

AB "Civinity"

**NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA,
KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL
TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE,
IR KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA**

Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

TURINYS

Puslapiai

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	
KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA	3
KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS	
KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	13
KONSOLIDUOTOJI BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA	14
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	15
KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	16
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	17

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTA VADOVYBĖS ATASKAITA

Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

1. Grupės finansinės padėties, veiklos rezultatų ir plėtros bendras apžvalginis vertinimas, rizikų ir neapibrėžtumų aprašymas

AB „Civinity“ (toliau – „Bendrovė“) yra uždaroji akcinė bendrovė, įregistruota Lietuvos Respublikoje 2008 m. lapkričio 13 d. Registruotos buveinės adresas: Naugarduko g. 98, LT-03160, Vilnius, Lietuva. Nuo 2017 m. kovo 13 d. uždaroji akcinė bendrovė „Civinity“ buvo reorganizuota į akcinę bendrovę. Po reorganizacijos Bendrovės pavadinimas – AB „Civinity“.

Bendrovė yra valdančioji įmonė, jungianti tarptautinę įmonių grupę, teikiančią visapusiškas paslaugas integruoto nekilnojamojo turto objektų priežiūros, valdymo ir eksploatacijos srityse.

Pagrindinė Grupės veikla apima gyvenamųjų pastatų administravimą ir priežiūrą: tinkamą techninę būklę, remontą, daugiabučių namų, savininkų bendrijų ir kitų gyvenamųjų objektų valdymą. Paslaugos apima einamąją priežiūrą, skubų remontą, valymą, apsaugą ir inžinerinių sistemų optimizavimą siekiant pagerinti gyventojų gyvenimo kokybę. Taip pat Grupė teikia administravimo ir priežiūros paslaugas komerciniams ir viešiesiems pastatams – biurams, prekybos centrams, pramonės objektams, gydymo įstaigoms ir savivaldybių infrastruktūrai. Šios paslaugos apima techninę priežiūrą, energinio efektyvumo didinimą, atitikties reikalavimams užtikrinimą, specializuotą turto valdymą. Be to, Grupė specializuojasi inžinerinių sistemų projektavimo ir montavimo srityse: šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo (ŠVOK), vandens tiekimo, priešgaisrinės saugos ir elektros sistemų sprendimų diegime tiek naujuose statybos projektuose, tiek modernizuojant esamus pastatus. Tokiu būdu didinamas pastatų energinis efektyvumas, tvarumas ir veikimo kokybė.

Įsigijus SIA „Mobilly“ akcijų 2024 m., Grupė pradėjo teikti mobiliųjų mokėjimų sprendimus už kasdienes paslaugas. Naudotojai gali patogiai apmokėti už automobilių stovėjimą, viešąjį transportą, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, patekimą į mokamas zonas, papildyti mobiliojo ryšio sąskaitas, aukoti bei atlikti kitus skaitmeninius mokėjimus.

Grupės įmonės šiuo metu veikia Lietuvoje, Latvijoje ir Jungtinėje Karalystėje.

2025 m. Grupė refinansavo savo esamas obligacijas. Naujų obligacijų išpirkimo datos yra 2027 m. balandis ir 2029 m. liepa. Tai pagerino Grupės likvidumo rodiklį ir ataskaitų datos dieną likvidumo rodiklis yra didesnis nei 1.

2025 m. gruodį Grupė užbaigė likusių UAB "Valandinis" akcijų įsigijimą.

Pagrindiniai segmentai, kuriuos administruoja Civinity grupė – gyvenamieji daugiabučiai, komerciniai pastatai ir viešųjų paslaugų (gydymo įstaigos, administraciniai) pastatai.

Grupė vertina bendras rizikas, susijusias su ekonominiais, politiniais ir socialiniais veiksniais, tokiais kaip Rusijos karas su Ukraina, lėtėjantis ekonomikos augimas, todėl yra atsargi rinkdamasi rinkas investicijoms ir plėtrai. Tokie veiksniai kaip vartotojų kainų indekso augimas, kylantys atlyginimai, demografiniai pokyčiai ir ekonomikos augimas yra laikomi svarbiausiais Grupės veiklai tiek Lietuvos, tiek Latvijos rinkose.

Patronuojančioji įmonė AB „Civinity“ valdo Grupės įmones ir teikia valdymo, investicijų planavimo bei finansines paslaugas Grupės įmonėms.

2. Finansinių ir nefinansinių rezultatų analizė, informacija apie aplinkosaugos ir personalo klausimus

2025 m. konsoliduotos Grupės pajamos siekė 100 366 tūkst. EUR, tai yra 13 % daugiau, palyginti su 2024 m. 88 481 tūkst. EUR. Visi Grupės verslo segmentai augo 2025 m.

Bendrasis ataskaitinio laikotarpio pelnas išaugo 22 % ir sudarė 21 569 tūkst. EUR. Bendrojo pelno marža 2025 m. siekė 21,5 % (2024 m. 20 %). Bendrasis pelnas padidėjo dėl didelio pardavimų augimo ir didesnio kasdienės veiklos efektyvumo.

2025 m. Grupės EBITDA pasiekė 8 281 tūkst. EUR, kas yra 18% daugiau nei 2024 m., kai buvo 7 017 tūkst. EUR. Geresni rezultatai buvo pasiekti dėl gyvenamųjų patalpų ir mokėjimo sprendimų verslo segmento pardavimų ir jų didesnio produktyvumo.

Grupės grynas pelnas sumažėjo 6,7% ir sudarė 2 120 tūkst. EUR (2024 m.: 2 271 tūkst. EUR). Grynas pelnas sumažėjo dėl didesnių palūkanų sąnaudų ir IT sistemų amortizacijos.

Grupė yra įsipareigojusi skaidriai ir atsakingai verslo praktikai. Laikydamosi šio įsipareigojimo, Grupė parengė išsamią, atskirą Tvarumo ataskaitą už 2025 finansinius metus, kuri yra viešai prieinama. Ši savanoriška ataskaita buvo parengta pagal Europos tvarumo ataskaitų teikimo standartus (ESRS).

Pagal laipsnišką Įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (CSRD), perkeltos į Lietuvos Respublikos įstatymus, įgyvendinimą, išorinis tvarumo informacijos užtikrinimas (auditas) 2025 m. ataskaitiniam laikotarpiui dar nėra privalomas reikalavimas. Atitinkamai, Grupės 2025 m. Tvarumo ataskaitos neauditavo nepriklausomas užtikrinimo paslaugų teikėjas.

Nepaisant to, kad visos ataskaitos auditas yra savanoriškas, į šį Konsoliduotą vadovybės ataskaitą yra įtraukta nefinansinė informacija, reikalaujama iš viešojo intereso įmonių pagal Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą. Ši informacija pateikia glaustą Grupės verslo modelio ir jos politikos, susijusios su pagrindiniais tvarumo klausimais, apžvalgą, įskaitant:

Aplinkosaugos klausimai. Grupės politika skirta klimato kaitos rizikoms nustatyti ir mažinti. Pagrindiniai veiklos rodikliai, tokie kaip bendras 1 ir 2 srities ŠESD išmetimas 2 240 tCO₂e ir bendras energijos suvartojimas 6 645.6 MWh 2025 finansiniais metais (2024 finansiniais metais bendras 1 ir 2 srities ŠESD išmetimas 2 099 tCO₂e).

Socialiniai ir su darbuotojais susiję klausimai. Darbuotojų gerovės, įvairovės, sveikatos ir saugos politika su pagrindiniais rodikliais, tokiais kaip darbuotojų kaita 55%, lyčių darbo užmokesčio atotrūkis 38% ir iš viso 2 registruotų su darbu susijusių traumų 2025 m.

Pagarba žmogaus teisėms. Išsamaus patikrinimo procesų, įgyvendintų siekiant nustatyti, užkirsti kelią ir sumažinti neigiamą poveikį žmogaus teisėms Grupės veikloje.

Kova su korupcija ir kyšininkavimu. Grupės politika, skirta užkirsti kelią korupcijai ir kyšininkavimui. Grupė neturi patvirtintų korupcijos atvejų 2025 m. patvirtinimas.

2025 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 1 565 darbuotojai (2024 m. gruodžio 31 d.: 1 642 darbuotojai).

3. Grupės pagrindiniai vadovaujantys darbuotojai

2025 m. gruodžio 31 d. Grupės pagrindiniai vadovaujantys darbuotojai buvo šie asmenys:

Deividas Jacka, Valdybos pirmininkas (nuo 2021 m. sausio 22 dienos) bei plėtros vadovas (nuo 2023 m. gegužės 29 d. iki 2023 m. gruodžio 29 d.). Turi verslo administravimo magistro laipsnį ir Executive MBA diplomą. Kitos užimamos pareigos: "Nord fin assets" SIA valdybos narys, "Civinity Majas" SIA stebėtojų tarybos pirmininkas, UAB "Civinity namai Kaunas" generalinis direktorius, UAB "Civinity namai Klaipėda" generalinis direktorius.

Tomas Staškūnas, Grupės finansų direktorius (nuo 2024 m. birželio mėn.) ir laikinai einantis generalinio direktoriaus pareigas (nuo 2025 m. rugsėjo mėn.). Turi MBA ir finansų magistro laipsnius (Vytauto Didžiojo universitetas).

Tadas Matjošaitis, Grupės vykdytysis direktorius (nuo 2025 m. lapkričio), nuo 2026 m. sausio pakeitęs Dovilę Grigienę valdybos nario pareigose. Jis yra įgijęs vadovų MBA (Vilniaus universitetas). Kitos užimamos pareigos: „Civinity Majas“ SIA valdybos narys, „Civinity Majas Jurmala“ SIA valdybos narys, „Civinity LV“ SIA valdybos narys, UAB „Techity“ generalinis direktorius, UAB „Locato“ generalinis

Diana Dominienė, nepriklausoma valdybos narė (nuo 2023 m. gruodžio 14 d.). Yra įgijusi finansų ir kredito magistro laipsnį (Vilniaus universitetas). Kitos užimamos pareigos: UAB „DOM Investicijos“ generalinė direktorė.

Giedrė Vilkė, nepriklausoma valdybos narė (nuo 2025 m. birželio mėn.). Turi verslo administravimo magistro laipsnį (BMI Executive Institute). Kitos užimamos pareigos: Lietuvos marketingo asociacijos (LiMA) valdybos narė, MB „GV Consult“ vadovė.

Šarūnas Stanislovenas, nepriklausomas Valdybos narys (nuo 2024 m. vasario 8 d.). Yra įgijęs Executive MBA laipsnį verslo/ vadybinės ekonomikos/ rinkodaros/ vadybos apskaitos srityse (ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas). Kitos užimamos pareigos: UAB „Vytis tech“ generalinis direktorius, MB „Pinespin“ vadovas, UAB „Spotos Holding“ generalinis direktorius.

Dovilė Grigienė, nepriklausoma valdybos narė (nuo 2025 m. sausio iki 2025 m. gruodžio). Ji yra įgijusi MBA ir finansų magistro laipsnį (Konkordijos universitetas-Viskonsinas). Kitos užimamos pareigos: UAB „Revolut Bank“ stebėtojų tarybos pirmininkė, MB „Ex and Ex“ vadovė.

4. Įmonių valdymo atskleidimas

Pagal Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimus pateikiama ši informacija apie Grupės įmonių valdymą.

Grupė, kurios obligacijos yra viešai listinguojamos, laikosi gerosios bendrovių valdymo praktikos. Pagrindiniai taikomi principai yra suderinti su NASDAQ Vilnius Bendrovių, įtrauktų į biržos prekybos sąrašus, valdymo kodeksu. Išsamios Grupės bendrovių valdymo praktikos yra aprašytos šioje konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Grupė atitinka taikomas kodekso rekomendacijas ir jokių reikšmingų nukrypimų nenustatyta.

Nuo 2020 m. kovo 30 d. vienintelis Bendrovės akcininkas ir galutinė patronuojanti bendrovė yra SIA „NORD FIN ASSET“ (registracijos numeris 44103136863, adresas: Dubultu prospektas 3, Jūrmala, Latvija). Galutinė kontroliuojančioji šalis yra Deividas Jacka.

Bendrovėje nėra akcininkų, kurie turėtų ypatingas kontrolės teises. Bendrovėje nėra jokių balsavimo teisių apribojimų. Visos akcijos suteikia lygias balsavimo teises Visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovei nežinoma apie jokiais akcininkų sutartis, kurios galėtų lemti vertybinių popierių perleidimo ar balsavimo teisių apribojimus.

Taisyklės, reglamentuojančios Bendrovės valdybos narių rinkimą ir keitimą, taip pat Bendrovės įstatų pakeitimą, yra nustatytos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose.

Bendrovės valdybos narių įgaliojimai yra apibrėžti Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme. Jų pagrindinė funkcija apima strateginę priežiūrą, metinių finansinių ataskaitų tvirtinimą ir generalinio direktoriaus skyrimą.

Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, taip pat akcininkų teisės ir jų įgyvendinimo tvarka nustatoma Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose.

Sandoriai su susijusiomis šalimis yra atskleisti 28 pastaboje.

