

UAB "Kvartalas"

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 6 MĖNESIŲ LAIKOTARPĮ,
PASIBAIGUSĮ 2025 M. BIRŽELIO 30 D.,
PARENGTOS PAGAL LIETUVOS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS

UAB "Kvartalas"**Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius****2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Turinys

Balansas	3
Pelno (nuostolių) ataskaita	5
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	6
Pinigų srautų ataskaita	8
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	10
1. Bendroji informacija	10
2. Apskaitos politika	10
3. Pastabos	14
3.1. Investicinis turtas	14
3.2. Kitas finansinis turtas	15
3.3. Sumokėti avansai	15
3.4. Per vienus metus gautinos sumos	15
3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai	15
3.6. Įstatinio kapitalo struktūra	16
3.7. Pelno paskirstymo projektas	16
3.8. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	16
3.9. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	16
3.10. Pardavimo pajamos	17
3.11. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	17
3.12. Palūkanų ir kitos panašios pajamos ir sąnaudos	17
3.13. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis	17
3.14. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis	17
3.15. Poataskaitiniai įvykiai	18
3.16. Veiklos tęstinumas	18
UAB „Kvartalas“ 2025 m. pirmo pusmečio vadovybės ataskaita	19
Atsakingų asmenų patvirtinimas	22

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Balansas

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
A. ILGALAIKIS TURTAS		42 632 126	27 799 382
1. NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
1.1. Plėtros darbai		-	-
1.2. Prestižas		-	-
1.3. Programinė įranga		-	-
1.4. Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		-	-
1.5. Kitas nematerialusis turtas		-	-
1.6. Sumokėti avansai		-	-
2. MATERIALUSIS TURTAS	3.1.	42 400 389	27 567 645
2.1. Žemė		-	-
2.2. Pastatai ir statiniai		-	-
2.3. Mašinos ir įranga		-	-
2.4. Transporto priemonės		-	-
2.5. Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		-	-
2.6. Investicinis turtas		12 284 734	12 284 734
2.6.1. Žemė		12 284 734	12 284 734
2.6.2. Pastatai		-	-
2.7. Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos darbai		30 115 655	15 282 911
3. FINANSINIS TURTAS		231 737	231 737
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.3. Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.4. Asocijuotųjų įmonių akcijos		-	-
3.5. Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.6. Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.7. Ilgalaikės investicijos		-	-
3.8. Po vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9. Kitas finansinis turtas	3.2.	231 737	231 737
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas		-	-
4.2. Biologinis turtas		-	-
4.3. Kitas turtas		-	-
B. TRUMPALAIKIS TURTAS		15 080 799	5 985 677
1. ATSARGOS		15 392	15 410
1.1. Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		-	-
1.2. Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		-	-
1.3. Produkcija		-	-
1.4. Pirktos prekės, skirtos perparduoti		-	-
1.5. Biologinis turtas		-	-
1.6. Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti		-	-
1.7. Sumokėti avansai	3.3.	15 392	15 410
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	3.4.	161 861	174 416
2.1. Pirkėjų skolos		-	-
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4. Kitos gautinos sumos		161 861	174 416
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Kitos investicijos		-	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKIVIVALENTAI	3.5.	14 903 546	5 795 851
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		10 289	7 906
TURTO IŠ VISO		57 723 214	33 792 965

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Balansas (tęsinys)

	Pastabos	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D. NUOSAVAS KAPITALAS		139 080	1 620 350
1. KAPITALAS		4 034 000	4 034 000
1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas	3.6.	4 034 000	4 034 000
1.2. Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
1.3. Savos akcijos, pajai (-)		-	-
2. AKCIJŲ PRIEDAI		-	-
3. PERKAINOJIMO REZERVAS		-	-
4. REZERVAI		-	-
4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		-	-
4.2. Savoms akcijoms įsigyti		-	-
4.3. Kiti rezervai		-	-
5. NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3.7.	(3 894 920)	(2 413 650)
5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(1 481 270)	(1 024 284)
5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(2 413 650)	(1 389 366)
E. DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		-	-
F. ATIDĖJINIAI		-	-
1. Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2. Mokesčių atidėjiniai		-	-
3. Kiti atidėjiniai		-	-
G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		57 576 614	32 167 465
1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.8.	51 807 971	28 957 462
1.1. Skoliniai įsipareigojimai		30 469 684	8 000 000
1.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3. Gauti avansai		676 587	676 587
1.4. Skolos tiekėjams		-	-
1.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	3.14.	20 661 700	20 280 875
1.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8. Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		-	-
2. PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.8.	5 768 643	3 210 003
2.1. Skoliniai įsipareigojimai		72 645	22 732
2.2. Skolos kredito įstaigoms		-	-
2.3. Gauti avansai		1 477 360	-
2.4. Skolos tiekėjams		4 201 391	3 173 796
2.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8. Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.9. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		15 251	13 465
2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		1 996	10
H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	3.9.	7 520	5 150
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		57 723 214	33 792 965

