijų perkainojimas (tūkst. EUR)	Kita (tūkst. EUR)	Iš viso (tūkst. EUR)
2019 m. gruodžio 31 d.	33 167	48 351	-	81 518
Pripažinta pelne ar nuostolyje	1 288	1 013	-	2 301
2020 m. gruodžio 31 d.	34 455	49 364	-	83 819
Pripažinta pelne ar nuostolyje	100	3 021	(304)	2 817
2021 m. gruodžio 31 d.	34 555	52 385	(304)	86 636

Toliau pateikiami atidėtojo pelno mokesčio turto pokyčiai už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d.:

	Atostogų kaupimai (tūkst. EUR)	Ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimas (tūkst. EUR)	Kita (tūkst. EUR)	Iš viso (tūkst. EUR)
2019 m. gruodžio 31 d.	(149)	(442)	(2)	(593)
Pripažinta pelne ar nuostolyje	-	442	40	482
2020 m. gruodžio 31 d.	(149)	-	38	(111)
Pripažinta pelne ar nuostolyje	149	-	(38)	111
2021 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-

Gruodžio 31 d. atidėtojo pelno mokesčio likutį sudarė:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	-	111
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	(86 636)	(83 819)
Grynieji atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	(86 636)	(83 708)

19. NEAPIBRĖŽTIEJI ĮSIPAREIGOJIMAI

Šiuo metu Grupė dalyvauja teisiniuose procesuose (dviejose bylose), susijusiuose su 2005 m. lapkričio 4 d. Vingio turtas, UAB įsigytu valstybei nuosavybės teise priklausiusiu žemės sklypu, skirtu Vingio Akropolio statybai. Dalies valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties (toliau – Sutartis) galiojimas yra ginčijamas dėl tariamo ieškovių teisės į nuosavybės teisių atkūrimą pažeidimo.

Nacionalinė žemės tarnyba yra priėmusi Vingio turtas, UAB palankius sprendimus, dėl kurių buvo pateiktas skundas Vilniaus apygardos administraciniam teismui (pirmosios instancijos teismui) (25 pastaba).

Civilinė byla, kurioje yra tiesiogiai ginčijamas dalies Sutarties galiojimas, yra sustabdyta iki tol, kol bus priimtas galutinis sprendimas administracinėje byloje. Atsižvelgiant į pareiktą ieškinį ir faktinę situaciją, nepalankios civilinės bylos baigties tikimybė vertinama kaip maža.

Teisminiai procesai neturi įtakos Vingio Akropolio projekto vystymui. Tuo atveju, jei ieškovių reikalavimai būtų patenkinti, žemės sklypas, skirtas Vingio Akropolio statybai, galėtų būti reikšmingai sumažintas, tačiau bet kokio ieškovių reikalavimų sumažinimo įgyvendinimas teisiškai būtų sudėtingas ir sukeltų daug teisinių klausimų.

20. SANDORIAI SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., sandoriai su susijusiomis šalimis buvo:

	2021 (tūkst. EUR)	2020 (tūkst. EUR)
Pardavimai (kam):		
Akcininkai	70	77
Susijusios įmonės	15 522	15 106
Iš viso	15 592	15 183
Pirkimai (iš ko):		
Akcininkai	86	85
Susijusios įmonės	1 301	798
Iš viso	1 387	882
Palūkanų pajamos (iš):		
Akcininkai	-	838
Iš viso	-	838
Išankstiniai apmokėjimai (kam) ir gautinos sumos (iš ko):		
Akcininkai	8	1
Susijusios įmonės	357	423
Nuomos paskatos susijusioms įmonėms	507	198
Iš viso	872	622
Gauti avansai (iš ko) ir mokėtinos sumos (kam):		
Akcininkai	8	6
Susijusios įmonės	274	143
Iš viso	282	149

Pardavimus susijusioms šalims daugiausiai sudarė nuomos pajamos ir kitos paslaugos. Pirkimus iš susijusių šalių sudaro komunalinės ir konsultacinės paslaugos bei kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos.

Sandorių su susijusiomis šalimis sąlygos

Vidutinis prekybos centro nuomos sutarčių su susijusiomis šalimis terminas yra 13 metų. Tuo tarpu vidutinis biuro nuomos sutarčių su susijusiomis šalimis terminas yra 7 metai arba neterminuotos sutartys. Visi sandoriai su susijusiomis šalimis sudaryti, remiantis ištiesiosios rankos principu.

Sandorių su susijusiomis šalimis neapmokėtų likučių sąlygos

Visų acnininkams suteiktų paskolų vidutinis terminas buvo vieneri metai. Visoms suteiktoms paskoloms buvo nustatyta kintama palūkanų norma (susieta su EURIBOR), kurios mažiausia galima reikšmė lygi 0 proc., plus rinkos sąlygas atitinkanti marža.

Atlyginimai pagrindiniams vadovaujantiems darbuotojams

Grupė pagrindiniams vadovaujantiems darbuotojams (toliau – Direktoriai) priskiria direktorius, departamentų vadovus ir valdybos narius.

Atlyginimai Grupės Direktoriams už metus, pasibaigusius 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d., buvo atitinkamai lygūs 1,435 tūkst. EUR ir 1 481 tūkst. EUR.

21. FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS

Kredito rizika. Kredito rizika – tai rizika, jog sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, dėl ko Grupė patirtų finansinių nuostolių. Grupės kredito rizika iš esmės susijusi su suteiktomis paskolomis ir prekybos bei kitomis gautinomis sumomis. Grupė įvertina skolininkų ir klientų kredito kokybę, remdamasi jų finansine būkle, ankstesne patirtimi ir kitais veiksniais. Finansinės būklės ataskaitoje gautinos sumos yra pateikiamos atėmus atidėjinį abejotinoms paskoloms ir gautinoms sumoms, kuris įvertinamas remiantis ankstesne patirtimi ir esamomis ekonominėmis sąlygomis. Grupės kredito rizikos koncentracija yra nežymi, kadangi yra pasiskirsčiusi tarp daugelio sandorio šalių ir klientų.