5. Bendrovės įsigytų ir turimų akcijų skaičius bei nominali vertė, kurias įsigijo ar laiko Bendrovė ar Grupės įmonės, ir įstatinio

2025 m. Bendrovė ir Grupės įmonės nei įsigijo, nei perleido jokių Bendrovės akcijų, o 2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupės įmonės neturėjo jokių Bendrovės akcijų. Bendrovė neturi kitų akcijų klasių, išskyrus paprastąsias akcijas, kaip nurodyta toliau. Bendrovės įstatuose nėra nustatytų jokių akcijų teisių apribojimų ar specialiųjų kontrolės teisių akcininkams. Nėra išleistų konvertuojamųjų ar keičiamųjų vertybinių popierių ar vertybinių popierių su garantijomis; taip pat nėra jokių neįvykdytų akcijų įsigijimo teisių ar įsipareigojimų padidinti įstatinį kapitalą.

6. Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi nei filialų, nei atstovybių.

7. Reikšmingi įvykiai po ataskaitinių finansinių metų pabaigos

Dėl reikšmingų įvykių po ataskaitinių finansinių metų pabaigos žr. pastabą 29.

8. Grupės veiklos planai ir perspektyvos

2026 metais Grupė planuoja toliau plėtoti savo veiklą pagrindiniuose verslo segmentuose, naudodama organinio augimo ir įsigijimų strategijų derinį. Grupė ketina koncentruotis į augimą paslaugų teikime gyvenamųjų pastatų, komercinio turto valdymo ir inžinerinių sprendimų srityse. Papildydama pastatų priežiūros ir inžinerijos veiklas, Grupė viduje pradeda naują kryptį „Išmanusis žaliasis miestas“ (Smart Green City). Ši strateginė kryptis orientuoja Grupės dėmesį ir paieškas įsigijimų tikslų naujose verslo srityse, susijusiose su miesto gyvenimo paslaugomis. 2024 m. įsigijusi „Mobilly“, Grupė jau įžengė į mokėjimų segmentą (parkavimas ir viešasis transportas) ir toliau ieško naujų veiklos sričių. Pagrindinė Grupės veikla buvo paslaugų teikimas miesto klientams, prižiūrint pastatus. Plėsdama paslaugų spektrą, Grupė siekia pasiūlyti aktualias paslaugas esamiems klientams ir išnaudoti galimas sinergijas tarp skirtingų veiklos sričių. Kiekviena paslauga turėtų būti reikšminga ir sukurti vertę miesto klientams. Taip pat skirtingos paslaugos turėtų sukurti galimybes Grupės viduje gerinti veiklos efektyvumą.

9. Informacija apie Grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Grupė planuoja reikšmingas investicijas ir vystymo veiksmus įvairių procesų automatizavimui, naudojant dirbtinio intelekto technologijas, įskaitant klientų aptarnavimo paslaugas. Grupės pastatų priežiūros valdymo sistema (FMS) toliau vystoma Grupės įmonėms. Visus IT sprendimus kuria ir prižiūri Grupės patrunuojamoji įmonė UAB „Smart Technologies“.

2025 metais Grupė toliau gerina sąskaitų išrašymo sistemos, kurią Grupės gyvenamųjų pastatų priežiūros įmonėms Lietuvoje sukūrė UAB „BlueBridge Solutions“, funkcionalumą. Latvijos dukterinėse įmonėse Grupė naudojo „Horizon ERP“ (kūrėjas – „Visma“) sistemą apskaitai, sąskaitų išrašymui ir skolų valdymui, kuri užtikrina įvairius apskaitos, personalo valdymo, sąskaitų išrašymo ir skolų valdymo poreikius.

10. Grupės finansinės rizikos

Grupė susiduria su finansinėmis rizikomis, kylančiomis įprastos veiklos metu, įskaitant kredito riziką, likvidumo riziką, pinigų srautų riziką ir rinkos kainų riziką (įskaitant palūkanų normos riziką ir užsienio valiutos riziką). Šių rizikų valdymą vykdo Grupės centrinė finansų funkcija pagal vadovybės patvirtintą politiką, siekiant sumažinti galimus neigiamus finansų rinkos pokyčių padarinius Grupės finansiniams rezultatams.

Grupės finansinės rizikos atskleistos 4 pastaboje.

11. Pagrindiniai nematerialieji išteklių ir jų indėlis į vertės kūrimą

Pagal Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo 19 straipsnio 2 dalį pateikiama ši informacija apie pagrindines Grupės nematerialiąsias priemones, jų poveikį verslo modeliui ir indėlį į vertės kūrimą.

Prekės ženklas ir reputacija. Reikšmingiausias Grupės nematerialusis turtas apima jos prekės ženklų portfelį, kurį sudaro gerai žinomi prekių ženklai, tokie kaip „Civinity Namai“, „Civinity Solutions“, „Civinity Engineering“ ir „Mobilly“. Šie prekės ženklai yra tapatinami su kokybe ir patikimumu pastatų administravimo ir inžinerijos rinkose Lietuvoje ir Latvijoje. Stipri prekės ženklo reputacija yra mūsų verslo modelio pagrindas, nes ji mažina klientų pritraukimo išlaidas, skatina klientų lojalumą ir remia rinkos plėtrą, taip tiesiogiai prisidedant prie tvarių pajamų ir ilgalaikės vertės.

Žmogiškasis kapitalas ir kompetencija. Mūsų darbuotojų ir vadovų komandos profesinė kompetencija ir sukauptą patirtis yra svarbus nematerialusis išteklius. Grupės gebėjimas teikti platų spektrą sudėtingų inžinerijos ir priežiūros paslaugų tiesiogiai priklauso nuo mūsų darbuotojų įgūdžių. Į šį išteklių investuojame per vidinę mokymo platformą „Civinity Academy“, kuri užtikrina nuolatinį profesinį tobulėjimą. Šis kompetencija grindžiamas verslo modelis leidžia Grupei siūlyti aukštos vertės paslaugas, spręsti sudėtingas klientų problemas ir išlaikyti konkurencinį pranašumą, o tai yra pagrindinis vertės kūrimo variklis.

Klientų santykiai ir skaitmeninės platformos. Mūsų platūs ir ilgalaikiai santykiai su įvairia klientų baze, apimančia gyvenamąjį, komercinį ir viešąjį sektorius, yra svarbus nematerialusis turtas. Šie santykiai sudaro mūsų pasikartojančių pajamų verslo modelio pagrindą. Ši vertė yra didinama mūsų nuosavybės teise priklausančių skaitmeninių sprendimų, įskaitant Patalpų valdymo sistemą (FMS), mobiliąsias programėles gyventojams ir verslo klientams bei SIA „Mobilly“ skaitmeninio mokėjimo technologijas. Šios platformos didina veiklos efektyvumą, gerina klientų patirtį ir sukuria aukšto išlaidų paslaugų ekosistemą, taip generuodamos reikšmingą vertę.

Organizacinė praktika ir procesai. Grupės vertę papildomai sustiprina jos nusistovėjusi organizacinė praktika, dokumentuotos veiklos procedūros ir valdymo sistemos. Tai apima mūsų Klientų aptarnavimo standartą, sveikatos ir saugos procesus, pagrįstus mūsų vidaus kontrolės ir etikos principais. Šie struktūrizuoti procesai užtikrina nuoseklią paslaugų kokybę visose veiklos srityse, mažina veiklos rizikas ir leidžia efektyviai plėsti verslo modelį, kuriant vertę per patikimumą ir veiklos kompetenciją.

12. Pagrindinės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimu, ypatybės

Pagal Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimus, toliau aprašomos pagrindinės Grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimo procesu, ypatybės.

Kontrolės aplinka: Grupės vadovybė yra atsakinga už veiksmingos vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemos sukūrimą ir palaikymą. Kontrolės aplinka grindžiama aiškia organizacine struktūra, įgaliojimų ir atsakomybės paskirstymu bei personalo kompetencija. Grupės etinės vertybės nustato „toną iš viršaus“ ir sudaro visų kontrolės veiklų pagrindą.

Rizikos vertinimas: Grupė nuolat nustato ir vertina rizikas, kurios gali turėti įtakos finansinės atskaitomybės tikslų pasiekimui. Tai apima reikšmingų iškraipymų dėl klaidos ar sukčiavimo rizikas konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Rizikos vertinimo procese atsižvelgiama į Grupės struktūros sudėtingumą, Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų (TFAS) taikymą, reguliavimo aplinkos pokyčius ir finansinių duomenų apdorojimui naudojamas IT sistemas. Tikslas – nustatyti reikšmingas rizikas ir sukurti tinkamas kontrolės priemones joms mažinti.

Kontrolės veiklos: Grupė įdiegė įvairias kontrolės veiklas skirtinguose organizacijos lygmenyse, siekdama užtikrinti finansinės atskaitomybės tikslumą ir patikimumą. Tai apima: (i) pareigų atskyrimą pagrindiniuose finansiniuose procesuose; (ii) sandorių autorizavimo ir tvirtinimo procedūras; (iii) reguliarių sąskaitų suderinimą (pvz., banko sąskaitų, pagalbinių knygų); ir (iv) fizinę turto kontrolę. Finansinės konsolidacijos procesui taikomos specialios kontrolės priemonės, įskaitant standartizuotus ataskaitų paketus visoms dukterinėms įmonėms, tarpusavio įmonių likučių ir sandorių peržiūrą bei suderinimą ir struktūrizuotą konsolidacijos koregavimų ir eliminavimų procesą.

Finansinė informacija renkama ir apdorojama Grupės apskaitos sistemomis. Apskaitos politika ir procedūros yra dokumentuojamos ir paskelbiamos visoje Grupėje, siekiant užtikrinti nuoseklų jų taikymą. Grupės finansų funkcija yra atsakinga už savalaikį ir tikslų finansinės informacijos parengimą tiek vidaus valdymo tikslais, tiek išorės atskaitomybei.

Stebėseną: Vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemos veiksmingumas nuolat stebimas. Tai apima reguliarią vadovybės finansinių rezultatų peržiūrą, lyginant juos su biudžetais ir prognozėmis, vidaus kontrolės procedūrų peržiūrą ir nustatytų trūkumų šalinimą. Valdyba peržiūri Grupės finansines ataskaitas ir gauna ataskaitas apie pagrindinius finansinės veiklos rodiklius. Be to, visa sistema yra kasmet nepriklausomai tikrinama išorės auditoriaus, kuris pateikia nuomonę dėl konsoliduotų finansinių ataskaitų.

13. Pareiškimas dėl NASDAQ Vilnius bendrovių valdymo kodekso laikymosi

Civinity, AB (toliau – „Bendrovė“), kaip vertybinių popierių, įtrauktų į prekybą NASDAQ Vilnius reguliuojamoje rinkoje, emitentė, patvirtina, kad laikosi NASDAQ Vilnius Bendrovių, įtrauktų į biržos prekybos sąrašus, valdymo kodekso (toliau – „Kodeksas“) principų ir rekomendacijų. Kodeksas yra viešai prieinamas NASDAQ Vilnius interneto svetainėje www.nasdaqbaltic.com. Bendrovė taiko principą „laikykis arba paaiškink“.

2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais Bendrovė visais esminiais aspektais laikėsi Kodekso, išskyrus šias išimtis:

2 nuostata – Stebėtojų taryba

Neatitikimas: Bendrovė nesuformavo stebėtojų tarybos.

Paaiškinimas: Pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą Bendrovė nusprendė priežiūros funkcijas sutelkti valdyboje. Ši struktūra laikoma veiksminga ir tinkama atsižvelgiant į dabartinį Bendrovės dydį ir veiklos mastą.

5 nuostata – Valdybos komitetai (nominavimo, atlyginimų, audito)

Neatitikimas: Bendrovė nesukūrė atskirų nominavimo, atlyginimų ar audito komitetų.

Paaiškinimas: Atsižvelgiant į Valdybos dydį (5 nariai) ir aukštą jos nepriklausomumo lygį (4 iš 5 narių, t. y., 80%), Valdyba veikia kolektyviai, atlikdama funkcijas, kurios kitu atveju būtų priskirtos šiems komitetams. Toks požiūris užtikrina, kad visi Valdybos nariai visapusiškai dalyvauja audito priežiūros, atlyginimų politikos ir kandidatų nominavimo klausimais, o sprendimai priimami kolektyviai, visiškai skaidriai. Bendrovė mano, kad tai yra tinkama ir efektyvu dabartiniam jos veiklos mastui."

1.8 rekomendacija – Elektroninis balsavimas visuotiniuose susirinkimuose

Neatitikimas: Bendrovė šiuo metu nesuteikia akcininkams galimybės dalyvauti ir balsuoti Visuotiniuose susirinkimuose elektroninėmis ryšio priemonėmis.

Paaiškinimas: Atsižvelgiant į dabartinę akcininkų struktūrą, elektroninis balsavimas nebuvo laikomas būtinu. Bendrovė periodiškai peržiūri tokių technologijų diegimo praktiškumą ir būtinumą ir apsvarstys jų įdiegimą, jei aplinkybės tai pateisins.

3.2.10 rekomendacija – Oficialus kasmetinis valdybos įsivertinimas

Dalinai atitinka: Nors Valdyba periodiškai peržiūri savo veiklą ir efektyvumą, oficialus, dokumentuotas kasmetinio įsivertinimo procesas dar nėra visiškai įdiegtas.

Paaiškinimas: Bendrovė planuoja ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais įdiegti oficialią įsivertinimo procedūrą, siekdama toliau stiprinti valdymo praktiką.