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis

Ramunė Piečiukaitienė

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Pelno (nuostolių) ataskaita

		Pastabos	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
1.	Pardavimo pajamos	3.10.	-	947
2.	Pardavimo savikaina		-	-
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-	947
5.	Pardavimo sąnaudos		-	-
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	3.11.	(331 711)	(110 686)
7.	Kitos veiklos rezultatai		309	150
8.	Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	3.12.	43 311	5 328
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	3.12.	(1 193 179)	(270 521)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(1 481 270)	(374 782)
14.	Pelno mokestis	3.13.	-	-
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(1 481 270)	(374 782)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis

Ramunė Piečiukaitienė

UAB "Kvartalas"
Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Įstatymo numatyti rezervai Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	(1 389 366)	2 644 634
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	(1 389 366)	2 644 634
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Pelnų (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 024 284)	(1 024 284)
10. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	(2 413 650)	1 620 350

UAB "Kvartalas"
Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ
(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita (tęsinys)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas	Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Įstatymo numatyti rezervai	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 481 270)	(1 481 270)
23. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27 Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4 034 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3 894 920)	139 080

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:
Direktorius
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis
Ramunė Piečiukaitienė

UAB "Kvartalas"
Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius
2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
1. Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1. Grynasis pelnas (nuostoliai)		(1 481 270)	(374 782)
1.2. Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		-	-
1.3. Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		-	-
1.4. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas	3.12.	1 149 868	265 193
1.5. Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		-	-
1.6. Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.7. Kitų po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.8. Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.9. Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.10. Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		18	(15 770)
1.11. Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		2 269	26 630
1.12. Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.13. Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		133 500	(14 617)
1.14. Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.15. Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		(2 383)	3 098
1.16. Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.17. Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		-	338
1.18. Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.19. Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.20. Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		28 845	21 089
1.21. Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.22. Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.23. Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.24. Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		1 786	(3 926)
1.25. Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		1 986	1 984
1.26. Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		2 370	(1 600)
Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai		(163 011)	(92 363)
2. Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(13 478 598)	(3 375 462)
2.2. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		-	-
2.3. Ilgalaikių investicijų įsigijimas		-	-
2.4. Ilgalaikių investicijų perleidimas		-	-
2.5. Paskolų suteikimas		-	-
2.6. Paskolų susigrąžinimas		-	-
2.7. Gauti dividendai, palūkanos		-	-
2.8. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	3.12.	1 042 497	5 328
2.9. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	3.2.	(3)	(231 737)
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai		(12 436 104)	(3 601 871)

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
3. Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1. Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		-	-
3.1.1. Akcijų išleidimas		-	-
3.1.2. Savininkų įnašai nuostoliams padengti		-	-
3.1.3. Savų akcijų supirkimas		-	-
3.1.4. Dividendų išmokėjimas		-	-
3.2. Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		21 706 810	2 400 000
3.2.1. Finansinių skolų padidėjimas		22 519 243	2 400 000
3.2.1.1. Paskolų gavimas		-	-
3.2.1.2. Obligacijų išleidimas	3.8.	22 519 243	2 400 000
3.2.2. Finansinių skolų sumažėjimas	3.8.	(800 000)	-
3.2.2.1. Paskolų grąžinimas		-	-
3.2.2.2. Obligacijų supirkimas		-	-
3.2.2.3. Sumokėtos palūkanos		(800 000)	-
3.2.2.4. Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai		-	-
3.2.3. Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas		-	-
3.2.4. Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas		-	-
3.2.5. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas		-	-
3.2.6. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(12 433)	-
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		21 706 810	2 400 000
4. Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui		-	-
5. Grynas pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		9 107 695	(1 294 234)
6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		5 795 851	1 445 720
7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		14 903 546	151 486

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis

Ramunė Piečiukaitienė

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

UAB „Kvartalas“, įmonės kodas 305475438 (toliau – Bendrovė) yra uždaroji akcinė bendrovė, įregistruota VĮ „Registrų centras“ 2020 m. vasario 24 d. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoja įregistruota nuo 2021 m. balandžio 14 d. Bendrovės duomenys kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. Bendrovės buveinės adresas – Jogailos g. 4, Vilnius.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcijos priklauso uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtam investiciniam fondui Right Bank Development Fund, valdomo įmonės UAB „Lords LB Asset Management“ (įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

	2025 m. birželio 30 d.		2024 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis
Right Bank Development Fund	4 034 000	100%	4 034 000	100%
Iš viso:	4 034 000	100%	4 034 000	100%

Bendrovės įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 d. buvo lygus 4 034 000 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. (2024 m. gruodžio 31 d. – 4 034 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur, ir kurios 2025 m. birželio 30 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė savų akcijų neturi.

Bendrovės buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamo turto vystymas, statyba.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius buvo 4 darbuotojai (2024 m. gruodžio 31 d. – 4 darbuotojai).

2. Apskaitos politika

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

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

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

Bendrovė atitinka įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme nustatytus viešojo intereso įmonės kriterijus, ruošiant finansines ataskaitas.

2.1. Investicinis turtas

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

Įsigyto investicinio turto savikainą sudaro įsigijimo savikaina ir bet kokios tiesiogiai susijusios išlaidos. Tiesiogiai susijusioms išlaidoms gali būti priskiriami mokesčiai už teisinę paslaugą, nuosavybės perdavimo mokestis, ir kitos sandorio sudarymo sąnaudos. Šis apskaitos principas taikomas visų investicinio turto statybų ir vystymo metu. Vystomą investicinį turtą Bendrovė klasifikuoja balanse kaip investicinį turtą ir apskaito įsigijimo savikainą, atėmus vertės sumažėjimą.

