

Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Kvartalas“ akcininkui

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, finansinės ataskaitos, pateiktos rinkmenoje uabkvartalas-2025-12-31-0-lt.xhtml (SHA-256-checksum: ACBCF1585BF85749F4A823F7FC0358DD835B45C420411CDB3B332BC27C7438A0), parodo tikrą ir teisingą UAB „Kvartalas“ (toliau – Bendrovė) 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ir tuomet pasibaigusių metų Bendrovės finansinių veiklos rezultatų bei pinigų srautų vaizdą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Mūsų nuomonė atitinka mūsų 2026 m. balandžio 17 d. papildomą ataskaitą, skirtą Audito komitetui.

Mūsų audito apimtis

Bendrovės finansines ataskaitas sudaro:

- 2025 m. gruodžio 31 d. balansas;
- tuomet pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita;
- tuomet pasibaigusių metų nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita;
- tuomet pasibaigusių metų pinigų srautų ataskaita; ir
- finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis reikšmingą apskaitos politikos informaciją ir kitą aiškinamąją informaciją.

Pagrindas nuomonei pareikšti

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

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

Uždaroji akcinė bendrovė „PricewaterhouseCoopers“

Įmonės kodas 111473315
Lvivo g. 21-101, LT-09309 Vilnius, Lietuva
Registruota Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre
+370 (5) 239 2300, lt_vilnius@pwc.com

Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Bendrovės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais 2014 m. balandžio 16 d. Reglamente (ES) Nr. 537/2014 dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatytų audito reikalavimų, kurie yra taikytini atliekant viešojo intereso įmonių finansinių ataskaitų auditą, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje, ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos (TASESV) parengtu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TASESV kodeksas), kuris yra taikytinas atliekant viešojo intereso įmonių finansinių ataskaitų auditą. Taip pat laikomės kitų Reglamente (ES) Nr. 537/2014, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme ir TASESV kodekse numatytų etikos reikalavimų.

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

Per laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki šios išvados parengimo dienos nesuteikėme Bendrovei jokių ne audito paslaugų.

Reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su veiklos tęstinumu

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 3.18 pastabą, kurioje aprašomas reikšmingas neapibrėžtumas dėl obligacijų refinansavimo. Kaip nurodyta 3.18 pastaboje, šios aplinkybės ar sąlygos, kartu su kitais 3.18 pastaboje išdėstytais aspektais, rodo, kad egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti didelių abejonių dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą. Mūsų nuomonė dėl šio dalyko nėra modifikuota.

Mūsų audito metodika

Apžvalga

Reikšmingumo lygis	Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei – 718 tūkst. Eur.
---------------------------	--

Pagrindiniai audito dalykai	Investicinio turto vertinimas
------------------------------------	-------------------------------

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo finansinėse ataskaitose rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus, pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įverčių, 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.

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

Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar 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 finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiams sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Bendrovės reikšmingumo lygį 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 finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei	718 tūkst. Eur.
Kaip mes jį nustatėme	Bendras reikšmingumo lygis sudaro 1 % nuo Bendrovės viso turto
Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas	<p>Kaip kriterijų bendram Bendrovės reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome visą turtą, nes Bendrovė užsiima nekilnojamojo turto vystymu, todėl finansinių ataskaitų naudotojai priima sprendimus visų pirma remdamiesi turto pozicija. Mūsų nuomone, visas turtas yra tinkamiausias finansinės būklės ir finansinių veiklos rezultatų rodiklis.</p> <p>Bendram Bendrovės reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome 1 % nuo viso turto, kuris atitinka kiekybinio reikšmingumo lygio ribas, taikomas šiam kriterijui.</p>