7.1, 7.2, 7.6 rekomendacijos – Atlyginimų politikos paskelbimas

Dalinai atitinka: Nors Bendrovė yra nustačiusi aiškius principus Valdybos narių ir vadovybės atlyginimams, vienas, išsamus Atlyginimų politikos dokumentas dar nėra oficialiai patvirtintas ir paskelbtas Bendrovės interneto svetainėje.

Paaiškinimas: Atlyginimų politika bus oficialiai patvirtinta Visuotiniame akcininkų susirinkime ir artimiausiu metu paskelbta Bendrovės interneto svetainėje pagal teisinius reikalavimus.

14. Pareiškimas dėl NASDAQ Vilnius bendrovių valdymo kodekso laikymosi

Ivadas

Šioje Atlyginimų ataskaitoje aprašoma, kaip Civinity AB (toliau – „Bendrovė“) Atlyginimų politikos principai ir gairės buvo įgyvendintos 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais.

Ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo reikalavimais, gerosios bendrovių valdymo praktikos principais ir taikomomis nuostatomis dėl Bendrovės valdymo organų atlyginimo skaidrumo.

Šios ataskaitos tikslas – pateikti aiškią apžvalgą apie Bendrovės generalinio direktoriaus, Valdybos narių ir kito pagrindinio vadovujančio personalo atlyginimo struktūrą, principus ir faktinį atlyginimą, sumokėtą ataskaitiniu laikotarpiu.

Atlyginimų politika yra sukurta, kad užtikrintų Bendrovės gebėjimą pritraukti, motyvuoti ir išlaikyti kvalifikuotus ir patyrusius vadovus, galinčius sėkmingai įgyvendinti Bendrovės strateginius tikslus, užtikrinti tvarų augimą ir kurti ilgalaikę vertę akcininkams.

Informacija apie kitų pagrindinių vadovujančių darbuotojų atlyginimą, sandorius su susijusiomis šalimis ir darbuotojų išmokų sąnaudas yra atskleista atitinkamose Bendrovės audituotų finansinių ataskaitų už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus pastabose.

Atlyginimų valdymas

„Civinity AB“ valdyba yra atsakinga už generalinio direktoriaus ir kitų pagrindinių vadovų atlyginimų principų priežiūrą ir tvirtinimą.

Metinis visuotinis akcininkų susirinkimas nustato valdybos narių atlyginimą.

Kai taikoma, Valdyba gali sudaryti Atlyginimų komitetą arba pavesti atitinkamas atlyginimų peržiūros funkcijas paskirtiems valdybos nariams, siekiant užtikrinti, kad:

- atlyginimų praktika būtų sąžininga, skaidri ir suderinta su Bendrovės strateginiais prioritetais;
- atlyginimas atspindėtų kiekvieno vadovo atsakomybės sritį, kompetencijas ir veiklos rezultatus;
- atlyginimų struktūros remtų tvarią verslo veiklą ir rizikos valdymą;
- atlyginimų sprendimai būtų priimami atsižvelgiant į rinkos praktiką ir bendrovių valdymo standartus.

Svarbiausi pokyčiai 2025 m.

2025 m. Grupės konsoliduotos pajamos sudarė 100 366 tūkst. EUR, kas yra 13% daugiau lyginant su 2024 m. 88 481 tūkst. EUR. Visi Grupės verslo segmentai augo 2025 m. Grupės EBITDA 2025 m. pasiekė 8 281 tūkst. EUR, kas yra 18% daugiau nei 2024 m., kai buvo 7 017 tūkst. EUR. Geresni rezultatai buvo pasiekti dėl gyvenamųjų patalpų ir mokėjimo sprendimų verslo segmento pardavimų ir jų didesnio produktyvumo. Nuo 2025 m. rugpjūčio 27 d. Tomas Staškūnas tapo naujuoju Bendrovės generaliniu direktoriumi, nes Virgeda Jackaitė išėjo motinystės atostogų.

Atlyginimų principai

„Civinity“ AB taikoma atlyginimų sistema grindžiama šiais principais:

- sąžiningumu ir nuoseklumu visoje organizacijoje;
- suderinamumu su Bendrovės ilgalaikė strategija ir verslo tikslais;
- pusiausvyra tarp fiksuotų ir kintamų atlyginimo komponentų;
- tvaraus augimo ir atsargaus rizikos prisiėmimo skatinimu;
- konkurencingumu darbo rinkoje;
- skaidrumu ir atskaitomybe.

Bendrovė siekia užtikrinti, kad atlyginimas atspindėtų:

- pareigų sudėtingumą ir atsakomybę;
- individualaus darbuotojo įgūdžius, patirtį ir kompetencijas;
- individualių, komandos ir visos Bendrovės veiklos tikslų pasiekimą;
- ilgalaikės vertės kūrimą akcininkams ir suinteresuotosioms šalims.

Generalinio direktoriaus atlygio principai

Generalinio direktoriaus atlyginimo paketas gali susidėti iš šių elementų:

1. Fiksuotas metinis bazinis atlyginimas;
2. Kintamasis atlyginimas, susijęs su veiklos rezultatais;
3. Kitos išmokos.

Fiksuotas atlyginimas

Fiksuotas atlyginimas yra skirtas užtikrinti konkurencingą atlygio lygį, atspindintį generalinio direktoriaus vaidmenį, atsakomybę, patirtį ir rinkos lyginamuosius rodiklius.

Kintamasis atlyginimas

Kintamasis atlygis skirtas skatinti metinių finansinių, veiklos, strateginių ir individualių veiklos tikslų siekimą.

Generalinio direktoriaus metinė premija gali siekti iki 33 % metinio fiksuoto atlyginimo.

Veiklos rodikliai gali apimti:

- pajamų, EBITDA ir pelningumo tikslų pasiekimą;
- pinigų srautų ir apyvartinio kapitalo efektyvumą;
- klientų pasitenkinimo ir paslaugų kokybės rodiklius;
- tvarumo ir su ESG susijusius tikslus;
- strateginių iniciatyvų įgyvendinimą ir veiklos efektyvumo gerinimą.

Galutinę kintamojo atlygio sumą nustato valdyba, remdamasi iš anksto nustatytų veiklos tikslų pasiekimo lygiu.

Kitos išmokos

Bendrovė gali suteikti generaliniam direktoriui papildomų išmokų ir galimybę dalyvauti išmokų programose, atsižvelgdama į vyraujančią rinkos praktiką, kuri gali būti peržiūrima ir koreguojama laikas nuo laiko. Tokios išmokos gali apimti įmonės automobilį, sveikatos draudimą, su sveikatingumu ir priežiūra susijusias išmokas arba kitas su darbu susijusias išmokas, kurias Bendrovė laiko tinkamomis.

Bendra metinė tokių papildomų išmokų kaina, įskaitant visas susijusias priemokas ir išlaidas, paprastai neturėtų viršyti 10 % generalinio direktoriaus metinio fiksuoto atlyginimo.

Toliau pateikiama informacija apie „Civinity AB“ generalinio direktoriaus atlyginimus 2025 finansiniais metais (sumos EUR):

Vardas, pavardė	Fiksuotas atlyginimas	Kitos išmokos	Atlyginimas iš viso	Dienpinigiai	Iš viso
Tomas Staškūnas (nuo 2025 m. rugpjūčio 27 d.)	39 885	-	39 885	537	40 422
Virgeda Jackaitė (iki 2025 m. rugpjūčio 26 d.)	58 446	5 391	63 837	226	64 063

Toliau pateikiama palyginamoji informacija apie metinį atlygio pokytį ir „Civinity AB“ finansinius rezultatus (sumos EUR):

	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Generalinio direktoriaus atlyginimas	361 129	339 521	200 291	93 432	103 721
Pokytis EUR	-	21 608	139 230	106 859	10 289
Pokytis %		-5.98%	-41.01%	-53.35%	11.01%
Pelnas už laikotarpį (tūkst. EUR)	1447	779	2573	2271	2120
Pokytis tūkst. EUR		-668	1794	-302	-151
Pokytis %		-46%	230%	-12%	-7%
Vidutinis darbuotojo mėnesinis atlyginimas	1 063	1 590	1 583	1 579	1 905
Pokytis EUR		526.96	6.52	3.92	325.31
Pokytis %		50%	0%	0%	21%

Generalinio direktoriaus atlyginimas 2025 m.

2025 m. generalinio direktoriaus atlyginimams nebuvo taikyta jokių nukrypimų nuo patvirtintos Atlygio politikos, o ataskaitiniu laikotarpiu atlyginimas nebuvo susigražintas.

Iki 2025 m. rugpjūčio 26 d. AB „Civinity“ generalinės direktorės pareigas ėjo Virgeda Jackaitė. Nuo 2025 m. rugpjūčio 27 d. generalinio direktoriaus pareigas perėmė Tomas Staškūnas.

2025 m. nė vienam generaliniam direktoriui nebuvo skirtas ar išmokėtas kintamasis atlygis.

Kitos išmokos, suteiktos ataskaitiniu laikotarpiu, sudarė natūrinės išmokas, įskaitant tarnybinį automobilį ir kitas su darbu susijusias išmokas. Virgeda Jackaitei suteiktos kitos išmokos sudarė 5 391 EUR, o Tomui Staškūnui ataskaitiniu laikotarpiu tokios išmokos nebuvo suteiktos.

Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, 2025 m. išmokėtam atlyginimui buvo pritaikytos darbdavio socialinio draudimo įmokos.

Bendrovė netaiko akcijomis pagrįstų skatinimo planų generaliniam direktoriui.

Papildomai, generalinis direktorius turi teisę dalyvauti standartiniame Bendrovės siūlomame darbuotojų lengvatų pakete tomis pačiomis sąlygomis, kaip ir kiti darbuotojai. Tokios lengvatos gali apimti papildomą sveikatos draudimą, pensijų įmokas ir kitas lengvatas pagal Bendrovės vidaus politiką ir rinkos praktiką.

Valdybos narių atlyginimų principai

Metinis visuotinis akcininkų susirinkimas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis, gali nuspręsti mokėti atlygį valdybos nariams. Valdybos nariai, kurie yra Bendrovės darbuotojai, atlyginimą gauna pagal su jų darbdaviais sudarytas darbo sutartis.

Bendrovė jiems nemoka jokių papildomų mokėjimų už jų veiklą Valdybos nario pareigose (tantjėmų). Bendrovė moka atlyginimą tik nepriklausomiems Valdybos nariams, kurie gauna fiksuotą mėnesinį mokestį. Tokie mokėjimai nėra laikomi su darbo santykiais susijusiomis pajamomis, o tai yra mokėjimai už Valdybos nario veiklą (tantjėmos). Mokėjimai nepriklausomiems Valdybos nariams nustatomi atsižvelgiant į atitinkamą informaciją iš panašių įmonių (rinkos etaloną).

Informacija apie valdybos narių atlyginimus 2025 m. (eurais):

Valdybos nario vardas	Įdarbintas „Civinity“	Nepriklausomas valdybos narys	Valdybos nario atlyginimas	Kiti išmokėjimai	Iš viso
Deividas Jacka	Taip	-	-	90 439	90 439
Giedrė Vilké (nuo 2025 m. birželio 2 d.)	-	Taip	14 000	19 625	33 625
Šarūnas Stanislovėnas	-	Taip	24 000	-	24 000
Diana Dominienė	-	Taip	24 000	-	24 000
Dovilė Grigienė (nuo 2025 m. vasario 4 d.)	-	Taip	22 000	-	22 000
Vilius Kucinas (iki 2025 m. birželio 2 d.)	-	Taip	10 000	5 650	15 650
Martynas Gudonavičius (iki 2025 m. vasario 4 d.)	-	Taip	-	-	-
Iš viso			94 000	115 714	209 714

Valdybos narių atlyginimai per pastaruosius 5 metus (suma eurais):

	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Valdybos nario atlyginimas	23 000	21 480	12 871	88 000	94 000
Kiti išmokėjimai	369 840	268 657	179 039	122 257	115 714
Iš viso	392 840	290 137	191 910	210 257	209 714

Valdybos narių atlyginimai 2025 m.

Laikantis Politikos, tik nepriklausomi Valdybos nariai – Giedrė Vilké, Šarūnas Stanislovėnas, Diana Dominienė, Dovilė Grigienė, Vilius Kucinas ir Martynas Gudonavičius – 2025 m. gavo iš viso 96 tūkst. EUR mėnesinio mokėjimo kaip valdybos narių atlyginimą. Jokio kito atlyginimo ar išmokų iš Bendrovės valdybos nariams nebuvo skirta.

14. Bendrovės atsakingų asmenų patvirtinimas

AB „Civinity“, įmonės kodas 302247881, buveinės adresas Naugarduko g. 98, Vilnius, yra akcinė bendrovė (toliau – Bendrovė), kurios visos akcijos priklauso kontroliuojančiai įmonei SIA „NORD FIN ASSETS“. Bendrovės veikla – konsultacinė valdymo veikla. Civinity grupę sudaro Bendrovė ir jai priklausančios įmonės, kurių veikla apima daugiabučių namų, komercinių pastatų priežiūros paslaugas, inžinierinių sistemų projektavimo, įrengimo ir priežiūros sprendimus, aplinkos valymo paslaugas (toliau – Grupė).