Užbaigus statyti investicinį turtą, investicinio turto apskaitai Bendrovė naudoja tikrosios vertės metodą. Investicinio turto tikroji vertė yra nustatoma pagal nepriklausomo vertintojo vertinimo ataskaitas. Nepriklausomo vertintojo vertinimas atliekamas bent kartą per metus (jeigu įvyksta reikšmingų pokyčių, dėl kurių turto vertė galėtų reikšmingai pasikeisti, vertinimai atliekami dažniau).

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

2.2. Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai

Finansinis turtas apima pinigus ir pinigų ekvivalentus, gautinas sumas.

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas tada, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą. Gautinos sumos vertinamos įsigijimo savikaina, atėmus nuostolius dėl vertės sumažėjimo. Pinigai ir pinigų ekvivalentai vertinami įsigijimo savikaina. Pinigų ekvivalentai - trumpalaikės (iki trijų mėnesių) likvidžios investicijos, kurios gali būti greitai iškeičiamos į tam tikras pinigų sumas ir kurių vertės pokyčio rizika yra nereikšminga.

Jei tikėtina, kad Bendrovė negalės atgauti gautinų sumų, pripažįstami nuostoliai dėl vertės sumažėjimo, kurie apskaičiuojami kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir dabartinės būsimųjų pinigų srautų diskontuotų, taikant apskaičiuotų palūkanų normą, vertės.

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas bei įsipareigojimus pagal išleistų obligacijų sutartis, gautas paskolas.

Finansiniai įsipareigojimai apskaitoje registruojami tada, kai Bendrovė prisiima įsipareigojimą sumokėti pinigus ar atsiskaityti kitu finansiniu turtu. Mokėtinos sumos už prekes ir paslaugas vertinamos įsigijimo savikaina.

Išleistos obligacijos klasifikuojamos kaip finansiniai įsipareigojimai, išperkami už vieną sumą ar dalimis pagal nustatytą išpirkimo grafiką. Išleistos obligacijos bei gautos paskolos pradžioje apskaitomos įsigijimo verte, kuri lygi gautų lėšų sumai. Su sandorio sudarymu susijusios išlaidos yra pripažįstamos finansinės veiklos sąnaudomis. Vėliau finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Bendrovė yra išleidusi nekonvertuojamų obligacijų.

2.3. Apskaičiuotų palūkanų normos metodas

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas – tai finansinio turto ir įsipareigojimų amortizuotos savikainos skaičiavimo ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per atitinkamą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – tai palūkanų norma, kuri tiksliai diskontuoja įvertinus ateities pinigų srautus (įskaitant visus sumokėtus ar gautus mokesčius, kurie yra neatskiriama apskaičiuotų palūkanų normos dalis, sandorio išlaidas ir kitas priemokas ar nuolaidas) iki grynosios pirminio pripažinimo apskaitinės vertės per numatytą finansinio turto ir įsipareigojimų laikotarpį arba (jei tinkama) per atitinkamą trumpesnį laikotarpį.

2.4. Užsienio valiutos

Visi valiutiniai straipsniai balanse yra įvertinti eurai, taikant balanso datos valiutos kursą. Įsigijimo verte apskaitomas už užsienio valiutą pirktas turtas balanse įvertinamas eurai, taikant įsigijimo metu galiojusį valiutos kursą. Turtas, kurio tikroji vertė nustatoma užsienio valiuta, balanse įvertinamas eurai, taikant tikrosios vertės nustatymo dienos valiutos kursą. Sandoriai užsienio valiuta yra įvertinti eurai pagal sandorio dienos valiutos kursą. Skirtumai, kurie susidaro apmokėjus valiutiniuose straipsniuose užregistruotas sumas kitu valiutos kursu, yra pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pajamomis arba sąnaudomis.

2.5. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamų dydis yra įvertinamas tikrąja verte, atsižvelgiant į suteiktas ir numatomas nuolaidas bei parduotų prekių grąžinimą ir nukainojimą.

Kai paslaugų teikimo sandoris užbaigiamas tą patį laikotarpį, kurį buvo pradėtas, pajamos pripažįstamos tą patį laikotarpį ir vertinamos sutartyje nurodyta suma. Kai pagal paslaugų teikimo sandorį paslaugos teikiamos ilgiau negu vieną ataskaitinį laikotarpį, pajamos proporcingai paskirstomos tiems laikotarpiais, kurių metu buvo teikiamos paslaugos.

Bendrovėje tipinės veiklos pajamos sudaro nuomos pajamos. Tais atvejais, kai Bendrovė veikia kaip tarpininkas, o ne pagrindinis paslaugų teikėjas, pajamos ir sąnaudos sudengiamos.

2.6. Pardavimo savikaina ir veiklos sąnaudos

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos. Per ataskaitinį laikotarpį patirtos išlaidos, kurių neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir kurios ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais neduos pajamų, pripažįstamos sąnaudomis tą laikotarpį, kai jos buvo patirtos. Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte.