Kredito rizika, susijusi su likvidžiomis lėšomis bankuose (pinigais ir terminuotais indėliais), yra ribota, nes Grupė atlieka operacijas su bankais, turinčiais investicinio laipsnio Baa2 ir aukštesnius kredito reitingus, suteiktus tarptautinės kreditavimo agentūros Moody's.

Valiutų kursų rizika. Grupė nepatiria valiutos kursų rizikos, kadangi didžioji dalis operacijų yra vykdoma eurais. Šiuo metu Grupės įmonės netaiko išvestinių finansinių priemonių, skirtų apsidrausti nuo valiutų kursų svyravimo rizikos.

Palūkanų rizika. Grupės pinigų srautams įtaką daro rinkos palūkanų normų svyravimai.

Grupės paskoloms iš bankų yra taikomos kintamo dydžio palūkanų normos, susietos su kintama bazine palūkanų norma. Prekybos ir kitoms mokėtinos sumoms palūkanos neskaiciuojamos ir atsiskaitymo terminas yra iki vienerių metų.

Grupės pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką periodiškai stebi vadovybė. Ji dinamiškai analizuoja palūkanų normos riziką, atsižvelgdama į refinansavimo, esamų pozicijų atnaujinimo ir alternatyvias finansavimo galimybes. Remdamasi šiais scenarijais, Grupė apskaičiuoja nustatyto palūkanų normos pokyčio poveikį pelnui ir nuostoliams. Scenarijai vykdomi tikėtai gautinoms sumoms ir įsipareigojimams, kurie sudaro pagrindines pozicijas, kurioms nustatytos palūkanos. Grupė netaiko jokių išvestinių finansinių priemonių rizikai, susijusiai su palūkanų normų svyravimu, valdyti.

Grupės vertinimu, kintamų palūkanų normų padidėjimas/sumažėjimas 100 bazinių punktų, esant 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės įsiskolinimo lygiui ir visiems kitiems kintamiesiems nekintant, padidintų/sumažintų Grupės palūkanų sąnaudas ir sumažintų/padidintų pelną prieš apmokestinimą 1 257 tūkst. EUR (2020 m. gruodžio 31 d. – 2 819 tūkst. EUR).

Likvidumo rizika. Likvidumo rizika valdoma vadovaujantis atsargumo principu. Grupė valdo pinigų srautus ir likvidumo riziką remdamasi pinigų srautų prognozėmis, kurios sudaromos kiekvieną pusmetį. Vadovybės nuomone, Grupės likvidumo rodiklis yra pakankamas ir būdingas tokio pobūdžio veiklai. Pagrindinės veiklos generuojami pinigų srautai taip pat yra pakankami veiklai tęsti ir užtikrina likvidumą.

Grupės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, kas demonstruoja Grupės gebėjimą vykdyti kreditorių reikalavimus. Taip pat Grupės generuojami pinigų srautai yra pakankami padengti trumpalaikius įsipareigojimus, kurių reikšmingą dalį sudaro kas mėnesį mokama finansinė skola kredito institucijoms bei gauti nuomininkų avansai, kurie turės būti gražinti tik nuomos sutartims pasibaigus ir jeigu bus įvykdytos tam tikros sąlygos.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinius įsipareigojimus (įskaitant palūkanų mokėjimus) pagal jų gražinimo terminus, remiantis nediskuotais sutartiniais mokėjimais:

2021 m. gruodžio 31 d.	Per 6 mėnesius	Per 6-12 mėnesių	Per 1-2 metus	Per 2-5 metus	Po 5 metų	Iš viso
	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)
Bankų paskolos	4 582	4 550	9 006	108 982	-	127 120
Nuomos įsipareigojimai	24	24	48	39	-	135
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	4 371	2 191	-	-	-	6 562
Obligacijos	8 625	-	8 625	325 875	-	343 125
Iš viso	17 602	6 765	17 679	434 896	-	476 942

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

2020 m. gruodžio 31 d.	Per 6 mėnesius	Per 6-12 mėnesių	Per 1-2 metus	Per 2-5 metus	Po 5 metų	Iš viso
	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)
Bankų paskolos	10 022	28 521	105 139	131 799	-	275 482
Nuomos įsipareigojimai	35	31	65	150	131	411
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	5 906	711	4 438	-	-	11 054
Iš viso	15 963	29 263	109 642	131 949	131	286 947

22. KAPITALO VALDYMAS

Kapitalo valdymo tikslais, Grupės kapitalą sudaro išleistasis akcinis kapitalas, akcijų priedai, užsienio valiutos perskaičiavimo rezervas ir nepaskirstytasis pelnas. Gruodžio 31 d. kapitalo komponentų sumos buvo:

	2021	2020
	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)
Nuosavas kapitalas	571 345	480 679

Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad kiekviena iš Bendrovių atitiktų išorinius kapitalo reikalavimus ir kad palaikytų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekiant išlaikyti savo verslą ir maksimizuoti akcininkams teikiamą naudą. Grupė išlaiko pakankamą kapitalo lygį, reikalingą tolesniam verslo vystymui ir plėtrai.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2021 m. ir 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar procesų pakeitimų.

Kaip numato Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas, uždarosios akcinės bendrovės nuosavas kapitalas turi sudaryti ne mažiau negu 50 proc. jos akcinio kapitalo. 2021 m. gruodžio 31 d. Akropolis Group UAB atitiko šį reikalavimą.

23. FINANSINĖS PRIEMONĖS

Gruodžio 31 d. finansines priemones sudarė:

	2021	2020
	(tūkst. EUR)	(tūkst. EUR)
Finansinis turtas		
Prekybos gautinos sumos	5 777	3 260
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	82 054	56 740
Finansiniai įsipareigojimai		
Bankų paskolos	121 917	267 447
Obligacijos	301 254	-
Prekybos mokėtinos sumos	6 562	3 141
Sukauptos sąnaudos	487	266

Remiantis vadovybės geriausiu vertinimu, gautinų sumų, pinigų ir pinigų ekvivalentų bei prekybos ir kitų trumpalaikių mokėtinų sumų balansinė vertė yra apytiksliai lygi jų tikrajai vertei dėl trumpų sutartinių mokėjimo terminų.

KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2021 M. GRUODŽIO 31 D.