Už Bendrovės atskirų ir Grupės konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų teisingumą ir išsamumą atsako Bendrovės generalinis direktorius Tomas Staškūnas. Aš patvirtinu, kad Bendrovės ir Grupės metinės konsoliduotos finansinės ataskaitos už 2025 gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus yra sudarytos pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos sąjungoje ir teisingai parodo Bendrovės bei Grupės finansinius veiklos rezultatus, turtą, įsipareigojimus ir pinigų srautus. Taip pat patvirtiname, kad vadovybės ataskaitoje yra teisingai pateikta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius
2026-04-29

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTOJI FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA**Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
ILGALAIKIS TURTAS			
Nematerialusis turtas	6	26 379	26 266
Materialusis turtas	7	1 408	1 505
Naudojimosi teise valdomas turtas	8	2 665	2 142
Ilgalaikės gautinos sumos	9	1 872	1 157
Investicinis turtas	10	1 694	-
Kitos investicijos	11	175	508
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	27	390	618
ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO		34 583	32 196
TRUMPALAIKIS TURTAS			
Atsargos	12	1 069	745
Prekybos gautinos sumos	13	21 102	18 082
Turtas pagal sutartis su klientais	14	1 992	1 905
Kitas trumpalaikis turtas	15	1 776	1 376
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16	9 850	7 118
TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO		35 789	29 226
TURTO IŠ VISO		70 372	61 422
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
NUOSAVAS KAPITALAS			
Įstatinis kapitalas	18	100	100
Privalomasis rezervas	18	310	310
Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas įmonės savininkams		9 080	8 018
NUOSAVAS KAPITALAS, PRISKIRTINAS ĮMONĖS SAVININKAMS		9 490	8 428
Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas nekontroliuojančiajai daliai	19	3 983	4 562
NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO		13 473	12 990
ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
Finansinės skolos	20	20 983	2 624
Atidėtasis pelno mokestis	27	323	486
Nuomos įsipareigojimai	8	1 732	1 259
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	21	120	121
Atidėjiniai		347	294
ILGALAIKIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		23 505	4 784
TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI			
Finansinės skolos	20	1 608	14 553
Nuomos įsipareigojimai	8	855	800
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	22	5 449	4 645
Įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais	23	10 210	8 459
Prekybos mokėtinos sumos		13 864	12 922
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	21	1 369	2 237
Atidėjinių trumpalaikė dalis		39	32
TRUMPALAIKIŲ ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		33 394	43 648
ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		56 899	48 432
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		70 372	61 422

Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-57 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2026 m. balandžio 29 d.

Tomas Staškūnas
Generalinis DirektoriusVilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTOJI BENDRŪJŲ PAJAMŲ ATASKAITA**Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2025 m.	2024 m.
Pardavimo pajamos iš sutarčių su klientais	24	100 366	88 481
Pardavimo savikaina	25	(78 797)	(70 812)
BENDRASIS PELNAS		21 569	17 669
Pardavimo sąnaudos	26	(1 203)	(728)
Administracinės sąnaudos	26	(15 357)	(12 607)
Kitos veiklos rezultatai		9	152
VEIKLOS PELNAS		5 018	4 486
Palūkanų pajamos		137	242
Palūkanų sąnaudos		(2 326)	(1 921)
PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		2 829	2 807
Pelno mokestis	27	(709)	(536)
GRYNASIS PELNAS		2 120	2 271
Grynasis pelnas, priskirtinas:			
Įmonės savininkams		1 597	1 817
Nekontroliuojančiajai daliai		523	454
		2 120	2 271

*Aiškinaamasis raštas, pateikiamas 17-57 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.**Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. balandžio 29 d.*

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius

Vilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	Įstatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas įmonės savininkams	Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas mažumos daliai	Iš viso
Likutis 2024 m. sausio 1 d.	18,19	100	310	6 200	6 610	4 868	11 478
Grynasis metų pelnas		-	-	1 817	1 817	454	2 271
Bendrujų pajamų iš viso		100	310	8 018	8 428	5 322	13 749
Dividendai nekontroliuojančiai dukterinių įmonių daliai		-	-	-	-	(759)	(759)
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	18,19	100	310	8 018	8 428	4 562	12 990
Grynasis metų pelnas		-	-	1 597	1 597	523	2 120
Bendrujų pajamų iš viso		-	-	1 597	1 597	523	2 120
Dividentai įmonės savininkams		-	-	(500)	(500)	-	(500)
Dividendai nekontroliuojančiai dukterinių įmonių daliai		-	-	-	-	(929)	(929)
Nekontroliuojančiosios dalies įsigijimas		-	-	(35)	(35)	(173)	(207)
Likutis 2025 m. gruodžio 31 d.	18,19	100	310	9 080	9 490	3 983	13 473

Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-57 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.
Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. balandžio 29 d.

Tomas Staškūnas
Generalinis Direktorius

Vilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos nr.	2025 m.	2024 m.
PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Pelnas prieš apmokestinimą		2 829	2 807
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	6,7,8,25,26	3 264	2 531
Palūkanų pajamos		(137)	(242)
Palūkanų sąnaudos		2 326	1 921
(Pelnas) nuostolis iš ilgalaikio turto perleidimo		(13)	(12)
Kiti (pelnas) nuostoliai		4	(107)
Atidėjinių nuostoliams atkaupimai	13	(31)	497
Atidėjinių atkaupimai		59	30
		5 472	4 618
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		(324)	155
Prekybos gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		(3 020)	4 771
Turto pagal sutartis su klientais (padidėjimas) sumažėjimas		(87)	(576)
Kito trumpalaikio turto (padidėjimas) sumažėjimas		(333)	245
Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		804	(474)
Įsipareigojimų, atsirandančių dėl sutarčių su klientais, padidėjimas (sumažėjimas)		1 751	(2)
Prekybinių mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		942	(2 533)
Kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		146	(525)
(Sumokėtas) pelno mokestis		(614)	(1 211)
		(735)	(150)
GRYNIJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		7 566	7 275
INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Ilgalaikio nematerialiojo turto (įsigijimas)	6	(1 532)	(921)
Ilgalaikio materialiojo turto (įsigijimas)	7	(254)	(486)
Investicinio turto (įsigijimas)	10	(1 694)	-
Patronuojamųjų įmonių pardavimas, atėmus perleistus pinigus		-	(2)
Kitų investicijų įsigijimas	11	-	(100)
Patronuojamųjų įmonių įsigijimas, atėmus įsigytus pinigus	17	(1 399)	(4 725)
Suteiktos paskolos		(578)	(622)
GRYNIJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		(5 457)	(6 856)
FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI			
Paskolų gavimas	20	17 310	5 000
Paskolų grąžinimas	20	(12 768)	(1 020)
Nuomos įsipareigojimų pagrindinės sumos mokėjimai	8	(1 096)	(1 103)
Sumokėtos palūkanos		(1 387)	(1 300)
Sandoriai su nekontroliuojančia dalimi	11	(393)	(333)
Sumokėti dividendai		(1 044)	(759)
GRYNIJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		622	485
GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)		2 731	904
PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE		7 118	6 214
PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE		9 850	7 118

Aiškinamasis raštas, pateikiamas 17-57 puslapiuose, yra neatsiejama šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos sudarytos 2026 m. balandžio 29 d.

Tomas Staškūnas
Generalinis DirektoriusVilma Marciukaitė
Vyr. Buhalterė

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos tūkstančiais eurų, jei nurodyta kitaip)

1. Bendroji informacija

AB "Civinity" (toliau – Bendrovė, juridinio asmens kodas 302247881) yra akcinė bendrovė, registruota Lietuvos Respublikoje. Bendrovė įsteigta 2008 m. lapkričio 13 d. Registruota buveinė ir pagrindinė būstinė yra adresu Naugarduko g. 98, LT-03160, Vilnius, Lietuva. Pagrindinė Bendrovės veiklos sritis – dukterinių įmonių valdymas ir konsultacinės paslaugos.

Bendrovė priklauso įmonių grupei ir yra kontroliuojančioji įmonė.

Nuo 2020 m. kovo 30 d. vienintelė Bendrovės akcininkė ir galutinė motininė įmonė yra SIA "NORD FIN ASSET" (registracijos numeris 44103136863, adresas: Dubultu prospekts 3, Jūrmala, Latvija). Galutinis kontroliuojantis asmuo yra Deividas Jacka.

Nuo obligacijų emisijos 2025 m. liepos 24 d. „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje Bendrovė tapo viešojo intereso įmone. 2025 m. liepos 24 d. išleistos Grupės obligacijos yra prekiaujamos „Nasdaq Vilnius“ vertybinių popierių biržoje.

Pagrindinė Grupės veikla apima gyvenamųjų pastatų administravimą ir priežiūrą – daugiabučių namų, bendrijų ir kitų gyvenamųjų objektų tinkamą eksploatavimą, priežiūrą ir valdymą. Šios paslaugos apima planinę priežiūrą, avarinių gedimų šalinimą, valymą, apsaugą bei komunalinių paslaugų optimizavimą, siekiant pagerinti gyventojų gyvenimo kokybę. Taip pat Grupė teikia administravimo ir priežiūros paslaugas komerciniams ir viešosios paskirties pastatams – siūlomi individualizuoti sprendimai biurų pastatams, prekybos centrams, pramonės objektams, sveikatos priežiūros įstaigoms bei savivaldybių infrastruktūrai. Šios paslaugos apima techninę priežiūrą, energijos vartojimo efektyvumo didinimą, teisiųjų reikalavimų laikymąsi bei specializuotą turto valdymą, užtikrinant sklandų sudėtingų pastatų sistemų veikimą. Be pastatų priežiūros, Grupė specializuojasi inžinerinių sistemų projektavime ir diegime, siūlydama integruotus inžinerinius sprendimus šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo (ŠVOK), vandens tiekimo, priešgaisrinės saugos bei elektros sistemoms. Inžinerinė kompetencija taikoma tiek naujuose statybos projektuose, tiek modernizuojant esamus pastatus – siekiama didesnio energinio efektyvumo, tvarumo bei bendro pastato našumo.

2024 m. Grupė, įsigijusi SIA "Mobilly" akcijų, pradėjo teikti mobiliųjų atsiskaitymų sprendimus už įvairias kasdienes paslaugas. Naudotojai gali patogiai apmokėti už automobilių stovėjimą, viešąjį transportą, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, patekimą į mokamas zonas, papildyti mobiliojo ryšio sąskaitas, aukoti bei atlikti kitus skaitmeninius mokėjimus.

Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

Bendrovė valdė šias patronuojamąsias įmones:

Patronuojamosios įmonės, nuosavybės rūšis	Šalis	Pateiktini segmentai	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
UAB Civinity namai Kaunas, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity namai Vilnius, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Civinity namai Vakarai [4], tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	84.82%	81.72%
UAB Civinity namai, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Pastatų meistrai, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Civinity meistrai, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Debreceno NT, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	95.44%	95.44%
UAB Civinity renovacija, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity namai Palanga [4], tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	99.44%
UAB Smart technologies, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (IT paslaugos)	100%	100%
UAB Civinity MD, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (projektų valdymas)	100%	100%
UAB Civinity LT, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
UAB City Billing Solutions, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (apskaitos paslaugos)	100%	100%
UAB Servico, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Inservis, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Komercija	51%	51%
UAB Jurita, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
UAB Priemiestis, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Gyvenamasis	51%	51%
SIA Inservis, netiesioginė, UAB SPV31	Latvija	Komercija	51%	51%

UAB Valandinis [4], tiesioginė	Lietuva	Komercija	100%	51%
SIA Civinity Engineering, tiesioginė	Latvija	Inžinerija	100%	100%
SIA Civinity solutions, tiesioginė	Latvija	Komercija	100%	100%
SIA Civinity LV, tiesioginė	Latvija	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	100%
AS Civinity majas, tiesioginė	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
Civinity Group Latvija PS, netiesioginė, SIA Civinity Solutions, SIA Civinity Engineering	Latvija	Komercija	100%	100%
UAB SPV 32, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
UAB SPV 31, tiesioginė	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
UAB Civinity namai Klaipėda, tiesioginė	Lietuva	Gyvenamasis	100%	100%
SIA Civinity majas Jūrmala, netiesioginė, UAB Civinity namai Kaunas	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
SIA CS Renovacija, netiesioginė, SIA Civinity Majas Jūrmala	Latvija	Gyvenamasis	100%	100%
UAB Civinity Solutions, netiesioginė, UAB SPV31	Lietuva	Komercija	51%	51%
UAB Civinity Engineering, netiesioginė, UAB SPV32	Lietuva	Inžinerija	51%	51%
LTD Civinity Engineering UK, netiesioginė, UAB Civinity Engineering	Jungtinė Karalystė	Inžinerija	51%	51%
SIA Ionica serviss, tiesioginė	Latvija	Inžinerija	80%	80%
Civinity future engineering UAB [2], netiesioginė, UAB SPV32	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
Civinity Engineering Investment KŪB [2], netiesioginė, UAB Civinity future engineering	Lietuva	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	51%	51%
SIA "Mobilly SPV [1], tiesioginė	Latvija	Nepriskirta (Holdingo bendrovė)	10%	10%
Mobilly SIA [1], netiesioginė, SIA Mobilly SPV	Latvija	Mokėjimo sprendimai	10%	10%
UAB Civinity rent [3], direct	Lietuva	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	0%
SIA Civinity rent [3], direct	Latvija	Nepriskirta (paslaugų centras)	100%	0%

[1] 2024 m. liepą įsigytos akcijos SIA „Mobilly“

[2] 2024 m. įsteigta UAB „Civinity Engineering“ holdingo struktūra

[3] 2025 m. įkurtos transporto nuomos bendrovės Lietuvoje ir Latvijoje, kurių tikslas – padidinti transporto priemonių parko valdymo efektyvumą Grupėje.