UAB "Kvartalas"**Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius****2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

2.7. Skolinimosi kaštai

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

2.8. Pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtajį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos mokesčių įstatymų reikalavimus.

2025 m. Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 16 % (2024 m. – 15 %).

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį. Išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė pakeičia veiklą, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeltiniais mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamųjų mokestinių metų apmokestinamojo pelno.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtas mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąjį mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti balanso datą.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas balanse tiek, kiek vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

2.9. Vertės sumažėjimas

Bendrovės turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.10. Atsiperkamoji vertė

Atsiperkamoji vertė apskaičiuojama kaip didesnė viena iš dviejų verčių: tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas ir turto naudojimo vertė. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės, taikant prieš mokestinę diskonto normą, atspindinčią realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir riziką, susijusią su tuo turto.

2.11. Tarpusavio užskaitos

Gautinų ir mokėtinų sumų užskaitos su ta pačia trečiąja šalimi yra atliekamos tuomet, kai tam atlikti yra pakankamas teisinis pagrindas.

2.12. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys, yra aprašomi pastabose, kai tai reikšminga.

2.13. Neapibrėžtumai

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

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose.

2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansinę atskaitomybę.

Rengiant finansinę atskaitomybę pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie įtakoja pateiktas turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumas bei neapibrėžtumų atskleidimą. Šių finansinių ataskaitų reikšminga sritis, kurioje naudojami įvertinimai, apima investicinio turto vertinimo prielaidas. Ateityje įvyksiantys įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėje atskaitomybėje, kai bus nustatytas.

2.15. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka vadovybė.

Bendrovės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

Kredito rizika

Bendrovėje nėra reikšmingos kredito rizikos koncentracijos. Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, kontroliuojama taikant kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras. Kredito riziką Bendrovė kontroliuoja pati, jei reikia, yra pasitelkiamos kredito rizikos valdymo kompanijos.

Valiutų kursų rizika

Bendrovėje nėra reikšmingos valiutų kursų rizikos koncentracijos, kadangi didžioji dalis atsiskaitymų vyksta eurai.

Likvidumo rizika

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą grynujų pinigų ir grynujų pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą iš patrunuojančio fondo ir kredito įstaigų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus.

Palūkanų normos rizika

Bendrovės pajamos ir pinigų srautai iš veiklos iš esmės yra nepriklausomi nuo rinkos palūkanų normų pokyčių. Bendrovė neturi reikšmingo palūkanas uždirbančio turto.

Reikšmingiausias Bendrovės palūkanų normų pokyčiams jautrus balanso straipsnis yra išleistos obligacijos bei gautos paskolos. Įsipareigojimai yra su fiksuotomis palūkanų normomis, tačiau fiksuota palūkanų norma yra apskaičiuojama remiantis susijusių šalių kainodara, kuri maksimaliai atitinka ištiesiosios rankos principą. Bendrovė nenaudoja jokių finansinių instrumentų palūkanų normos svyravimo rizikai valdyti.

Susijusios šalys

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

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

3. Pastabos

3.1. Investicinis turtas

	Žemė	Nebaigta statyba	Iš viso
a) Įsigijimo savikaina			
Praėjusių finansinių metų pradžioje	12 284 734	3 592 321	15 877 055
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- turto įsigijimas	-	11 690 590	11 690 590
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	12 284 734	15 282 911	27 567 645
Finansinių metų pokyčiai:			
- turto įsigijimas	-	14 832 744	14 832 744
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	12 284 734	30 115 655	42 400 389
b) Perkainojimas			
Praėjusių finansinių metų pradžioje	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/(-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) +/(-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-
c) Nusidėvėjimas			
Praėjusių finansinių metų pradžioje	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų nusidėvėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų nusidėvėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-
d) Vertės sumažėjimas			
Praėjusių finansinių metų pradžioje	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų vertės sumažėjimas/padidėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	-	-	-
Finansinių metų pokyčiai:			
- finansinių metų vertės sumažėjimas/padidėjimas	-	-	-
- atstatantys įrašai (-)	-	-	-
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)	-	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą +/(-)	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-
e) Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pradžioje	12 284 734	3 592 321	15 877 055
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	12 284 734	15 282 911	27 567 645
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	12 284 734	30 115 655	42 400 389

UAB "Kvartalas"**Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius****2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovei nuosavybės teisė priklauso komercinės paskirties 64,3 a ploto žemės sklypas Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje, įsigytas pagal pirkimo-pardavimo sutartį, sudarytą 2021 m. balandžio 28 d. Objekte vystomas biurų paskirties, per 19 tūkst kv. m. antžeminio ploto objektas, kurio architektūrinė koncepcija buvo išrinkta 2022 m. kovo mėn. tarptautinio architektūros konkurso metu. 2023 m. spalio mėn. buvo gautas statybų leidimas ir 2024 m. sausio mėn. pradėti statybų darbai.