Ilgalaikės mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina (apskaičiuojama naudojant efektyvią palūkanų normą, kuri yra artima rinkos palūkanų normai), dėl to jų balansinė vertė yra apytiksliai lygi jų tikrajai vertei.

24. COVID-19 ĮTAKA

Covid-19 pandemija turėjo didelį ekonominį poveikį 2020 metais ir 2021 metų pradžioje, tačiau prasidėjus masinei vakcinacijai pasaulio ekonomika pradėjo greitai atsigaivinti.

Per 2020 ir 2021 metus Lietuvos ir Latvijos Vyriausybės įgyvendino priemones, siekdamas paremti nuo parduotuvių uždarymo nukentėjusį verslą. Įmonės Lietuvoje, kurių veikla buvo uždrausta arba apribota pirmo karantino metu 2020 metais turėjo galimybę pasinaudoti valstybės parama dalinei nuomos mokesčio kompensacijai gauti. 2021 metais Lietuvos Vyriausybė patvirtino naujas paramos priemones nuo antrosios COVID-19 bangos nukentėjusioms įmonėms, skirtas paremti įmonių, kurių apyvarta sumažėjo daugiau nei 30 procentų, veiklai. 2021 metų pradžioje Latvijos vyriausybė priėmė reglamentą, skirtą su nuomos pajamomis susietai apyvartai, kuri sumažėjo bent 30% (palyginti su atitinkamais praėjusių laikotarpių mėnesiais). 2021 m. pirmąjį ir paskutinįjį ketvirtį buvo du pagalbos nuomai laikotarpiai, kurių paramos nuomai riba siekė 2,3 mln. Pirmoji pagalba jau patvirtinta ir gauta. Šiuo metu yra paduotas prašymas dėl antrosios nuomos paramos. Patvirtinimo dar laukiama.

Grupė kartu su Valstybine mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (VMI) sudarė 2 metų trukmės mokesčių paskolų sutartis be palūkanų, susidedančią iš tam tikrų Grupės įmonių 2020 metų mokesčių skolų. Mokesčių paskolos daugiausiai susideda iš pelno mokesčio, PVM ir gyventojų pajamų mokesčio. Mokesčių paskola bus pilnai gražinta per 2022 metus.

Bendros Lietuvoje ir Latvijoje suteiktos nuolaidos sudarė 8,5 mln. Eurų per 2021 metus ir 6,2 mln. eurų per 2020 metus. Grupė susirinko visas gautinas sumas, kurioms buvo suteiktos nuolaidos. Nepaisant pasaulinės pandemijos, 2021 metų gale Grupė (be naujo įsigijimo) sugebėjo grįžti į prieš-pandeminį skolos surinkimo lygį, kuris siekė 99,5% (2020 metų gale - 97,1%).

Todėl vadovybė mano, jog Grupės likvidumo pozicija yra pakankama ir verslas demonstruoja tvirtą gebėjimą prisitaikyti prie pokyčių ir yra pakankamai lankstus, kad sumažintų neigiamą COVID-19 pandemijos poveikį.

25. ĮVYKIAI PASIBAIGUS ATASKAITINIAM LAIKOTARPIUI

2022 m. įvykiai skyriuje „Neapibrėžti įsipareigojimai“ atskleistuose teisiniuose procesuose: 2022 m. vasario 21 d. paskelbtu sprendimu Vilniaus apygardos administracinis teismas atmetė pareiškėjų skundą dėl Nacionalinės žemės tarnybos priimtų sprendimų. Dėl šio sprendimo pareiškėjos pateikė apeliacinį skundą, prašydamos sprendimą panaikinti ir bylą grąžinti pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo. „Vingio turtas“, UAB byloje pateikė pareiškimą dėl papildomo sprendimo priėmimo, kuriuo prašo teismo priteisti „Vingio turtas“, UAB patirtas bylinėjimosi išlaidas, o dėl sprendimo dalies, kuria „Vingio turtas“, UAB naudai nebuvo priteistos pirmosios instancijos teisme patirtos bylinėjimosi išlaidos, „Vingio turtas“, UAB taip pat pateikė apeliacinį skundą. Apeliacinių skundų priėmimo klausimą išsprendęs pirmosios instancijos teismas pareikalau per 14 kalendorinių dienų pateikti atsiliepimus į apeliacinius skundus. Po to bus skiriamas bylos apeliacinės instancijos teisme nagrinėjimas.

2022 m. vasario 24 d. Rusija pradėjo karinę invaziją į Ukrainą. Lietuva, kaip ir daugelis pasaulio šalių, pasmerkė šią ataką ir pritaikė ekonomines sankcijas Rusijai bei Baltarusijai. Grupės vadovybė stebi sankcijų Rusijai ir Baltarusijai sąrašą ir yra pasiruošusi pritaikyti jas savo veikloje. Grupės vadovybė taip pat kasdien stebi situaciją Ukrainoje ir imasi savalaikių sprendimų, kad pritaikytų veiklą prie pokyčių. Šiuo metu Grupės vadovybės vertinimu, karas Ukrainoje neturėjo tiesioginės įtakos Grupės veiklai ar finansiniams rezultatams. Grupės finansiniai rezultatai iki finansinių ataskaitų išleidimo datos yra stabilūs.

1 PRIEDAS

„Nasdaq“ struktūrizuota lentelė informacijai atskleisti

Bendrovė, vadovaudamasi AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 24.5 punktu, atskleidžia, kaip ji laikosi Nasdaq Vilnius listinguojamų bendrovių valdysenos kodekso (toliau – Kodeksas) ir konkrečių jo nuostatų ar rekomendacijų. Jei šio kodekso ar kai kurių jo nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma, tai yra nurodoma, kurių konkrečių nuostatų ar rekomendacijų nesilaikoma ir dėl kokių priežasčių, taip pat pateikiama kita šioje formoje nurodyta paaiškinanti informacija.

BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITOS SANTRAUKA

Bendrovės organai, kaip numatyta jos įstatuose, yra visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba ir direktorius, kaip vienasmenis valdymo organas. Valdyba yra kolegialus valdymo organas, ją sudaro trys nariai,

kuriuos ketverių metų kadencijai išrinko visuotinis akcininkų susirinkimas.