[4] Nekontroliojančios dalies įsigijimas 2025 m.

2025 m. gruodžio 31 d. vidutinis metinis darbuotojų skaičius buvo 1565 (atitinkamai 2024 m. gruodžio 31 d. – 1642 darbuotojų).

2. Reikšminga apskaitos politika

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2025 m. atskiras finansines ataskaitas, pateikiami toliau. Šie apskaitos principai buvo taikomi visiems atskirose ataskaitose pateiktiems laikotarpiams, jei nenurodyta kitaip.

Finansiniai Bendrovės metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Bendrovės finansinės ataskaitos yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai, kuri yra Bendrovės funkcinė valiuta.

2.1. Finansinių ataskaitų rengimo pagrindas

Grupės konsoliduotosios finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Tarptautiniais Finansinės Atskaitomybės Standartais (TFAS), patvirtintais taikyti Europos Sąjungoje.

Grupės finansinės ataskaitos parengtos istorinės savikainos principu.

Šios Bendrovės finansinės ataskaitos už 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus parengtos remiantis prielaida, kad Bendrovė tęs savo veiklą.

Grupės trumpalaikis turtas 2025 m. gruodžio 31 d. viršijo trumpalaikius įsipareigojimus. Grupės vadovybė įvertino Grupės galimybes tęsti veiklą ir atsižvelgė į visą susijusią informaciją, įskaitant Grupės finansinę padėtį, pinigų srautus, likvidumo poziciją, skolų išpirkimo terminų profilį ir būsimus finansavimo poreikius (4 pastaba, likvidumo rizika). Atlikdama šį vertinimą, Grupės vadovybė taip pat atsižvelgė į dabartinę ekonominę ir rinkos aplinką ir nenustatė jokių reikšmingų neapibrėžtumų ar įvykių, įskaitant teisės aktų, reguliavimo ar platesnės rinkos aplinkos pokyčius, kurie sukeltų didelių abejonių dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Remiantis šiuo vertinimu, Grupės vadovybė yra įsitikinusi, kad Grupė turi pakankamai išteklių tęsti veiklą bent dvylika mėnesių nuo šių finansinių ataskaitų patvirtinimo datos.

Sumos šiose Bendrovės finansinėse ataskaitose pateiktos eurai, suapvalintos iki artimiausio tūkstančio (tūkst. eurų), jeigu nenurodyta kitaip.

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS Apskaitos Standartus vadovybei reikia atlikti tam tikrus sprendimus, prielaidas ir įvertinimus, susijusius su Bendrovės apskaitos principų taikymu. Įvertinimai ir sprendimai priklauso nuo vadovybės patirties bei kitų veiksnių, įskaitant esamomis aplinkybėmis numatomus ateities įvykius. Esminiai apskaitos vertinimai aprašyti 3 pastaboje „Apskaitos politika“.

Šios finansinės ataskaitos buvo patvirtintos skelbti 2026 m. balandžio 24 d. ir pasirašytos Generalinio Direktorius. Bendrovės akcininkai turi įstatymine teise nepatvirtinti šių finansinių ataskaitų ir reikalauti, kad vadovybė parengtų naują finansinių ataskaitų rinkinį.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

2.2. Grupės taikyti nauji ir patikslinti standartai bei jų aiškinimai

Europos Sąjungos patvirtinti ir ataskaitiniu laikotarpiu įsigalioję TFAS ir jų aiškinimai

Grupė įvertino, kad nėra kitų standartų ar jų aiškinimų, įsigaliojančių nuo 2025 m., kurie turėtų reikšmingą poveikį šioms konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms. Grupė įvertino, kad 21-ojo TFAS pakeitimas neturi poveikio šioms konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, nes Grupė neturi sandorių su nekonvertuojama valiuta.

Šie standartai, aiškinimai ir pakeitimai dar nebuvo įsigalioję ir Grupė jų nepasirinko taikyti anksčiau laiko:

Finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo pataisos – 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos (paskelbtos 2024 m. gegužės 30 d. ir taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau).

2024 m. gegužės 30 d. TASV paskelbė 9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisas, kuriomis siekiama:

- (a) išaiškinti tam tikro finansinio turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir pripažinimo nutraukimo datą, įskaitant naują išimtį, taikomą tam tikriems finansiniams įsipareigojimams, įvykdomiems per elektroninę mokėjimų sistemą;
- (b) išaiškinti ir pateikti papildomų gairių, kaip įvertinti, ar finansinis turtas tenkina vien tik pagrindinės paskolos dalies ir palūkanų mokėjimų (angl. SPPI) kriterijų;
- (c) atskleisti naują informaciją apie tam tikras priemones, turinčias sutartines sąlygas, kurios gali pakeisti pinigų srautus (pavyzdžiui, priemones, turinčias savybes, susietas su aplinkosaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos (angl. ESG) tikslų pasiekimu; ir
- (d) atnaujinti atskleidžiamą informaciją apie nuosavybės priemones, priskiriamas vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose.

18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“ (paskelbtas 2024 m. balandžio 9 d. ir taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027m. sausio 1 d. arba vėliau). 2024 m. balandžio mėn. TASV paskelbė naują 18-ąjį TFAS dėl pateikimo ir atskleidimo finansinėse ataskaitose, kuriame pagrindinis dėmesys skiriamas pelno (nuostolių) ataskaitos patikslinimams. Pagrindinės naujos sąvokos, pristatytos 18-ajame TFAS, yra susijusios su:

- pelno (nuostolių) ataskaitos struktūra;
- reikalaujamais atskleidimais finansinėse ataskaitose dėl tam tikrų pelno (nuostolių) rodiklių, kurie pateikiami kitose ataskaitose negu ūkio subjekto finansinės ataskaitos (t. y. vadovybės apibrėžti veiklos rezultatų rodikliai); ir
- aiškesniais grupavimo ir išskaidymo principais, taikomais pagrindinėms finansinėms ataskaitoms ir aiškinamojo rašto pastaboms apskritai.

18-asis TFAS pakeis 1-ąjį TAS; daugelis kitų 1-ajame TAS numatytų principų išlieka su nedideliais pakeitimais. 18-asis TFAS neturės įtakos straipsnių vertinimui ar pripažinimui finansinėse ataskaitose, tačiau jis gali pakeisti tai, ką ūkio subjektas pateiks kaip „veiklos pelną ar nuostolius“. 18-asis TFAS taikomas ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau, taip pat palyginamai praėjusio laikotarpio informacijai.

Grupė įvertino, kad šie pakeitimai neturi poveikio šioms konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms.

Grupė įvertino, kad nėra kitų standartų ar aiškinimų, įsigaliojančių nuo 2026 m., kurie turėtų reikšmingą poveikį šioms konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, ir Grupė nepasirinko taikyti pakeitimų ar aiškinimų, kurie dar nebuvo įsigalioję.

Šie standartai, aiškinimai ir pakeitimai dar nebuvo patvirtinti ES ir Grupė jų nepasirinko taikyti anksčiau laiko:

Grupė įvertino, kad nėra kitų standartų ar jų aiškinimų, kurie dar nebuvo patvirtinti ES ir galėtų turėti reikšmingą poveikį šioms konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, ir Grupė anksčiau šių pakeitimų netaikė.

2.3. Konsolidavimas

Patronuojamosios įmonės – tai visos įmonės, kurias kontroliuoja Grupė. Grupė kontroliuoja įmonę, jei jai tenka arba ji turi teisę į kintamąją grąžą iš savo dalyvavimo šioje įmonėje ir ji gali daryti įtaką šiai grąžai, kontroliuodama įmonę. Patronuojamosios įmonės pilnai konsoliduojamos nuo tos dienos, kai kontrolė pereina Grupei. Patronuojamosios įmonės nebekonsoliduojamos nuo tos dienos, kai Grupė netenka kontrolės.

Grupės verslo jungimams apskaityti taikomas įsigijimo metodas (žr. 2.5 pastabą).

Sandoriai tarp Grupės įmonių, likučiai bei nerealizuotas pelnas iš sandorių tarp Grupės įmonių yra eliminuojami. Nerealizuoti nuostoliai taip pat eliminuojami, jeigu sandoris nesuteikia įrodymų apie perleisto turto vertės sumažėjimą. Kur buvo būtina, patronuojamųjų įmonių apskaitos principai buvo pakeisti, kad būtų užtikrintas nuoseklumas su Grupės apskaitos principais.

Su patronuojamųjų įmonių rezultatais ir nuosavybe susijusi nekontroliuojama dalis atitinkamai parodoma atskirai pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, nuosavybės pokyčių ataskaitoje ir finansinės būklės ataskaitoje.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

2.4. Nuosavybės dalies patronuojamosiose įmonėse pasikeitimas, neturintis įtakos kontrolės pasikeitimui ir nekontroliuojamai daliai

Sandoriai su nekontroliuojamos dalies akcininkais, dėl kurių kontrolė neprarandama, apskaitomi kaip sandoriai, kurie pripažįstami nuosavybės dalyje, t. y. kaip sandoriai su akcininkais. Skirtumas tarp sumokėto atlygio tikrosios vertės ir įsigytos patronuojamosios įmonės atitinkamos grynojo turto dalies balansinės vertės apskaitomas nuosavybės dalyje. Perleidimo nekontroliuojamos dalies akcininkams pelnas ar nuostoliai taip pat pripažįstami nuosavame kapitale.

Nekontroliuojama dalis – tai patronuojamosios įmonės grynojo veiklos rezultato ir grynojo turto dalis, įskaitant tikrosios vertės koregavimus, priskirtina tai nuosavybės daliai, kuri Grupei tiesiogiai ar netiesiogiai nepriklauso. Nekontroliuojama dalis sudaro atskirą Grupės nuosavybės komponentą.

2.5. Verslo jungimai

Grupės verslo jungimams apskaityti taikomas įsigijimo metodas, nepaisant to, ar įsigyta nuosavybės priemonių ar kito turto. Perleistas atlygis už patronuojamosios įmonės įsigijimą apima:

- perleisto turto tikrąją vertę;
- ankstesnių įsigytos įmonės savininkų įsipareigojimus;
- Grupės išleistas nuosavybės priemonės;
- bet kurio turto ar įsipareigojimo, atsiradusio dėl neapibrėžtojo atlygio susitarimo, tikrąją vertę; ir
- bet kokių ankstesnių patronuojamosios įmonės nuosavybės priemonių tikrąją vertę.

Įsigytas identifikuojamas turtas ir įsipareigojimai bei prisiimti neapibrėžtieji įsipareigojimai verslo jungimo metu, išskyrus tam tikras išimtis, iš pradžių yra vertinami jų tikrosiomis vertėmis įsigijimo dieną. Kiekvieno įsigijimo atveju Grupė pripažįsta bet kurią nekontroliuojamą dalį įsigytoje įmonėje tikrąją vertę arba nekontroliuojamai daliai įsigytoje įmonėje tenkančią proporcingą identifikuojamo grynojo turto dalimi.

Su įsigijimu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai yra patiriamos. Pertekliu pripažįstamas:

- perleistas atlygis,
- bet kokios nekontroliuojamos dalies įsigytoje įmonėje sumos ir
- bet kokios ankstesnės nuosavybės dalies įsigytoje įmonėje tikroji vertė įsigijimo datą, palyginti su įsigytojo grynojo identifikuojamo turto tikrąją vertę, yra registruojama kaip prestižas. Jei šios sumos yra mažesnės už įsigyto verslo grynojo identifikuojamo turto tikrąją vertę, skirtumas tiesiogiai pripažįstamas pelno ar nuostolio ataskaitoje kaip pirkimas palankiomis sąlygomis.

2.6. Prestižas

Prestižas, atsiradęs įsigyjant patronuojamąsias įmones, yra pripažįstamas nematerialiuoju turto. Prestižui nusidėvėjimas neskaičiuojamas, tačiau kartą per metus arba dažniau, jei tam tikri įvykiai arba aplinkybių pasikeitimas rodo, jog esama vertės sumažėjimo požymių, prestižas peržiūrimas ir apskaitomas savikaina, atėmus sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostolis, atsiradę dėl įmonės pardavimo, apima prestižo, susijusio su parduota įmone, balansinę vertę.

Tikrinant, ar nesumažėjusi prestižo vertė, jis paskirstomas pinigais kuriantiems vienetams. Prestižas paskirstomas tiems pinigais kuriantiems vienetams arba tų vienetų grupėms, kurios, tikimasi, kad gaus naudos iš verslo jungimo, kurio metu susidarė prestižas. Vienetai arba vienetų grupės nustatomos mažiausiu lygmeniu, kuriuo stebimas prestižas vidaus valdymo tikslais, t. y. atskiros įmonės. Turto vertės sumažėjimo nuostolis pripažįstamas ta suma, kuria balansinė turto vertė viršija jo atsiperkamąją vertę. Atsiperkamoji vertė yra turto tikroji vertė, atėmus pardavimo sąnaudas, arba naudojimo vertę, priklausomai nuo to, kuri iš jų yra didesnė.