Investicinio turto atsiperkamoji vertė 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. yra apskaičiuota remiantis 2024 m. rugsėjo 30 d. datai nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ atliktu turto vertinimu. Investicinio turto rinkos vertė apskaičiuota, taikant diskontuotų pinigų srautų metodą, naudojant 16 proc. diskonto normą ir 6 proc. kapitalizavimo normą. Pinigų srautai yra prognozuojami 2 metų laikotarpiui su prielaida, kad vidutinis ilgalaikis neužimtumas bus 2-5 proc. ir vidutinis pajamų augimas sudarys 2,6-2,7 proc. Remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaita, investicinio turto vertė, apskaičiuota naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, sudarė 31 520 000 Eur.

Investicinio turto vertės jautrumo analizė

Investicinio turto atsiperkamoji vertė 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nustatyta naudojant 6 proc. kapitalizavimo normą ir 16 proc. diskonto normą. Kapitalizavimo normai padidėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė sumažėtų 2 940 000 Eur, o kapitalizavimo normai sumažėjus 0,5 procentinio punkto, turto vertė padidėtų 3 460 000 Eur. Diskonto normai padidėjus 1 procentiniu punktu, turto vertė sumažėtų 630 000 Eur, o diskonto normai sumažėjus 1 procentiniu punktu, turto vertė padidėtų 650 000 Eur. Pakitus kapitalizavimo ir diskonto normoms, kitos prielaidos lieka nepakeistos.

3.2. Kitas finansinis turtas

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Bankinė sutarties sąlygų įvykdymo garantija	231 737	231 737
Iš viso:	231 737	231 737

Bendrovė 2024 m. kovo mėn. išleido bankinę sutarties sąlygų įvykdymo garantiją įmonei AB Miesto gijos, reikalingą pradėti ir atlikti Bendrovei priklausančių šilumos tiekimo tinklų rekonstrukciją. Garantijos užtikrinimo suma yra 231 737 Eur ir ji yra suteikta 5 metų laikotarpiui.

3.3. Sumokėti avansai

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sumokėtas užstatas	15 000	15 000
Sumokėti avansai tiekėjams	392	410
Iš viso:	15 392	15 410

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

3.4. Per vienus metus gautinos sumos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Gautinas PVM	147 657	158 018
Kitos gautinos sumos	14 204	16 398
Iš viso:	161 861	174 416

3.5. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigų ekvivalentai	14 400 000	4 000 000
Pinigai banko sąskaitoje	503 546	1 795 851
Iš viso:	14 903 546	5 795 851

UAB "Kvartalas"**Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius****2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ**

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

3.6. Įstatinio kapitalo struktūra

Bendrovės įstatinis kapitalas 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. lygus 4 034 000 Eur, akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur, ir kurios 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė savų akcijų neturi.

3.7. Pelno paskirstymo projektas

Šių finansinių ataskaitų tvirtinimo metu, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto Vadovybė nėra parengusi.

3.8. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

2025 m. birželio 30 d.	Per vienus metus	Po vieno, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų
Finansinės skolos:			
1. Skoliniai įsipareigojimai	72 645	30 469 684	-
2. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos (3.14 pastaba)	-	20 661 700	-
Kitos skolos:			
1. Skolos tiekėjams	4 201 391	-	-
2. Gauti avansai	1 477 360	676 587	-
3. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	15 251	-	-
4. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	1 996	-	-
Iš viso:	5 768 643	51 807 971	-

2024 m. gruodžio 31 d.	Per vienus metus	Po vieno, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų
Finansinės skolos:			
1. Skoliniai įsipareigojimai	22 732	8 000 000	-
2. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos (3.14 pastaba)	-	20 280 875	-
Kitos skolos:			
1. Skolos tiekėjams	3 173 796	-	-
2. Gauti avansai	-	676 587	-
3. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	13 465	-	-
4. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	10	-	-
Iš viso:	3 210 003	28 957 462	-

Bendrovė 2024 m. pasitvirtino prospektą dėl 50 mln. Eur vertės Bendrovės obligacijų platinimo. 2025 m. kovo 6 d. Bendrovės obligacijos buvo įtrauktos į pagrindinį Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržos sąrašą. Per 2025 m. pirmąjį pusmetį Bendrovė išleido 221 317 vnt. užtikrintų nekonvertuojamųjų obligacijų, kurių vienos nominali vertė 100 Eur. Obligacijos išleistos su fiksuota 8% metine kupono norma, palūkanos išmokamos kas pusę metų. Obligacijų išpirkimo terminas 2026 m. gruodžio 19 d. Įsipareigojimų obligacijų turėtojams vykdymui yra įkeistas Bendrovės investicinis turtas (žr. pastabą 3.1.)

Po vieno, bet ne vėliau kaip per penkerius metus gauti avansai yra ilgalaikiai depozitai pagal pasirašytas nuomos sutartis.