Bendrovėje taip pat sudarytas Audito komitetas. Jį sudaro trys nariai, kuriuos ketverių metų kadencijai išrinko visuotinis akcininkų susirinkimas. Du Audito komiteto nariai yra nepriklausomi, įskaitant pirmininką. Audito komiteto funkcijas nustato Lietuvos Respublikos teisės aktai ir Lietuvos banko taisyklės, taip pat Bendrovės vienintelio akcininko patvirtintas Audito komiteto nuostatai.

Papildoma informacija apie Bendrovės valdyseną, Bendrovės valdymo organų ir Audito komiteto veiklą ir sudėtį, taip pat apie kitus esminius su Bendrovės valdysena susijusius klausimus yra pateikta Bendrovės metiniame pranešime už 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS

TAIP / NE / NEAKTUALU KOMENTARAS

1 principas: Visuotinis akcininkų susirinkimas, nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų traktavimą. Bendrovės valdysenos sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.

1.1. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti su teisės aktuose numatyta informacija ir (ar) dokumentais bei dalyvauti priimančioms bendrovei svarbioms sprendimams.	Neaktualu	Bendrovė turi vienintelį akcininką.
1.2. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	Taip	Visos Bendrovės akcijos suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.
1.3. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	Neaktualu	Bendrovės akcijos viešai nesūdomos (t. y. viešai prekiaujama tik Bendrovės obligacijomis).

1.4. Dėl itin svarbių išskirtinių sandorių, tokių kaip viso ar beveik viso bendrovės turto perleidimas, kas iš esmės reikštų bendrovės perleidimą, turėtų būti gautas visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas.

Taip

Bendrovės įstatuose numatyta, kad valdyba turi gauti Bendrovės akcininko pritarimą prieš priimdama bet kokius sprendimus dėl (be kita ko): ilgalaikio turto investavimo, perleidimo ir (ar) nuomos, ilgalaikio turto įkeitimo, garantavimo arba laidavimo už kitų asmenų įsipareigojimų vykdymą, ilgalaikio turto įsigijimo, jei tokių sandorių vertė didesnė kaip 1 000 000 EUR, taip pat prieš priimdama bet kokius sprendimus dėl vertybinių popierių įsigijimo (kokia bebūtų jų vertė ar tipas) ir kitų tokių vertybinių popierių suteikiamų turtinių ir (ar) neturtinių teisių, taip pat dėl tokių vertybinių popierių ir (ar) tokių vertybinių popierių suteikiamų turtinių ir (ar) neturtinių teisių perleidimo, įkeitimo arba kitokio jų apribojimo arba suvaržymo..

1.5. Visuotinio akcininkų susirinkimo organizavimo ir dalyvavimo jame procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui visuotiniame akcininkų susirinkime. Pranešime apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą bendrovė turėtų nurodyti paskutinę dieną, kada vėliausiai galima pateikti siūlomus sprendimo projektus.

Neaktualu

Bendrovė turi vienintelį akcininką.

1.6. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniame akcininkų susirinkime parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Rekomenduojama šią informaciją paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje. Viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.

Neaktualu

Bendrovė turi vienintelį akcininką ir nėra jokių užsienyje gyvenančių akcininkų.

Bet kokiu atveju visa informacija investuotojams skelbiama lietuvių ir anglų kalbomis.

1.7. Akcininkams, turintiems teisę balsuoti, turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.

Taip

Bendrovė turi vienintelį akcininką, kuris gali pasinaudoti teise balsuoti visuotiniame akcininkų susirinkime tiek asmeniškai dalyvaujant, tiek užpildydama bendrąjį balsavimo biuletenį.

1.8. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose, bendrovei rekomenduojama plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę.

Neaktualu

Bendrovė turi vienintelį akcininką.

1.9. Pranešime apie šaukiamo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimų projektus rekomenduojama atskleisti naujas kolegialaus organo narių kandidatūras, siūlomą jiems atlygį, siūlomą išrinkti audito įmonę, jei šie klausimai yra įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Kai siūloma išrinkti naują kolegialaus organo narį, rekomenduojama informuoti apie jo išsilavinimą, darbo patirtį ir kitas užimamas (ar siūlomas užimti) kitas vadovaujamas pareigas.

Taip

Kiekvienas kandidatas į kolegialaus organo narius turi deklaruoti savo užimamas pareigas ir kaip jo veikla yra susijusi su Bendrove ir kitais su Bendrove susijusiais asmenimis, kaip to reikalauja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 19 straipsnio 9 dalis.

		<p>Visuotiniam akcininkų susirinkimui paprastai pateikiama informacija apie išsilavinimą ir darbo patirtį (kai yra poreikis).</p> <p>Prieš priimant sprendimą akcininkui pateikiama informacija apie siūlomą audito įmonę.</p>
1.10. Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai ar kiti su bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarke, turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime. Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius taip pat turėtų dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime, jeigu naujų narių rinkimai įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.	Taip	<p>Esant reikalui, Bendrovės kolegialaus organo nariai, administracijos vadovai ar kiti su Bendrove susiję kompetentingi asmenys, galintys pateikti informaciją, susijusią su darbotvarke, dalyvauja visuotiniame akcininkų susirinkime.</p> <p>Siūlomi kandidatai į kolegialaus organo narius dalyvauja visuotiniame akcininkų susirinkime, jei prašoma.</p>

2 principas: Stebėtojų taryba

2.1. Stebėtojų tarybos funkcijos ir atsakomybė

Bendrovės stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės ir jos akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bei nešališką bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą, taip pat nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams.

Stebėtojų taryba turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą.