2.7 Nematerialus turtas

Atskirai įsigytas nematerialus turtas pradiniam įvertinimui nustatomas pagal savikainą. Nematerialus turtas vėliau pateikiams pagal savikainą, mažinant sukauptą amortizaciją ir nuvertėjimo nuostolius, jei tokių yra. Kito nematerialaus turto naudingasis gyvenimas yra ribotas.

Grupė neturi kito nematerialaus turto su neribotu naudinguoju gyvenimu.

Amortizacija skaičiuojama naudojant tiesinio amortizacijos metodo principą per įvertintą naudingąjį gyvenimą. Naudingasis gyvenimas ir amortizacijos metodas peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Bet kokie apskaitos įverčių pokyčiai yra apskaitomi perspektyviai.

Grupė taiko šiuos ilgalaikio nematerialiojo turto nusidėvėjimo normatyvus:

Gyventojų klientų bazė	16 metų
Komercinių klientų bazė	5 metai
Mobilijų klientų bazė	12 metų
Prekės ženklas	30 metų
Programinė įranga, licencijos	3 metai

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

Išlaidos, susijusios su nematerialaus turto atnaujinimu ir plėtra po turto įsigijimo arba sukūrimo, pripažįstamos kaip sąnaudos per ataskaitinį laikotarpį, kuriame šios išlaidos buvo patirtos.

Verslo jungimo metu įgytos klientų bazės vertė apskaičiuojama remiantis būsimų pinigų srautų vertės skaičiavimu.

Nematerialus turtas tikrinamas dėl nuvertėjimo, kai atsiranda požymių, kad nematerialus turtas gali būti nuvertėjęs.

Prestižo apskaitos politika yra atskleista 2.6 pastaboje.

2.8. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas pateikiamas pagal įsigijimo (gamybos) savikainą, mažinant sukauptą nusidėvėjimą ir nuvertėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nusidėvėjimas skaičiuojamas naudojant tiesinio nusidėvėjimo metodą per įvertintą naudingąjį gyvenimą. Nusidėvėjimas nėra taikomas ilgalaikio materialiojo turto objektams, kurie nebenaudojami (saugomi).

Grupė taiko šiuos ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo normatyvus:

Žemė	nusidėvėjimas netaikomas
Pastatai ir statiniai	25 metai
Gamybos įrenginiai ir įranga	5 metai
Transporto priemonės	5 metai
Kiti įrengimai, įrankiai ir įranga	5 metai

2.9. Investicinis turtas

Investicinis turtas iš pradžių pripažįstamas savikaina, įskaitant tiesiogiai priskirtinas sandorių išlaidas.

Po pirminio pripažinimo investicinis turtas vertinamas savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius.

2.10. Finansiniai turtas ir įsipareigojimai

Remiantis 9-ujuo TFAS „Finansinės priemonės“ Grupė turi finansinį turtą, kuris vertinamas pagal amortizuotą savikainą.

Pirminio pripažinimo metu Grupė finansinį turtą vertina tikrąja verte, išskyrus iš gautinas prekybos sumas, į kurias neįtrauktas reikšmingas finansavimo komponentas. Sandorio išlaidos apima visus mokesčius ir komisinius, kurių Grupė nebūtų mokėjusi, jei nebūtų sudariusi finansinės priemonės sutarties. Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, tuomet skirtumas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais.

Atsižvelgiant į finansinio turto grupei valdyti taikomą verslo modelį, taikomi toliau nurodyti finansinio turto apskaitos principai:

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas:

Grupės išduotos paskolos ir gautinos sumos apskaitomos atsižvelgiant į verslo modelį, kurio tikslas – laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus, kuriuos gali sudaryti pinigų srautai, susiję su pagrindinės skolos dengimu bei palūkanų įplaukomis.

Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas, kuriam nustatyti fiksuoti ar kitaip nustatomi mokėjimai ir kuris nekotiruojamas aktyvioje rinkoje. Jos pripažįstamos trumpalaikiu turtu, išskyrus tas paskolas ir gautinas sumas, kurių grąžinimo laikotarpis yra ilgesnis nei 12 mėnesių po finansinės padėties ataskaitos parengimo dienos. Pastarosios priskiriamos prie ilgalaikio turto.

Paskolos ir gautinos sumos iš pradžių apskaitomos įsigijimo savikaina (gautino atlygio tikrąja verte), o vėliau – amortizuota verte, naudojant faktinių palūkanų normas metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje tada, kai toks turtas yra nurašomas, sumažėja jo vertė ar jis yra amortizuojamas.

Palūkanų pajamos:

Palūkanų pajamos pripažįstamos efektyvios palūkanų normos metodu.

Tikėtini kredito nuostoliai:

Grupės patiriami kredito nuostoliai apskaičiuojami kaip visų sutartyje numatytų pinigų srautų, kuriuos Grupė turi gauti pagal sutartį, ir visų pinigų srautų, kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumas (t. y. visas pinigų trūkumas), diskontuotas taikant pirminę faktinių palūkanų normą. Pinigų srautus Grupė apskaičiuoja atsižvelgdama į visas finansinės priemonės sutarties sąlygas per tikėtiną tos finansinės priemonės galiojimo laikotarpį, įskaitant turimo užstato pardavimo arba kitokio kredito vertės didinimo, kuris yra neatskiriamas nuo sutarties sąlygų, pinigų srautus. Tikėtini kredito nuostoliai rodo svertinį kredito nuostolių vidurkį, nustatytą atsižvelgiant į atitinkamą įsipareigojimų neįvykdymo riziką (tikimybę). Tikėtini galiojimo laikotarpio kredito nuostoliai, tai tikėtini kredito nuostoliai, susidarantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo įvykių per laikotarpį nuo finansinio turto pirminio pripažinimo iki vėlesnės, finansinio turto padengimo arba finansinio turto galutinio nurašymo, datos.

Grupė siekia, kad tikėtini galiojimo laikotarpio kredito nuostoliai būtų pripažįstami prieš tai, kai finansinė priemonė tampa laiku neapmokėta. Paprastai kredito rizika reikšmingai padidėja prieš tai, kai finansinė priemonė tampa laiku neapmokėta arba pastebima kitų su skolininku susijusių pradelsimo veiksnių (pvz., pakeitimas arba restruktūrizacija). Todėl, jei ne per didelėmis išlaidomis ar pastangomis galima gauti pagrįstos ir patvirtinamos informacijos, kuri yra labiau orientuota į ateitį nei apie pradelstus mokėjimus, ja būtina remtis vertinant kredito rizikos pasikeitimus.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

Tikėtini kredito nuostoliai pripažįstami atsižvelgiant į bendrai įvertintą suteiktų paskolų ir prekybinių gautinų sumų kredito riziką. Kredito rizika vertinama remiantis visa pagrįsta ir patikrinama informacija, įskaitant į ateitį orientuotą informaciją.

Viso laikotarpio tikėtini gyvenamųjų ir komercinių prekybinių gautinų sumų kredito nuostoliai vertinami bendro vertinimo pagrindu.

Viso laikotarpio tikėtini inžinerijos ir mokėjimo sprendimų prekybinių gautinų sumų kredito nuostoliai vertinami individualaus vertinimo pagrindu.

Viso laikotarpio tikėtini prekybinių gautinų sumų kredito nuostoliai pripažįstami pripažįstant prekybinę gautina sumą.

Suteikdama paskolą Grupė įvertina ir pripažįsta 12 mėnesių tikėtinus kredito nuostolius. Vėlesniais ataskaitiniais laikotarpiais, jei nėra reikšmingo kredito rizikos padidėjimo, susijusio su skolininku, Grupė pakoreguoja 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių likutį atsižvelgdama į nesumokėtą paskolos likutį vertinimo dieną. Nustačiusi, kad skolininko finansinė padėtis reikšmingai pablogėjo, palyginti su finansine padėtimi, kuri buvo paskolos išdavimo metu, Grupė užregistruoja visus viso laikotarpio tikėtinus paskolos kredito nuostolius. Vėliausia data, kurią Grupė pripažįsta visus viso laikotarpio tikėtinus suteiktos paskolos kredito nuostolius, nustatoma, kai skolininkas vėluoja sumokėti periodinę sumą arba visą skolą daugiau kaip 90 dienų. Esant kitiems įrodymams, Grupė apskaito visus viso laikotarpio tikėtinus suteiktos paskolos kredito nuostolius nepaisant prielaidos apie daugiau nei 90 dienų pradelsimą.

Paskolos, kurioms buvo apskaičiuoti viso laikotarpio tikėtini kredito nuostoliai, laikomos sumažėjusios vertės finansinėmis priemonėmis.

Grupė taiko supaprastintą metodą viso laikotarpio tikėtiniams kredito nuostoliams apskaičiuoti, naudodama atidėjinių matricą gyvenamųjų patalpų ir komercinėms prekybinėms gautinoms sumoms. Siekiant įvertinti tikėtinus kredito nuostolius naudojant atidėjinių matricą, prekybos gautinos sumos yra suskirstytos į atskiras grupes pagal bendras kredito rizikos charakteristikas. Gautinos sumos kiekvienoje grupėje yra sugrupuotos pagal mokėjimo vėlavimo dienas ir kiekvienai vėlavimo grupei taikomos nuostolių normos. Nuostolių normos apskaičiuojamos naudojant statistinę susigrąžinimo informaciją iš pastarųjų 5 metų ir, jei laikoma būtina, pakoreguojamos atsižvelgiant į į ateitį orientuotą informaciją.

Grupės vadovybė priima sprendimą dėl vertinimo atlikimo individualiu pagrindu, atspindinčiu galimybę gauti informacijos apie konkretaus skolininko kredito istoriją, jo finansinę padėtį vertinimo dieną, įskaitant į ateitį orientuotą informaciją, kuri leistų laiku nustatyti, ar įvyko reikšmingas to konkretaus skolininko kredito rizikos padidėjimas, taip suteikiant galimybę priimti sprendimą dėl viso laikotarpio tikėtinų kredito nuostolių pripažinimo to konkretaus skolininko atžvilgiu. Nesant patikimų informacijos šaltinių apie konkretaus skolininko kredito istoriją, jo finansinę padėtį vertinimo dieną, įskaitant į ateitį orientuotą informaciją, Grupė vertina skolą bendru pagrindu.

Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės finansinis turtas:

Finansinio turto vertė yra sumažėjusi dėl kredito rizikos, kuomet yra įvykęs vienas arba daugiau įvykių, turinčių neigiamą poveikį įvertintiems būsimiems to finansinio turto pinigų srautams. Finansinio turto vertės sumažėjimo dėl kredito rizikos įrodymai yra stebėjimais grindžiami duomenys apie šiuos įvykius:

- reikšmingi skolininko finansiniai sunkumai;
- sutarties pažeidimas, pavyzdžiui, įmokų nemokėjimas arba vėlavimas mokėti ilgiau kaip 90 dienų;
- skolintojo (-ų) skolininkui suteikta (-os) nuolaida (-os), kurios (-ių) skolintojas (-ai) kitu atveju nebūtų suteikęs (-ę) dėl ekonominių ar sutartyje nurodytų priežasčių, siejamų su skolininko finansiniais sunkumais;
- tikėtina, kad skolininkas bankrutuos ar bus vykdoma kita finansinė reorganizacija;
- tam tikro finansinio turto aktyvios rinkos išnykimas dėl finansinių sunkumų;
- finansinis turtas perkamas arba suteikiamas su didele nuolaida, iš ko matomi patirti kredito nuostoliai.

Finansinio turto vertės sumažėjimą dėl kredito rizikos gali kartu lemti keli įvykiai, kurie gali įvykti vienu metu arba vienas po kito per finansinio turto sutarties galiojimo laikotarpį.

Gautinų paskolų ir prekybos gautinų sumų tikėtini galiojimo laikotarpio kredito nuostoliai pripažįstami pelnu arba nuostoliais naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą.

Grupė nurašo gautinas paskolas ir prekybos gautinas sumas, kai ji netenka teisės gauti sutartyje numatytus finansinio turto pinigų srautus.

Finansiniai įsipareigojimai:

Finansiniai įsipareigojimai, įskaitant paskolas, yra pripažįstami tikrąja verte, atėmus sandorio sudarymo išlaidas.

Vėlesniais laikotarpiais kiti finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi amortizuota savikaina, apskaičiuota naudojant faktinių palūkanų metodą. Palūkanų sąnaudos pripažįstamos naudojant faktinių palūkanų normos metodą.

Finansiniai įsipareigojimai priskiriami trumpalaikiams, nebent Grupė turi besąlyginę teisę atidėti įsipareigojimo padengimo terminą 12 mėnesių po finansinių ataskaitų sudarymo dienos. Rodikliai, kurių Grupė privalo laikytis per arba iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos, yra apsvarstomi klasifikuojant paskolų susitarimus su sutartimis kaip trumpalaikiai arba ilgalaikiai. Rodikliai, kurių Grupė privalo laikytis po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, neturi įtakos klasifikacijai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

2.11. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną ataskaitinį laikotarpį Grupė peržiūri turto grynąją vertę, kad nustatytų, ar egzistuoja kokie nors vertės sumažėjimo požymiai. Jei tokių požymių yra, Grupė įvertina turto atkuriamąją vertę ir palygina ją su įrašyta verte, kad įvertintų vertės sumažėjimą, jei toks yra.