3.9. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos audito sąnaudos	3 700	3 700
Sukauptos finansinės apskaitos sąnaudos	3 370	1 000
Sukauptos VP apskaitos tvarkymo sąnaudos	450	450
Iš viso:	7 520	5 150

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

3.10. Pardavimo pajamos

	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
Nuomos pajamos	-	947
Iš viso:	-	947

3.11. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
Reklama ir marketingas	154 963	20 719
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos	96 750	50 217
Teisinės paslaugos	35 898	5 361
Finansinė apskaita ir auditas	10 520	6 765
Brokerių paslaugos	7 700	5 400
Biuro sąnaudos	5 853	5 140
Veiklos mokesčių sąnaudos	5 272	1 994
Draudimo sąnaudos	3 050	3 478
Automobilių nuoma ir eksploatacija	1 898	3 830
Komandiruočių sąnaudos	1 854	2 908
Kitos sąnaudos	7 953	4 874
Iš viso:	331 711	110 686

3.12. Palūkanų ir kitos panašios pajamos ir sąnaudos

	2025.01.01- 2025.06.30	2024.01.01- 2024.06.30
Palūkanų ir kitos panašios pajamos	43 311	5 328
Palūkanų pajamos, gautos už indėlius	43 311	5 328
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	1 193 179	270 521
Obligacijų palūkanos - išplatintos rinkoje	547 558	-
Obligacijų palūkanos - susijusios šalys	380 826	270 521
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	252 798	-
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	11 997	-
Iš viso:	1 236 490	275 849

3.13. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Atidėtajam pelno mokesčiui skaičiuoti taikytas 17% pelno mokesčio tarifas.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovė turėjo 620 149 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 384 469 Eur) nepripažinto atidėto pelno mokesčio turto nuo sukauptų mokestinių nuostolių. Atidėto pelno mokesčio turtas nebuvo pripažintas dėl neapibrėžtumų artimoje ateityje uždirbti pakankamai mokestinio pelno. Sukaupti mokestiniai nuostoliai keliami neribotą laiką.

3.14. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis

Vidutinis vadovų skaičius per 2025 m. pirmąjį pusmetį – 1. Bendrovės vadovais laikomas direktorius, su kuriuo kitų sandorių išskyrus darbo užmokestį 2025 m. pirmąjį pusmetį ir 2024 m. nebuvo.

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Sandoriai su kitais susijusiais asmenimis

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

	Tarpusavio sandorių pajamos	Tarpusavio sandorių išlaidos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
2025 m. birželio 30 d.	-	380 826	-	20 661 700
Akcininkas	-	380 826	-	20 661 700
2024 m. gruodžio 31 d.	-	270 521	-	20 280 875
Akcininkas	-	270 521	-	20 280 875

2024 m. tarpusavio sandorių išlaidos yra pateikiamos už laikotarpį nuo 2024 m. sausio 1 d. iki 2024 m. birželio 30 d.

Bendrovė yra išleidusi obligacijų, už kurias įsipareigojimas Akcininkui 2025 m. birželio 30 d. sudarė 18 936 091 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 18 936 091 Eur). Metinė palūkanų norma - fiksuota, obligacijų išpirkimo terminas yra 2026 m. spalio 6 d.

3.15. Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. liepos 3 d. Bendrovė išpirko 173 645 vnt. išleistų obligacijų ir grąžino dalį sukauptų palūkanų pagal obligacijų sutartį su Akcininku. Viso grąžinta 200 000 Eur.

3.16. Veiklos tęstinumas

2025 birželio 30 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus 9 314 295 Eur (2024 m. gruodžio 31 d. - 2 778 430 Eur).

2025 m. birželio 30 d. Bendrovės nuosavas kapitalas buvo mažesnis nei $\frac{1}{2}$ įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio ir neatitiko Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų reikalavimų (2024 m. gruodžio 31 d. nuosavo kapitalo dydis taip pat neatitiko reikalavimų). Užbaigus investicinio turto vystymą, šis turtas bus apskaitomas tikrąja verte, ir jeigu turtas būtų apskaitytas tikrąja verte 2025 m. birželio 30 d. Bendrovės kapitalas atitiktų įstatymų reikalavimus.

Bendrovė yra specialios paskirties vystymo įmonė, kuri trumpuoju laikotarpiu savarankiškai neuždirba pajamų. Bendrovės veikla yra finansuojama akcininko ir skolintomis lėšomis, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį. Ataskaitų rengimo datai, Bendrovė yra pasitvirtinusi viešos obligacijų emisijos prospektą 50 mln. Eur vertės obligacijoms išleisti, pagal kurį iki 2025 m. birželio 30 d. sėkmingai prisitraukė 30,1 mln. Eur išorinį finansavimą (3.8 pastaba). 2025 m. Bendrovė planuoja pritraukti papildomą išorės finansavimą, leisdama minėtas obligacijas, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį.

Finansinės ataskaitos už laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d., parengtos darant prielaidą, kad Bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti veiklą.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis

Ramunė Piečiukaitienė

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

UAB „Kvartalas“ 2025 m. pirmo pusmečio vadovybės ataskaita

Pagrindiniai duomenys apie Bendrovę

UAB „Kvartalas“, įmonės kodas 305475438 (toliau – **Bendrovė**) yra uždaroji akcinė bendrovė, įregistruota VĮ „Registrų centras“ 2020 m. vasario 24 d. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoja įregistruota nuo 2021 m. balandžio 14 d. Bendrovės duomenys kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre.

Buveinės adresas: Jogailos g. 4, Vilnius.

Bendrovės akcininkai: Bendrovės akcijos priklauso uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtam investiciniam fondui Right Bank Development Fund, valdomo įmonės UAB „Lords LB Asset Management“ (įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius).