2.1.1. Stebėtojų tarybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.1.2. Kai stebėtojų tarybos sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkų interesus, stebėtojų taryba su visais akcininkais turėtų elgtis nešališkai. Ji turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės strategiją, rizikos valdymą ir kontrolę, interesų konfliktų sprendimą.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.1.3. Stebėtojų taryba turėtų būti nešališka priimdama sprendimus, turinčius reikšmę bendrovės veiklai ir strategijai. Stebėtojų tarybos narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.1.4. Stebėtojų tarybos nariai turėtų aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad stebėtojų tarybos sprendimas gali pakenkti bendrovei. Nepriklausomi stebėtojų tarybos nariai turėtų: a) išlikti nepriklausomi atlikdami analizę, priimdami sprendimus; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kelti abejonių, kad stebėtojų tarybos nariai nėra nepriklausomi.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.1.5. Stebėtojų taryba turėtų prižiūrėti, kad bendrovės mokesčių planavimo strategijos būtų sudaromos ir įgyvendinamos vadovaujantis teisės aktais, siekiant išvengti ydingos praktikos, nesusijusios su ilgalaikiais bendrovės ir jos akcininkų interesais, dėl ko gali atsirasti reputacijos, teisinė ar kita rizika.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.1.6. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad stebėtojų taryba būtų aprūpinta pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus stebėtojų tarybos ir jos komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.

2.2. Stebėtojų tarybos sudarymas

Stebėtojų tarybos sudarymo tvarka turėtų užtikrinti tinkamą interesų konfliktų sprendimą, efektyvią ir sąžiningą bendrovės valdyseną.

2.2.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti stebėtojų tarybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą stebėtojų tarybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad stebėtojų tarybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.2. Stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perenkamiems naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.3. Stebėtojų tarybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Buvęs bendrovės vadovas ar valdybos narys tuoj pat neturėtų būti skiriamas į stebėtojų tarybos pirmininko pareigas. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.4. Stebėtojų tarybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas stebėtojų tarybos narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač vadovaujančias pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti stebėtojų tarybos nario pareigas. Jeigu stebėtojų tarybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje stebėtojų tarybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.5. Kai siūloma paskirti stebėtojų tarybos narį, turėtų būti skelbiama, kurie stebėtojų tarybos nariai laikomi nepriklausomais. Stebėtojų taryba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.6. Stebėtojų tarybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą stebėtojų tarybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
2.2.7. Kiekvienais metais stebėtojų taryba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti stebėtojų tarybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno stebėtojų tarybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar stebėtojų taryba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Stebėtojų taryba turėtų bent kartą per metus paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.

3 principas: Valdyba

3.1. Valdybos funkcijos ir atsakomybė

Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos įgyvendinimą, taip pat tinkamą bendrovės valdyseną, atsižvelgiant į akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių interesus.

3.1.1. Valdyba turėtų užtikrinti bendrovės strategijos, kurią patvirtino stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, įgyvendinimą. Tais atvejais, kai stebėtojų taryba nesudaroma, valdyba taip pat yra atsakinga už bendrovės strategijos patvirtinimą.	Taip	Valdyba tvirtina Bendrovės strategiją ir seka jos įgyvendinimą.
3.1.2. Valdyba, kaip kolegialus bendrovės valdymo organas, atlieka jai įstatyme ir bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas, o tais atvejais, kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, be kita ko, atlieka įstatyme nustatytas priežiūros funkcijas. Valdyba, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turėtų atsižvelgti į bendrovės akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.	Taip	Valdyba atlieka jai Akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose priskirtas funkcijas. Valdyba atsižvelgia į Bendrovės akcininkų, darbuotojų ir kitų interesų grupių poreikius, atitinkamai siekiant tvaraus verslo kūrimo.

3.1.3. Valdyba turėtų užtikrinti, kad bus laikomasi įstatymų ir bendrovės vidaus politikos nuostatų, taikomų bendrovei ar bendrovių grupei, kuriai priklauso ši bendrovė. Ji taip pat turėtų nustatyti atitinkamas rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinant reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.	Taip	Valdyba užtikrina taikomų įstatymų ir Bendrovės vidaus politikų laikymąsi. Valdyba taip pat nustato rizikos valdymo ir kontrolės priemones užtikrinama reguliarią ir tiesioginę vadovų atskaitomybę.
3.1.4. Valdyba taip pat turėtų užtikrinti, kad bendrovėje būtų įdiegtos priemonės, kurios įtrauktos į EBPO geros praktikos rekomendacijas dėl vidaus kontrolės, etikos ir atitikties, siekiant užtikrinti, kad būtų laikomasi galiojančių įstatymų, taisyklių ir standartų.	Taip	Valdyba užtikrina, kad Bendrovėje būtų taikomos nurodytos priemonės.
3.1.5. Valdyba, skirdama bendrovės vadovą, turėtų atsižvelgti į tinkamą kandidato kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.	Taip	Skiriant Bendrovės vadovą, atsižvelgiama į asmens kvalifikacijos, patirties ir kompetencijos pusiausvyrą.