Atkuriamoji vertė yra didesnė iš turto teisingos vertės, atėmus pardavimo išlaidas, ir jo naudojimo vertės.

2.12. Naudojimosi teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai

Sutarties pradžioje Grupė nustato, ar tokia sutartis yra ar turi nuomos elementą. Grupė pripažįsta naudojimosi teise valdomą turtą ir nuomos įsipareigojimus už visas nuomos sutartis, kuriose Grupė yra nuomininkas, išskyrus nematerialiojo turto nuomos sutartis, trumpalaikes nuomos sutartis ir mažos vertės turtą, kurio vertė neviršija 500 EUR, tačiau kiekvienu atveju atsižvelgiama ne tik į tokio turto vertę, bet ir į visos sutarties įvertinimą. Grupė nuomos įmokas pagal nuomos sutartis pripažįsta kaip veiklos išlaidas arba pardavimo savikainą, priklausomai nuo jų pobūdžio, ir jas amortizuoja tiesine metodika per nuomos laikotarpį, nebent kitas sisteminis pagrindas geriau atspindi naudos gavimo iš pagrindinio turto modelį per laiką.

Naudojimosi teise valdomas turtas ir nuomos įsipareigojimai pradžioje pripažįstami pagal dabartinę vertę, diskontuotą naudojant nuomos sutartyje nustatytą palūkanų normą, jei ši norma lengvai nustatoma. Jei ši norma nėra lengvai nustatoma, nuomininkas naudoja nuomininko papildomo skolinimosi palūkanų normą.

Nuomos įmokos, kurios tikimasi bus sumokėtos pagal pagrįstai tikras nuomos pratęsimo galimybes, taip pat įtraukiamos į nuomos įsipareigojimo apskaičiavimą. Diskonto panaikinimas pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje kaip finansinės sąnaudos. Naudojimosi teise valdomas turtas vertinamas pagal kainą, kuri apima pradinį diskontuotą nuomos įsipareigojimą ir sumokėtus išankstinius mokėjimus. Naudojimosi teise valdomas turtas nudėvimas tiesioginio linijinio metodo pagrindu per nuomos terminą. Nusidėvėjimas apskaitomas kaip nusidėvėjimo sąnaudos visos apimties ataskaitoje. Nuomos terminai koreguojami, jei, remiantis grupės valdymo vertinimu, jie bus pratęsti. Naudojimosi teise valdomas turtas yra laikomas ilgalaikiu turtu. Grupės vadovybė nustato nuomos terminą, atsižvelgdama į visus faktus ir aplinkybes, dėl kurių gali atsirasti ekonominių paskatų pratęsti nuomos sutartį arba nuspręsti nepasinaudoti galimybe nutraukti nuomos sutartį. Nuomos pratęsimo galimybė įtraukiama į nuomos terminą, jei yra gana tikėtina, kad nuoma bus pratęsta arba nebus nutraukta. Jei pagrindinis turtas yra reikšmingai pagerintas ir jo grynoji balansinė vertė Grupei yra reikšminga, laikoma, kad yra pagrįstai tikėtina, jog nuomos sutartis bus pratęsta arba nebus nutraukta. Priešingu atveju Grupė įvertina kitas aplinkybes, įskaitant planus tęsti verslo veiklą.

2.13. Atsargos

Atsargos apskaitomos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė. Grynoji realizuojamoji vertė yra pardavimo kainos, nustatytos įprastoje verslo veikloje, įvertinimas, atėmus numatomus užbaigimo ir galimus pardavimo kaštus.

Atsargų savikaina nustatoma taikant FIFO (angl. first-in, first-out) metodą (daroma prielaida, kad pirmiausia sunaudojamos atsargos, kurios buvo įsigytos pirmiausia).

Atsargos, kurių nebesitikima realizuoti, yra nurašomos.

2.14. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banko sąskaitose, pinigai kelyje, ir pinigai kasoje bei kitos trumpalaikės likvidžios investicijos, kurių pradinė gražinimo trukmė yra 3 mėnesiai ar mažiau, kurios lengvai iškeičiamos į žinomas pinigų sumas ir kurių vertės pasikeitimo rizika yra nereikšminga.

2.15. Pajamų pripažinimas

Pajamos pagal sutartis su klientais pripažįstamos, kai paslaugų kontrolė yra perduodama klientams. Ji yra savo sąskaita veikiantis subjektas pajamų sandoriuose (taip pat įskaitant subrangos paslaugas), nes ji paprastai kontroliuoja prekes arba paslaugas prieš jas perduodama klientui. Be to, Grupės pastatų valdymo įmonės taip pat atsako už suteiktų paslaugų kokybę ir nustato jų kainodarą. Grupė sudengia administruojamų komunalinių paslaugų (dujų, elektros, vandens, šildymo) apyvartos įplaukas ir išmokas, susijusias su gyvenamosios paskirties pastatų administravimo veikla, kadangi Grupės įmonės pirmiausia veikia kaip komunalinių paslaugų klientams agentas.

Rezervinės lėšos, sukauptos iš gyvenamosios paskirties sektoriaus klientų už būsimus remonto darbus, neįtraukiamos į Grupės pajamas, tačiau pateikiamos kaip įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais.

Grupė pripažįsta pajamas pagal sutartis su klientais, kuomet pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės veiklai, kaip aprašyta toliau. Grupė atlieka vertinimus, remdamasi praeityje gautais rezultatais, atsižvelgdama į kliento veiklos ir sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

Nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugos:

Pajamos iš pastatų valdymo, priežiūros, valymo, atliekų išvežimo, komunalinių, remonto ir kitų paslaugų, įskaitant komisinį mokestį, pripažįstamos ataskaitiniu laikotarpiu, per kurį buvo suteiktos paslaugos. Pardavimo pajamos už šias paslaugas išrašomos ir apskaitomos kas mėnesį ir yra susijusios su vienu sutartu veiklos įsipareigojimu. Pajamos pagal sutartis su klientais pripažįstamos, kai šios paslaugos perduodamos klientui už sumą, kuri atspindi atlygį, į kurį Grupė tikisi turėti teisę mainais už šias paslaugas.

Grupės įmonės, teikiančios paslaugas tiek gyvenamojo, tiek komercinio sektoriaus klientams, perduoda daugiabučių namų nekilnojamojo turto valdymo ir komercinių objektų valdymo, priežiūros, valymo, atliekų išvežimo, komunalinių ir kitų paslaugų kontrolę laikui bėgant, nes klientas tuo pat metu gauna ir vartoja Grupės veiklos teikiamą naudą. Pardavimo pajamos už šias paslaugas išrašomos ir apskaitomos kas mėnesį ir yra susijusios su abiejų šalių susitarimu.

Statyba ir renovacija:

Pajamos iš statybos ir renovacijos yra pripažįstamos per tam tikrą laiką, t.y. paslaugų suteikimo laikotarpiu. Grupė sudaro fiksuotas kainas sutartis. Pažanga siekiant įvykdyti įsipareigojimą yra vertinama naudojant sąnaudų ir savikainos metodą (angl. cost-to-cost method). Grupė apskaičiuoja iki ataskaitų sudarymo datos faktiškai patirtų sutarties išlaidų procentinę dalį su bendromis numatomomis kiekvienos statybos ar renovacijos sutarties sąnaudomis. Pasikeitus aplinkybėms, visos įvertintos sąnaudos yra įvertinamos iš naujo, o bet koks pripažintų pajamų padidėjimas ar sumažėjimas yra apskaitomas tuo laikotarpiu, kai Grupė sužino apie aplinkybių pasikeitimus. Kai tikėtina, kad visos numatomos sutarties išlaidos viršys visas sutarties pajamas, tikėtini nuostoliai nedelsiant pripažįstami sąnaudomis. Sutarties išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai jos patiriamos.

Grupė padarė išvadą, kad šių paslaugų kontrolę ji perduoda per tam tikrą laiką, nes klientas tuo pačiu metu gauna ir vartoja Grupės veiklos teikiamą naudą, t.y. klientas gauna naudos iš nuolat atliekamo darbo jam progresuojant. Be to, Grupės veiklos rezultatai nesukuria kito Grupės naudojimo turto ir Grupė turi vykdytiną teisę į apmokėjimą už iki šiol atliktą veiklą. Statybos ir renovacijos projektai yra pritaikyti pagal specifinius užsakovo poreikius ir negali būti perduodami kitam klientui ar perduodami kitur be esminių pakeitimų. Į sutartis paprastai įtraukiamos sąlygos, suteikiančios Grupei teisę į apmokėjimą už iki bet kurio momento atliktus darbus, jeigu sutartis nutraukiama anksčiau laiko.

Kai Grupė gali pagrįstai įvertinti savo progresą siekiant visiško įsipareigojimų vykdymo, Grupė pripažįsta pajamas ir išlaidas, susijusias su kiekviena statybos ir renovacijos sutartimi laikui bėgant, atsižvelgdama į veiklos progresą.

Mokėjimo sprendimų pajamos:

Grupė teikia mokėjimo sprendimų paslaugas automobilių stovėjimo aikštelės savininkams, viešojo transporto įmonėms ir savivaldybėms, tai yra operacijų apdorojimas. Grupė apskaičiuoja pajamas, atsižvelgdama į sutartą sandorio apimtį ir vertę. Pajamos pripažįstamos laikui bėgant, kai įvykdomas veiklos įsipareigojimas, atspindintis nuolatinį paslaugų teikimą.

2.16. Pelno mokestis

Pelno mokestis už ataskaitinį laikotarpį įtraukiamas į konsoliduotąsias finansines ataskaitas pagal vadovybės apskaičiavimus, parengtus pagal vietinių šalių mokesčių teisės aktus.

Latvijoje visas neišdalintas įmonių pelnas yra atleista nuo mokesčių. Įmonių pelno apmokestinimas atidedamas iki kol pelnas yra išmokamas kaip dividendai arba laikoma paskirstytu, pvz., dėl kainų nustatymo koregavimų, išlaidų ir mokėjimų, kurie neturi verslo tikslo, pašalpos, dovanų, aukų, atstovavimo išlaidų ir kt.

Latvijoje taikomas 20% IPM tarifas apmokestinamajai bazei. Tačiau prieš taikant nustatytą tarifą, apmokestinamoji bazė turi būti padalinta iš 0,8 koeficiento. Kadangi apmokestinamoji bazė padidinama koeficientu, efektyvus IPM tarifas Latvijoje yra 25%.

Įmonių pelno mokestis 2025 metų gruodžio 31 d. pagal Lietuvos mokesčių įstatymą yra 16%.

Nuo 2026 m. pelno mokestis Lietuvoje bus 17% pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą.

2.17. Segmentų atskleidimas

Veiklos segmentai pateikiami taip, kaip nurodyta vidinėje atskaitomybėje, teikiamoje Pagrindiniam veiklos sprendimų priėmėjui („PVS“). PVS, atsakingas už išteklių paskirstymą ir veiklos segmentų vertinimą, buvo nustatytas kaip Grupės valdyba. Valdyba yra valdymo organas, atsakingas už Grupės strateginį valdymą. Valdybą sudaro pirmininkas ir keturi nariai.

Grupės finansinė veikla ir padėtis vertinama, o strateginiai sprendimai priimami pagal produktų ir paslaugų perspektyvą. Buvo identifikuoti šie keturi veiklos segmentai: gyvenamasis, komercinis, inžinerinis ir mokėjimo sprendimai. Agregavimo kriterijai nebuvo taikomi, todėl veiklos segmentai yra tie patys, kurie yra pranešami kaip atskleidžiami segmentai.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip)

3. Svarbūs apskaitiniai įverčiai

Rengdama finansines ataskaitas Grupės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir naudoja įverčius, kurie turi įtakos finansinėse ataskaitose pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įverčių neapibrėžtumo iškyla rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ar įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

Įverčiai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Įverčiai ir prielaidos, dėl kurių ateinančiais finansiniais metais reikėtų atlikti reikšmingą turto ir įsipareigojimų balansinių verčių koregavimą, yra aptariami toliau.

3.1. Prestižo vertės sumažėjimas

Grupės prestižo vertė tikrinama dėl vertės sumažėjimo pasibaigus ataskaitiniams metams pagal 2.6 pastaboje nurodytas apskaitos politikos nuostatas. Tikrinant, Grupės vadovybė įvertina kiekvieno prestižo vertės objekto ateities pinigų srautus. Įvertinimas grindžiamas istoriniais duomenimis, rinkos sąlygomis, savivaldybių lygio nekilnojamojo turto valdymo mokesčio pokyčiais, darbo užmokesčio augimu, pajamų prognozėmis. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama, diskontuojant būsimus pinigų srautus į jų dabartinę vertę naudojant priešmokestinę diskonto normą, atspindinčią faktines rinkos prielaidas apie pinigų vertės laiką ir konkrečiam turtui būdingus rizikos veiksnius. Kai turto arba pinigų uždirbimo vienetu, susijusio su tokiu turtu, apskaitos vertė viršija jo atkuriamąją vertę, pripažįstami vertės sumažėjimo nuostoliai.