Akcijos: 2025 m. birželio mėn. 30 d. Bendrovės įstatinio kapitalo dydis buvo lygus 4 034 000 Eur, akcijų skaičius sudarė 4 034 000 vnt. Visos akcijos yra paprastosios vardinės, kurių nominali vertė 1 Eur.

Bendrovės vadovas: Marius Žemaitis (nuo 2025 m. rugpjūčio 1 d).

Svarbiausi 2025 m. pirmo pusmečio įvykiai

- 2025 m. balandžio 1 d. UAB „Kvartalas“ išplatino 12 000 000 Eur statomam verslo centrui „Sąvaržėlė“ finansuoti skirtų obligacijų nominalia verte.
- 2025 m. balandžio 22 d. buvo registruotas verslo centro 32% baigtumas.
- 2025 m. birželio 20 d. UAB „Kvartalas“ išplatino 10 131 700 Eur statomam verslo centrui „Sąvaržėlė“ finansuoti skirtų obligacijų nominalia verte.

Svarbiausi įvykiai, įvykę po pirmo pusmečio pabaigos

- 2025 m. rugpjūčio 1 d. naujuoju Bendrovės direktoriumi paskirtas Marius Žemaitis.

Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas

Pagrindinė Bendrovės veikla – nekilnojamo turto vystymas, statyba. Bendrovei nuosavybės teise priklauso komercinės paskirties 64,3 a ploto žemės sklypas Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje. Objekte vystomas biurų pastatas, per 19 tūkst kv. m. antžeminio ploto objektas, kurio architektūrinė koncepcija buvo išrinkta 2022 m. kovo mėn. tarptautinio architektūros konkurso metu. 2023 m. spalio mėn. buvo gautas statybų leidimas ir 2024 m. sausio mėn. pradėti statybų darbai.

Bendrovė yra specialios paskirties vystymo įmonė, kuri trumpuoju laikotarpiu savarankiškai neuždirba pajamų. Bendrovės veikla yra finansuojama akcininko ir skolintomis lėšomis, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį. Bendrovė yra pasitvirtinusi viešos obligacijų emisijos prospektą 50 mln. Eur vertės obligacijoms išleisti, pagal kurį jau 2025 m. birželio 30 d. sėkmingai prisitraukė 30,1 mln. Eur išorinį finansavimą. Bendrovė toliau planuoja pritraukti papildomą išorės finansavimą, leisdamą minėtas obligacijas, atsižvelgiant į projekto eigą ir apyvartinių lėšų poreikį.

Pagrindinės rizikos, su kuriomis susiduria Bendrovė:

Statybos sąnaudos ir projekto sėkmės rizika

Bendrovė vykdo A++ klasės verslo centro „Sąvaržėlė“ plėtrą Lietuvos Respublikoje. Investicijos į naujai statomus pastatus yra rizikingesnės nei investicijos į jau pastatytus objektus, kadangi šie dar negeneruoja veiklos pajamų (pvz., nuomos), tačiau patiria reikšmingas išlaidas, įskaitant statybos išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto plėtra taip pat apima riziką, susijusią su didelių finansinių išteklių skyrimu projektams, kurie gali būti atšaukti dėl teisinių ar reguliacinių priežasčių, užsitęsti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei tikėtasi. Be to, egzistuoja reikšmingų nuostolių rizika, jei trečiosios šalys neįvykdo statybos darbų tinkamai, o tai gali lemti vėlavimus ir papildomas išlaidas.

Geopolitinė aplinka

Pasaulinės rinkos sąlygos, tokios kaip tebesitęsiantis Rusijos ir Ukrainos karas, elektros energijos rinkos svyravimai bei tiekimo grandinės nestabilumas statybinėms medžiagoms gali smarkiai paveikti pagrindinius veiksnius, tokius kaip finansavimo kaštai, veiklos sąnaudos ir statybos išlaidos. Dėl to projektas gali susidurti su vėlavimais, gauti mažesnes pajamas arba patirti didesnes

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

sąnaudas nei iš pradžių tikėtasi. Tokie vėlavimai taip pat gali lemti tai, kad nuomininkai nutrauks esamas sutartis, o tai dar labiau paveiktų Bendrovės finansinę padėtį ir gebėjimą vykdyti įsipareigojimus objekto obligacijų turėtojams.

Verslo veikla ir sektoriaus rizika

Net jei šiuo metu Lietuvoje nėra jokio reikšmingo ekonominio nuosmukio, tokio nuosmukio aplinkybės galėtų paveikti nekilnojamojo turto rinką ir dėl to Bendrovės finansinę būklę. Nekilnojamojo turto rinka iš esmės yra nepastovi, todėl kyla rizika, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą laikui bėgant gali prarasti vertę. Kadangi Bendrovės veikla yra glaudžiai susijusi su nekilnojamojo turto statyba ir plėtra, pagrindinė jos rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, kurie gali sumažinti jos turto likvidumą ir vertę. Be to, nekilnojamojo turto rinka yra konkurencinga dėl dabartinės verslo centrų pasiūlos Vilniuje, taip pat dėl kelių kitų verslo centrų, kurie yra statomi ir kurių statyba planuojama baigti maždaug tuo pačiu metu kaip ir projektas. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinka yra glaudžiai susijusi su bendra ekonomikos būkle Lietuvoje ir tarptautiniu mastu, Bendrovės tiksliniai klientai (nuomininkai) gali sulėtinti savo plėtros ir augimo planus, todėl susidomėjimas Bendrovės paslaugomis gali sumažėti ir gali būti sunku rasti tinkamų nuomininkų projektui.