3.2. Valdybos sudarymas

3.2.1. Stebėtojų tarybos arba visuotinio akcininkų susirinkimo, jei stebėtojų taryba nesudaroma, išrinkti valdybos nariai turėtų kolektyviai užtikrinti kvalifikacijos, profesinės patirties ir kompetencijų įvairovę, taip pat siekti lyčių pusiausvyros. Siekiant išlaikyti tinkamą valdybos narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, turėtų būti užtikrinta, kad valdybos nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti.	Taip	The members of the Board collectively have broad experience, qualifications, knowledge and competencies. The representation of both sexes is ensured as much as possible. In addition, there are more women in the current management team of the Company.
3.2.2. Kandidatų į valdybos narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleisti nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų stebėtojų tarybos posėdyje, kuriame bus renkama valdyba ar atskiri jos nariai. Jeigu stebėtojų taryba nesudaroma, šiame punkte nustatyta informacija turėtų būti pateikiama visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdyba kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.	Taip	The indicated information about the candidates to become members of the Board is provided to the general meeting of shareholders without violating personal data protection requirements. Information about the members of the Board is provided in the Company's annual report.
3.2.3. Visi nauji valdybos nariai turėtų būti supažindinti su pareigomis, bendrovės struktūra bei veikla.	Taip	Visi nauji valdybos nariai supažindinami su pareigomis, Bendrovės struktūra bei veikla.
3.2.4. Valdybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamais naujai kadencijai tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinis patvirtinimas.	Taip	Bendrovės įstatuose numatyta, kad valdybos nariai renkami apibrėžtam laikotarpiui, t. y. ketveriems metams; valdybos nariai gali būti išrenkami pakartotinai.
3.2.5. Valdybos pirmininku turėtų būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nešališkai veiklai vykdyti. Kai stebėtojų taryba nėra sudaroma, buvęs bendrovės vadovas tuoj pat neturėtų būti skiriamas į valdybos pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi veiklos nešališkumui užtikrinti.	Ne	Istoriškai, Bendrovės direktorius paprastai taip pat eina valdybos pirmininko pareigas. Tačiau, Bendrovės nuomone, esamos arba buvusios valdybos pirmininko pareigos nėra kliūtis valdybos pirmininkui nešališkai veiklai vykdyti. Valdybos pirmininkas išrenkamas įvertinus jo patirtį ir kvalifikaciją.
3.2.6. Valdybos nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Jeigu valdybos narys dalyvavo mažiau nei pusėje valdybos posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojama bendrovės stebėtojų taryba, jeigu stebėtojų taryba bendrovėje nėra sudaroma – visuotinis akcininkų susirinkimas.	Taip	Kiekvienas valdybos narys skiria pakankamai laiko ir dėmesio valdybos nario pareigoms atlikti. Iki šiol visi valdybos nariai dalyvavo visuose valdybos posėdžiuose.
3.2.7. Jeigu įstatyme nustatytais atvejais renkant valdybą, kai nesudaroma stebėtojų taryba, dalis jos narių bus nepriklausomi, turėtų būti skelbiama, kurie valdybos nariai laikomi nepriklausomais. Valdyba gali nuspręsti, kad tam tikras jos narys, nors ir atitinka visus įstatyme nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.	Neaktualu	Bendrovės įstatai nenumato, kad valdyba atlieka stebėtojų tarybos funkcijas, todėl valdybos nariams netaikomas nepriklausomumo reikalavimas.

3.2.8. Valdybos nariams už jų veiklą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose atlygio dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	Taip	Valdybos narius renka visuotinis akcininkų susirinkimas, todėl visuotinis akcininkų susirinkimas gali patvirtinti atlygį valdybos nariams veikdamas teisės aktų numatyta tvarka.
3.2.9. Valdybos nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir atstovauti jų interesams, atsižvelgdami ir į kitus interesų turėtojus. Priimdami sprendimus jie neturėtų siekti asmeninių interesų, jiems turėtų būti taikomi susitarimai dėl nekonkuravimo, taip pat jie neturėtų pažeidžiant bendrovės interesus pasinaudoti verslo informacija ir galimybėmis, kurios yra susijusios su bendrovės veikla.	Taip	Bendrovės žiniomis, visi valdybos nariai veikia sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai, Bendrovės ir jos akcininkų naudai ir atstovauja jų interesams. Valdybos nariams taikomi konfidencialumo ir kiti atitinkami įsipareigojimai.
3.2.10. Kiekvienais metais valdyba turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno valdybos nario kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar valdyba pasiekė nustatytų veiklos tikslų. Valdyba turėtų bent kartą per metus nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų viešai paskelbti atitinkamą informaciją apie savo vidinę struktūrą ir veiklos procedūras.	Ne	Bendrovės valdyba savo veiklos įvertinimo neatlieka. Valdybos veiklą prižiūri vienintelis Bendrovės akcininkas kaip valdybą išrinkęs organas.

4 principas: Bendrovės stebėtojų tarybos ir valdybos darbo tvarka

Bendrovėje nustatyta stebėtojų tarybos, jeigu ji sudaroma, ir valdybos darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.

4.1. Valdyba ir stebėtojų taryba, jei ji sudaroma, turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdama naudoti tiek bendrovei, tiek ir jos akcininkams. Gera bendrovių valdysena reikalauja atviros diskusijos tarp valdybos ir stebėtojų tarybos. Valdyba turėtų reguliariai, o esant reikalui – nedelsiant informuoti stebėtojų tarybą apie visus svarbius bendrovei klausimus, susijusius su planavimu, verslo plėtra, rizikų valdymu ir kontrole, įsipareigojimų laikymusi bendrovėje. Valdyba turėtų informuoti stebėtojų tarybą apie faktinius verslo plėtros nukrypimus nuo anksčiau suformuluotų planų ir tikslų, nurodant to priežastis.	Neaktualu	Bendrovė neturi stebėtojų tarybos.
4.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, koku periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdysenos klausimų sprendimas. Bendrovės kolegialių organų posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metus ketvirtį.	Ne	Valdybos posėdžiai šaukiami pagal poreikį, užtikrinant nepertraukiamą esminių klausimų sprendimą. Pavyzdžiui, ataskaitiniais metais valdyba turėjo daugiau kaip 10 posėdžių.
4.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykdyti diskusiją, po kurios būtų priimami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga su posėdžio darbotvarka susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai ir jie sutinka su tokiu darbotvarkės pakeitimu ar papildymu arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.	Taip	Valdybos nariai informuojami apie posėdžius iš anksto ir turi pakankamai laiko pasiruošti ir susipažinti su pateikta informacija.
4.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti spręsdami kitus su bendrovės valdysena susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlygio nustatymu.	Neaktualu	Bendrovė turi tik vieną kolegialų organą, t. y. valdybą.

5 principas: Skyrimo, atlygio ir audito komitetai**5.1. Komitetų paskirtis ir sudarymas**

Bendrovėje sudaryti komitetai turėtų didinti stebėtojų tarybos, o jei stebėtojų taryba nesudaroma, valdybos, kuri atlieka priežiūros funkcijas, darbo efektyvumą, užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas.

5.1.1. Atsižvelgiant į konkrečias su bendrove susijusias aplinkybes, pasirinktą bendrovės valdysenos struktūrą, bendrovės stebėtojų taryba, o tais atvejais, kai ji nesudaroma – valdyba, kuri atlieka priežiūros funkcijas, sudaro komitetus. Kolegialiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlygio ir audito komitetus.

5.1.2. Bendrovės gali nuspręsti suformuoti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų pateikti paaiškinimą, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus.