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareiškiamo jokios atskiros savo nuomonės. Be dalykų, aprašytų pastraipoje „Reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su veiklos tęstinumu“, nustatėme toliau aprašytus dalykus, kurie mūsų išvadoje yra nurodyti kaip pagrindiniai audito dalykai.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką
<p>Investicinio turto vertinimas</p> <p>(Žr. 2.1 pastabą „Investicinis turtas“, 3.1 pastabą „Ilgalaikis materialusis turtas – Investicinis turtas“)</p> <p>2025 m. gruodžio 31 d. investicinio turto ir nebaigtos statybos balansinė vertė iš viso buvo lygi 63 802 tūkst. Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 27 567 tūkst. Eur).</p> <p>Bendrovės investicinis turtas ir nebaigta statyba sudaro reikšmingiausias Bendrovės turto grupes. Investicinis turtas yra vertinamas tikrąja verte, o nebaigta statyba – įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių buvo.</p> <p>Investicinio turto, įskaitant nebaigtą statybą, tikrąją vertę nustatė išorės vertintojas pagal pajamų metodą, remdamasis diskontuotais pinigų srautais. Nebaigto vystyti investicinio turto vertinimas taip pat priklauso nuo įvertintų sąnaudų, reikalingų užbaigti darbus, bei turto vystytojo numatomo pelningumo.</p> <p>Dėl reikšmingų sprendimų, priimamų nustatant investicinio turto tikrąją vertę, manome, kad ši sritis yra susijusi su aukšta reikšmingo iškraipymo rizika, todėl ją pasirinkome kaip pagrindinį audito dalyką.</p>	<p>Atlikome šias procedūras, susijusias su vadovybės investicinio turto, įskaitant nebaigtą statybą, vertinimu:</p> <ul style="list-style-type: none">• įgijome supratimą apie vidaus procesus ir kontrolės priemones bei peržiūrėjome vadovybės metodologiją, taikomą nustatant investicinio turto, įskaitant nebaigtą statybą, tikrąją vertę;• įvertinome Bendrovės pasitelkto nepriklausomo išorės vertintojo kompetenciją, gebėjimus ir objektyvumą;• pasitelkėme savo pačių vertinimo specialistus, turinčius patirties ir žinių apie atitinkamas rinkas, siekdami įvertinti investicinio turto vertinimo pagrįstumą. Tai apėmė prielaidų, kurias išorės vertintojas taikė nustatydamas diskonto normą ir kapitalizacijos normą tęstinės vertės apskaičiavimui, įvertinimą;• įvertinome Bendrovės išorės vertintojo naudotų duomenų pagrįstumą, testų pagalba patikrindami susijusius duomenis, įskaitant nuomos pajamas, kapitalinių investicijų sąnaudas;• patikrinome vertinimo metodo matematinį tikslumą;• įvertinome investicinio turto tikrosios vertės jautrumo pagrindinių prielaidų pokyčiams analizę;• testų pagalba sutikrinome turto įsigijimus nebaigtos statybos grupėje su pirminiais dokumentais;• įvertinome finansinėse ataskaitose atskleistos informacijos tinkamumą ir išsamumą.

Kiti dalykai – išvados perleidimas

Ankstesnę nepriklausomo auditoriaus išvadą dėl Bendrovės finansinių ataskaitų, sudarytų 2025 m. gruodžio 31 d. ir už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., išleidome 2026 m. balandžio 17 d. Toje išvadoje buvo pateiktos neteisingos nuorodos į Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, vietoj nuorodų į Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus. Siekdami tinkamai atspindėti šį, ir kitus pataisymus, išleidžiame šią naują auditoriaus išvadą. Ši nepriklausomo auditoriaus išvada pakeičia 2026 m. balandžio 17 d. išvadą, todėl pastarąją negali remtis jokia šalis, turėjusi prieigą prie jos.

Išvada apie kitą informaciją, įskaitant vadovybės ataskaitą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima vadovybės ataskaitą įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir informaciją apie atlygį (tačiau neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias finansines ataskaitas).

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant vadovybės ataskaitą.

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

Vadovybės ataskaitos, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir informaciją apie atlygį, atžvilgiu mes įvertinome, ar joje atskleista Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme reikalaujama informacija.

Remiantis audito metu atliktais darbais, mūsų nuomone:

- informacija, pateikta vadovybės ataskaitoje už finansinius metus, už kuriuos parengtos finansinės ataskaitos, atitinka duomenis, pateiktus finansinėse ataskaitose; ir
- vadovybės ataskaita, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir informaciją apie atlygį, yra parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme numatytų reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Bendrovę bei jos aplinką, nustatėme reikšmingų iškreipimų vadovybės ataskaitoje ir kitoje informacijoje. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

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

Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informuojame 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 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

Išvada dėl finansinių ataskaitų pateikimo atitikties Europos vieno elektroninio ataskaitų teikimo formato (angl. *ESEF*) reikalavimams

Bendrovės vadovybė Bendrovės finansinėms ataskaitoms, pateiktoms rinkmenoje uabkvartalas-2025-12-31-0-lt.xhtml (SHA-256-checksum:

ACBCF1585BF85749F4A823F7FC0358DD835B45C420411CDB3B332BC27C7438Ao), taikė Europos vieną elektroninio ataskaitų teikimo formatą, siekdama vykdyti 2018 m. gruodžio 17 d. Komisijos deleguotojo reglamento (ES) 2019/815, kuriuo Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2004/109 / EB papildoma techniniais reguliavimo standartais, kuriais nustatomas vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas (toliau – *ESEF* reglamentas), 3 str. reikalavimus. Pagal šiuos reikalavimus, Bendrovės finansinės ataskaitos turi būti pateiktos *XHTML* formatu. Patvirtiname, kad finansinių ataskaitų Europos vienas elektroninio ataskaitų teikimo formatas už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus šiuo atžvilgiu atitinka *ESEF* reglamentą.

Paskyrimas

Bendrovės auditoriais pirmą kartą buvome paskirti 2024 m. gegužės 28 d. 2024 – 2026 metų laikotarpiui. Mūsų paskyrimas sudaro 2 metų nepertraukiamą audito užduoties vykdymo laikotarpį. Mūsų paskyrimas už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., buvo patvirtintas 2024 m. gegužės 28 d. akcininkų nutarimu.

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

Uždarosios akcinės bendrovės „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rimvydas Jogėla

Partneris

Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika

2026 m. birželio 15 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.