Plėtos perspektyvos

Vienas pagrindinių Bendrovės tikslų yra užtikrinti tinkamą ir savalaikį nekilnojamojo turto projekto vystymą. Šiuo metu Bendrovė yra susikonscentravusi į naujų nuomininkų paiešką, projekto vystymą ir vidaus įrengimo darbus.

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Bendrovės veiklą apibūdinantys rodikliai

Rodiklis	2025 I pusm.	2024 I pusm.
Skolos koeficientas = įsipareigojimai/visas turtas	0,9975	0,891
Bendras likvidumo koeficientas = trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	2,61	0,2

2025 m. pusmečio finansinėse ataskaitose pateikti duomenys yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Informacija apie vadovą

2025 m. birželio 30 d. UAB „Kvartalas“ direktoriaus Mariaus Žemaičio užimamos kitos vadovaujamos pareigos:

Asmuo	Teisinė forma	Pavadinimas	Kodas	Adresas	Pareigos
Marius Žemaitis	UAB	UAB „Lords LB Asset Management“	301849625	Jogailos g. 4, Vilnius	Valdybos narys
Marius Žemaitis	UAB	UAB „Investmira“	303558853	Jogailos g. 4, Vilnius	Direktorius
Marius Žemaitis	UAB	UAB „Investmiros valdymas“	304398939	Jogailos g. 4, Vilnius	Direktorius
Marius Žemaitis	UAB	UAB „Inrega“	302339162	Jogailos g. 4, Vilnius	Direktorius
Marius Žemaitis	AB	AS “PN Project”	40203063602	Republikas laukums 2A, Rīga	Stebėtojų tarybos pirmininkas
Marius Žemaitis	Labdaros ir paramos fondas	Vilniaus jėzuitų gimnazijos paramos fondas	306001101	Augustijonų g. 5, Vilnius	Valdybos narys
Marius Žemaitis	KIS	Lords LB Special Fund I Subfund A	I065	Jogailos g. 4, Vilnius	Fondo valdytojas
Marius Žemaitis	KIS	Central Development Fund	I095	Jogailos g. 4, Vilnius	Fondo valdytojas

Vidutinis vadovų skaičius per 2025 m. pirmąjį pusmetį – 1. Bendrovės vadovais laikomas direktorius, su kuriuo kitų sandorių išskyrus darbo užmokestį 2025 m. pirmąjį pusmetį nebuvo.

Aplinkos apsauga

Bendrovės veikla visiškai atitinka teisės aktų keliamus reikalavimus. Bendrovė yra pasirašiusi generalinės rangos sutartį vystomam projektui. Bendrovės partneris yra atestuota įmonė, dirbanti pagal integruotos kokybės, aplinkosaugos bei darbų saugos ir sveikatos valdymo sistemas, LST EN ISO 9001:2015, LST EN ISO 14001:2015 ir LST EN ISO 45001:2018 reikalavimus.

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovės veiklos planai ir prognozės

Bendrovė ateinančius metus visą dėmesį skirs naujų nuomininkų paieškai, statybos ir įrengimo darbams.

Kita reikalaujama atskleisti informacija

Bendrovė nevykdo tyrimų ir plėtros veiklos.

2025 m. ir 2024 m. birželio mėn. 30 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

Bendrovė per ataskaitinį laikotarpį neįsigijo, neperleido ir neturėjo savų akcijų.

Šią vadovybės ataskaitą elektroniniu parašu pasirašė

UAB „Kvartalas“ direktorius

Marius Žemaitis

UAB "Kvartalas"

Įmonės kodas: 305475438, Jogailos g. 4, Vilnius

2025 m. birželio 30 d. BENDROVĖS TARPINĖ FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

(visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

Atsakingų asmenų patvirtinimas

Šiuo patvirtiname, kad geriausiu mūsų įsitikinimu ir žiniomis, UAB „Kvartalas“ (toliau „Bendrovė“) tarpinės finansinės ataskaitos už 2025 m. birželio 30 d. pasibaigusį šešių mėnesių laikotarpį, parengtos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, pateikia tikrą ir teisingą Bendrovės 2025 m. birželio 30 d. finansinės padėties ir tuomet pasibaigusio šešių mėnesių laikotarpio jos veiklos rezultatų ir pinigų srautų vaizdą.

Bendrovės ataskaitinio laikotarpio vadovybės ataskaitoje yra teisingai apžvelgti veiklos rezultatai, verslo plėtra, bei pateiktas teisingas Bendrovės būklės kartu su pagrindinėmis rizikomis ir neapibrėžtumais aprašymas.

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovė

Marius Žemaitis

Ramunė Piečiukaitienė