5.1.3. Bendrovėse formuojamiems komitetams nustatytas funkcijas teisės aktų numatytais atvejais gali atlikti pats kolegialus organas. Tokiu atveju šio Kodekso nuostatos, susijusios su komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), kai tinka, turėtų būti taikomos visam kolegialiam organui.

5.1.4. Kolegialaus organo sukurti komitetai paprastai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto nariai turėtų būti parenkami pirmiausia atsižvelgiant į jų kompetenciją, pirmenybę teikiant nepriklausomiems kolegialaus organo nariams. Valdybos pirmininkas neturėtų būti komitetų pirmininku.

5.1.5. Kiekvieno suformuoto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdysenos struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime, nepažeidžiant asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus.

5.1.6. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri bendrovės darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.

5.2. Skyrimo komitetas

5.2.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:
1) parinkti kandidatus į laisvas priežiūros, valdymo organų narių ir administracijos vadovų vietas bei rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir gebėjimų, kurių reikia konkrečiai pozicijai, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką;
2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį, narių įgūdžius, žinias ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;
3) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui.

5.2.2. Sprendžiant klausimus, susijusius su kolegialaus organo nariais, kurie su bendrove yra susiję darbo santykiais, ir administracijos vadovais, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.

5.3. Atlygio komitetas

5.3.1. Pagrindinės atlygio komiteto funkcijos turėtų būti šios:
1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl atlygio politikos, taikomos priežiūros ir valdymo organų nariams ir administracijos vadovams. Tokia politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios leistų bendrovei susigrąžinti sumas arba sustabdyti mokėjimus, nurodant aplinkybes, dėl kurių būtų tikslinga tai padaryti;
2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualaus atlygio kolegialių organų nariams ir administracijos vadovams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlygio politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą;
3) reguliariai peržiūrėti atlygio politiką bei jos įgyvendinimą.

5.4. Audito komitetas

5.4.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos yra apibrėžtos teisės aktuose, reglamentuojančiuose audito komiteto veiklą.

5.4.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracijos vadovai turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais.

5.4.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) valdybos pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant valdymo organų nariams.

5.4.4. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės.

5.4.5. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi pažeidimai, ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams.

5.4.6. Audito komitetas turėtų teikti stebėtojų tarybai, jei ji nesudaroma – Ne valdybai, savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.

6 principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų skatinti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	Taip	Bendrovės organų nariai turi pareigą vengti interesų konfliktų ir juos deklaruoti.
---	------	--

7 principas: Bendrovės atlygio politika

Bendrovėje nustatyta atlygio politika, jos peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant kolegialių organų narių ir administracijos vadovų atlygį, taip pat užtikrinti bendrovės atlygio politikos viešumą, skaidrumą, taip pat ir ilgalaikę bendrovės strategiją.

7.1. Bendrovė turėtų patvirtinti ir paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje atlygio politiką, kuri turėtų būti reguliariai peržiūrima ir atitiktų ilgalaikę bendrovės strategiją.	Neaktualu	Bendrovė šiuo metu neturi patvirtintos atlygio politikos, nustatančios kolegialių organų narių atlygį. Bendrovė mano, kad teisės aktai tokio įpareigojimo nenumato, nes viešai prekiaujama tik Bendrovės obligacijomis. Tačiau kiek tai susiję su Bendrovės darbuotojais (įskaitant administracijos vadovus), Bendrovės darbo tvarkos taisyklėse numatyti atlygio politikos principai.
7.2. Atlygio politika turėtų apimti visas atlygio formas, įskaitant fiksuotą atlygį, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlygio, skatinimo finansinėmis priemonėmis sistemas, pensijų modelius, išaitines išmokas, taip pat sąlygas, kurios numatytų atvejus, kada bendrovė gali susigrąžinti išmokėtas sumas arba sustabdyti mokėjimus.	Neaktualu	Šios informacijos atskleidimo lentelės pildymo dieną Bendrovės darbuotojams mokamas tik sudarytose darbo sutartyse numatytas fiksuotas atlygis.
7.3. Siekiant vengti galimų interesų konfliktų, atlygio politika turėtų numatyti, kad kolegialių organų, kurie vykdo priežiūros funkcijas, nariai neturėtų gauti atlygio, kuris priklausytų nuo bendrovės veiklos rezultatų.	Neaktualu	Stebėtojų taryba Bendrovėje nesudaroma. Be to, Bendrovė netaiko atlygio pagal pasiektus rezultatus.
7.4. Atlygio politika turėtų pateikti pakankamai išsamią informaciją apie išaitinių išmokų politiką. Išaitinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų fiksuota atlygio dalis arba jos ekvivalentas. Išaitinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.	Neaktualu	Išaitinės išmokos mokamos pagal Darbo kodekso nuostatas ir sudarytas darbo sutartis. Bendrovė laikosi 7.4 punkte nurodytų principų dėl išaitinių išmokų.
7.5. Jei bendrovėje taikoma skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema, atlygio politikoje turėtų būti pateikta pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo. Tuo atveju, kai atlygis yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Po teisių suteikimo kolegialių organų nariai ir administracijos vadovai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu.	Neaktualu	Skatinimo finansinėmis priemonėmis sistema Bendrovėje netaikoma.
7.6. Bendrovė turėtų paskelbti bendrovės interneto tinklalapyje informaciją apie atlygio politikos įgyvendinimą, kurioje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama kolegialių organų ir vadovų atlygio politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlygio politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Tokio pobūdžio informacijoje neturėtų būti komercinė vertė turinčios informacijos. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams bendrovės atlygio politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.	Neaktualu	Bendrovė tokios informacijos neskelbia. Bendrovė mano, kad teisės aktai tokio įpareigojimo nenumato, nes viešai prekiaujama tik Bendrovės obligacijomis.
7.7. Rekomenduojama, kad atlygio politika arba bet kuris esminis atlygio politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Schemoms, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais, turėtų būti pritari visuotinis akcininkų susirinkimas.	Neaktualu	Bendrovėje netaikomos schemos, pagal kurias kolegialaus organo nariams ir darbuotojams yra atlyginama akcijomis arba akcijų opcionais.

8 principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdysenoje

Bendrovės valdysenos sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose ar abipusiuose susitarimuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą, kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.

8.1. Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.	Taip	Bendrovė užtikrina, kad būtų gerbiamos interesų turėtojų teisės ir teisėti interesai.
8.2. Bendrovės valdysenos sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdysenoje įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdysenoje pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų ar jų atstovų dalyvavimas priimant svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojais ar jų atstovais bendrovės valdysenos ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdyseną bendrovės nemokumo atvejais ir kita.	Taip	Interesų turėtojai dalyvauja Bendrovės valdysenoje taikomuose teisės aktuose numatyta tvarka.
8.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdysenos procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.	Taip	Atitinkama informacija pateikiama laikantis taikytinų teisės aktų reikalavimų.
8.4. Interesų turėtojams turėtų būti sudarytos sąlygos konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką priežiūros funkciją vykdančiam kolegialiam organui.	Taip	Interesų turėtojai turi sąlygas konfidencialiai pranešti apie neteisėtą ar neetišką praktiką administracijos vadovams arba valdybai.

9 principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdysenos sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdyseną, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

9.1. Nepažeidžiant bendrovės konfidencialios informacijos ir komercinių paslapčių tvarkos, taip pat asmens duomenų tvarkymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, bendrovės viešai atskleidžiama informacija turėtų apimti, įskaitant, bet neapsiribojant:		
9.1.1. bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės finansinėse ataskaitose.
9.1.2. bendrovės veiklos tikslus ir nefinansinę informaciją;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės metiniame pranešime.
9.1.3. asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį tiesiogiai ir (ar) netiesiogiai, ir (ar) kartu su susijusiais asmenimis valdančius, taip pat įmonių grupės struktūrą bei jų tarpusavio ryšius, nurodant galutinį naudos gavėją;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės finansinėse ataskaitose ir metiniame pranešime, kiek Bendrovė tai laiko būtina.
9.1.4. bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, kurie iš jų yra laikomi nepriklausomais, bendrovės vadovą, jų turimas akcijas ar balsus bendrovėje bei dalyvavimą kitų bendrovių valdysenoje, jų kompetenciją, atlygį;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės metiniame pranešime, kiek Bendrovė tai laiko būtina pagal taikomus teisės aktus.
9.1.5. esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis ir veiklos rezultatus;	Taip	Informacija apie Audito komitetą pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.
9.1.6. galimus numatyti esminius rizikos veiksnius, bendrovės rizikos valdymo ir priežiūros politiką;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės metiniame pranešime.
9.1.7. bendrovės sandorius su susijusiomis šalimis;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės finansinėse ataskaitose.
9.1.8. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais (pavyzdžiui, žmogiškųjų išteklių politika, darbuotojų dalyvavimas bendrovės valdysenoje, skatinimas bendrovės akcijomis ar akcijų opcionais, santykiai su kreditoriais, tiekėjais, vietos bendruomene ir kt.);	Taip	Atitinkama informacija, kiek Bendrovė tai laiko būtina, skelbiama Bendrovės metiniame pranešime.

9.1.9. bendrovės valdysenos struktūrą ir strategiją;	Taip	Ši informacija skelbiama Bendrovės metiniame pranešime.
9.1.10. socialinės atsakomybės politikos, kovos su korupcija iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąraše, atskleidimu. Šis Kodekso principas neatleidžia bendrovės nuo pareigos atskleisti informaciją, numatytą teisės aktuose.	Taip	Ši informacija pateikiama Bendrovės metiniame pranešime.
9.2. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.	Taip	Atskleidžiama konsoliduota informacija.
9.3. Atskleidžiant 9.1 rekomendacijos 9.1.4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlygį ar kitokias pajamas, kaip tai detalčiau reglamentuojama 7 principu.	Taip	Atskleidžiama informacija apie Bendrovės organų narių profesinę patirtį ir kvalifikaciją. Kadangi teisės aktai atlygio atskleisti nereikalauja, ši informacija neatskleidžiama.
9.4. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu.	Taip	Informacija atskleidžiama per Lietuvos ir Airijos vertybinių popierių biržas. Informacija atskleidžiama lietuvių ir anglų kalbomis.

10 principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

10.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės finansinės padėties ir finansinių veiklos rezultatų, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metiniame pranešime pateikiamos finansinės informacijos patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	Taip	Bendrovės ir jos grupės metines finansines ataskaitas tikrina nepriklausoma audito įmonė.
10.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma - bendrovės valdyba.	Taip	Bendrovės išorės auditorius buvo pasirinktas pagal konkursinius pasiūlymus ir įvertinus visas Bendrovės organų pateiktas rekomendacijas. Be to, Audito komitetas turi pateikti rekomendaciją dėl išorės auditorius paskyrimo, todėl ateityje skiriant išorės auditorių tokia rekomendacija bus teikiama.
10.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti viešai. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma – bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	Taip	Bendrovė atskleidžia informaciją apie sumas, sumokėtas auditoriui už ne audito paslaugas, savo metiniame pranešime. Reikėtų paminėti, kad Bendrovė turi politiką, kuri nustato principus, kaip Audito komitetas iš anksto pritaria ne audito paslaugų pirkimui iš paskirto auditoriaus.



2022 m. balandžio 1 d.

Atsakingų asmenų atsakomybės patvirtinimas

Šiuo patvirtinime, kad, geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, Akropolis Group, UAB (toliau - Bendrovė) bei jos dukterinių įmonių (toliau kartu „Grupė“) konsoliduotos finansinės ataskaitos už 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, teisingai parodo Grupės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tuomet pasibaigusį metų jos veiklos rezultatus ir pinigų srautus.

Be to, mes patvirtiname, kad konsoliduotame metiniame pranešime teisingai nurodoma Grupės verslo plėtros bei veiklos apžvalga, Grupės finansinė būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais Grupė susiduria, aprašymu.

Manfredas Dargužis
Direktorius

Gabrielė Saponaitė
Finansų departamento vadovė

AKROPOLIS

REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT COMPANY