Prestižo balansinė vertė ir vertės sumažėjimo teste naudotos prielaidos yra atskleistos 6 pastaboje.

3.2. Nuostolių atidėjiniai dėl prekybos gautinų sumų

Nuostolių atidėjiniai dėl prekybos gautinų sumų apskaičiuojami pagal prielaidas apie nesumokėjimo riziką ir numatomas nuostolių normas. Grupė naudoja savo vertinimus priimdama šias prielaidas ir pasirinkdama įnašus į nuostolių atidėjinių skaičiavimą, remdamasi Grupės praeities duomenimis ir esamomis rinkos sąlygomis, taip pat ateities prognozėmis kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Pagrindinės prielaidos ir naudojami įnašai pateikiami 2.9 ir 13 pastabose.

3.3. Reikšmingas sprendimas: įmonių konsolidavimas, kur Grupė turi mažiau nei 50% nuosavybės

Vadovybė padarė išvadą, kad Grupė kontroliuoja SIA „SPV Mobilly“, nors jai priklauso mažiau nei pusė (9,99 %) šios patrunuojamosios įmonės akcijų. Taip yra todėl, kad Grupė įnešė visas lėšas (6 mln. EUR) į SPV, reikalingas 100 % SIA „Mobilly“ akcijų įsigijimui, be atitinkamų kitų akcininkų įnašų, ir Grupė turi neatšaukiamą ir besąlyginę pasirinkimo teisę įsigyti visas likusias akcijas (iki 100 %) už fiksuotą 2,5 tūkst. EUR sumą. Todėl vadovybė padarė išvadą, kad Grupė įgijo nekontroliuojančių akcininkų valdomų akcijų nuosavybės riziką ir naudą. Dėl pasirinktos sandorio struktūros Grupė įgijo neproporcingai didesnę ekonominę riziką investicijų gavėjo atžvilgiu, palyginti su jos teisėtu akcijų paketo procentu, o tai gali būti laikoma „ypatingais santykiais“, kurie yra svarbūs vertinant kontrolę pagal TFAS 10.

Be to, SIA „SPV Mobilly“ akcininkų pasirašyta sutartis suteikia AB „Civinity“ papildomų teisių ir balsavimo galių akcininkų susirinkimuose ir stebėtojų taryboje. Akcininkų sutartis reikalauja, kad „Civinity“ pritarų bet kokiems dividendams, ir nurodo, kad SIA „SPV Mobilly“ ir jos patrunuojamosios įmonės SIA „Mobilly“ įstatai bus pakeisti, suteikiant akcininkams teisę gauti dividendus kita nei registruota procentinė akcijų paketo dalis proporcija. Į SIA „SPV Mobilly“ ir SIA „Mobilly“ valdybą arba stebėtojų tarybą (jei tokia įsteigta) renkamas vienas ar keli Grupės paskirti atstovai. SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų tarybą sudaro 3 nariai, iš kurių 2 paskyrė Grupė. Tokių stebėtojų tarybos narių skyrimas, atšaukimas ir pakeitimas gali būti atliekamas tik tuo atveju, jei Grupė balsavo „už“ SIA „SPV Mobilly“ akcininkų susirinkime. SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų tarybos kompetencijai priklauso sprendimų priėmimas paprasta balsų dauguma, tačiau tik tuo atveju, jei „Civinity AB“ atstovai stebėtojų taryboje balsavo „už“ šiais klausimais, kurie laikomi svarbia veikla vertinant kontrolę: naujos veiklos pradžia, esamos veiklos nutraukimas ar užbaigimas, „Mobilly“ verslo plano ar metinio biudžeto tvirtinimas, valdybos narių ir auditoriaus skyrimas, atšaukimas, panaikinimas ir pakeitimas, valdybos narių atlyginimų ir (arba) atlyginimų išlaidų nustatymas ir kitais klausimais.

SIA „Mobilly“, visiškai SIA „SPV Mobilly“ priklausanti patrunuojamoji įmonė, turi valdybą, kurią sudaro vienas asmuo, kuris yra pagrindinis SIA „SPV Mobilly“ akcininkas. SIA „Mobilly“ neturi stebėtojų tarybos. Visus svarbius SIA „Mobilly“ priimamus sprendimus turi patvirtinti vienintelio akcininko SIA „SPV Mobilly“ stebėtojų taryba, o Grupė turi balsuoti „už“, kaip aprašyta aukščiau.

Remdamasi pirmiau pateiktais faktais, vadovybė padarė išvadą, kad ji turi (i) SIA SPV „Mobilly“ kontrolę per sprendimų priėmimo mechanizmus, (ii) galimybę arba teises gauti kintamą grąžą iš savo dalyvavimo ūkio subjekte, į kurį investuojama (vadovavimas veiklai, biudžeto tvirtinimas, atlyginimų nustatymas), ir (iii) galimybę naudoti savo valdymo įtaką investuojamajam subjektui, siekiant paveikti Grupės grąžos sumą (dividendų, vertės padidėjimo ir „Mobilly“ verslo plėtros Grupės pagrindinėje Lietuvos rinkoje forma). Grupė konsoliduoja SIA „SPV Mobilly“ nuo 2024 m. rugpjūčio (žr. 17 pastaba).

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

4. Finansinės rizikos valdymas

Vadovaujantis Tarptautiniais Finansinės Atskaitomybės Standartais, finansinės rizikos valdymas yra svarbi finansinių ataskaitų sudarymo dalis. Grupė analizuoja šias pagrindines rizikos sritis: kredito riziką, likvidumo riziką, palūkanų normos riziką, valiutos kurso riziką. Grupė reguliariai vertina taikomos finansinės rizikos valdymo politikos ir procedūrų efektyvumą.

Grupės vadovybė yra atsakinga už Grupės rizikos valdymo sistemos plėtrą ir stebėseną. Rizikos valdymo politikos Grupėje tikslas – įtraukti rizikos valdymo funkciją į įprastas Grupės verslo operacijas ir valdymą. Rizikos valdymas yra procesas, apimantis verslo rizikų, galinčių užkirsti kelią arba sutrukdyti pasiekti Grupės verslo tikslus, nustatymą, vertinimą ir kontrolę.

Grupės rizikos valdymo politika orientuota į finansinę, operacinę ir teisinę riziką. Strateginius rizikos valdymo sprendimus priima valdyba Grupės lygmeniu. Operacinės rizikos valdymą vykdo kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindiniai finansinės rizikos valdymo funkcijos tikslai yra nustatyti rizikos ribas ir užtikrinti, kad rizika neviršytų šių ribų. Operacinės ir teisinės rizikos valdymo funkcijos skirtos užtikrinti tinkamą vidaus politikos ir procedūrų veikimą, siekiant sumažinti operacinę ir teisinę riziką.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardytos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl to, kad kita sandorio šalis nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų, o tai turi įtakos Grupės finansiniams rezultatams. Įmonės prekybos partnerių koncentracija nėra didelė, o pirkėjai už Įmonės teikiamas paslaugas daugiausia atsiskaito iš anksto. Įmonės gautinas sumas daugiausia sudaro gautinos sumos iš susijusių šalių. Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, yra kontroliuojamos naudojant kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras.

Prekybos gautinų sumų senėjimo analizė pagal pradelsimo laikotarpius pateikiama 13 pastaboje. Tikėtini kredito nuostoliai ilgalaikėms gautinoms sumoms – 9 pastaboje, turtas pagal sutartis – 14 pastaboje, kitos trumpalaikės gautinos sumos – 15 pastaboje.

Kredito rizikos atskleidimai

Grupė yra veikiami kredito rizikos pirmiausia dėl gautinų sumų iš klientų. Grupės politika yra reguliariai stebėti klientų kreditingumą. Kredito limitai nustatomi pagal kiekvieno kliento finansinę padėtį ir mokėjimo istoriją. Gautinos sumos, kurios yra vėluojančios ir nesumokėtos, peržiūrimos kas ketvirtį, o neapmokėtos skolos atidėjimas yra apskaičiuojamas pagal tikėtiną išieškojimo galimybę.

Grupės maksimali kredito rizika, kylanti iš pinigų ir pinigų ekvivalentų, yra lygi pinigų ir pinigų ekvivalentų, klasifikuojamų finansinės būklės ataskaitoje, tikrajai vertei. Grupės vadovybė mano, kad kredito rizika, kylanti iš pinigų banke, yra nereikšminga, nes Grupė laiko savo pinigus Lietuvos, Latvijos ir JK komerciniuose bankuose, turinčiuose aukštus kredito reitingus. Pagrindinių bankų, kuriuose Grupė laiko savo pinigus, kredito reitingai, remiantis „Moody's“, yra tokie:

Moody reitingas:	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Aa3	7 346	3 575
Baa1	2 206	2 981
Baa2	121	199
Įvertinimas nenustatytas	99	116
Pinigai kelyje	78	247
	9 850	7 118

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grupės turto maksimali kredito rizika pateikta žemiau:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės gautinos sumos	1 872	1 157
Prekybos gautinos sumos	21 102	18 082
Turtas pagal sutartis	1 992	1 905
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	9 850	7 118
Didžiausia galima kredito rizika	34 815	28 262

Grupės ilgalaikių gautinų sumų kredito kokybės analizė – 9 pastaba, prekybos gautinos sumos – pateikta 13 pastaboje, turtas pagal sutartis – 14 pastaboje.

Rinkos rizika

Grupė yra veikiamą rizikos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių, pirmiausia dėl įsipareigojimų, kuriems taikomos kintamos palūkanų normos.

1. Rinkos rizikos valdymo tikslai ir apžvalga

Grupės tikslas valdant rinkos riziką yra minimalizuoti nepalankių rinkos pokyčių poveikį pajamoms, pinigų srautams ir finansinių turtų bei įsipareigojimų vertei. Grupė siekia pasiekti šį tikslą identifikuojuodama, matuodama, stebėdama ir kontroliuodama rinkos rizikos priežastis, laikydamasi priimtinių parametru ir optimizuodama grąžą. Grupė neužsiima spekuliatyviais finansinių instrumentų sandoriais. Rinkos rizika valdoma centralizuotai per Grupės išdo funkciją, kuri veikia pagal Valdybos patvirtintas politikos gaires.

2. Rinkos rizikos valdymo politikos ir procesai:

Palūkanų normos rizika:

Norint valdyti poveikį, kurį gali sukelti palūkanų normų svyravimai, galintys turėti įtakos Grupės skolinimosi sąnaudoms ir investicijų pajamoms.

Politika ir procesas: Grupė palaiko fiksuoto ir kintamo palūkanų normų skolos derinį, kad sumažintų poveikį palūkanų normų svyravimams; finansinių instrumentų, tokių kaip palūkanų normų apskaitimo sandoriai, gali būti naudojama siekiant apsidrausti nuo kintamų palūkanų normų paskolų; išdas reguliariai stebi palūkanų normų pokyčius ir apie rizikas praneša vadovybei.

Jautrumo analizė: jei palūkanų normos padidėtų arba sumažėtų 100 bazinių punktų, laikant visus kitus kintamuosius pastovius, 2025 m. gruodžio 31 d. tai sukeltų 87 tūkst. EUR padidėjimą/sumažėjimą prieš mokesčius pelne (2024 m. gruodžio 31 d. – 47 tūkst. EUR).

Užsienio valiutos rizika

Grupė turi nereikšmingą sandorių kiekį, atliktą GBP valiuta, todėl Grupės vadovybė netaiko jokios politikos ir procesų šiai rizikai valdyti.

Kita kainų rizika

Grupė neturi finansinių turto, kuriuos galėtų paveikti kainų rizika.

3. Rizikos stebėjimas ir ataskaitų teikimas

Grupė naudoja scenarijų analizę ir testavimą nepalankiausiomis sąlygomis, kad įvertintų galimą rinkos riziką nepalankiomis sąlygomis.

Rinkos rizikos reguliariai peržiūrimos Grupės valdybos ir pateikiamos ataskaitos valdybai.

Vidinės kontrolės užtikrina atitiktį rizikos valdymo politikoms.

Palūkanų normos rizika

Grupė yra veikiamą palūkanų normos rizikos dėl savo paskolų su kintamomis palūkanų normomis. Grupės politika yra riboti palūkanų normos svyravimų poveikį, išlaikant balansą tarp fiksuotų ir kintamų palūkanų normų paskolų. Palūkanų normos apskaitimo sandoriai (angl. interest rate swaps) naudojami kintamų palūkanų normų skoloms paversti fiksuotų palūkanų normų skolomis. Grupė kas ketvirtį peržiūri savo pažeidžiamumą palūkanų normos pokyčiams, atliekama jautrumo analizė, siekiant įvertinti palūkanų normų pokyčių poveikį pelningumui.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Finansiniai įsipareigojimai ir paskolos, suteiktos pagal atidėtų mokėjimų grafiką, dėl kurių Grupė patiria palūkanų normos riziką, buvo šios: Finansinės priemonės, kurioms taikoma kintama ir fiksuota palūkanų norma:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Suteiktos paskolos (kintama palūkanų norma)	1 872	1 157
Gautos paskolos (kintama palūkanų norma)	7 944	3 677
Nuomos įsipareigojimai (kintama palūkanų norma)	2 587	2 059
Iš viso finansinės priemonės su kintamomis palūkanų normomis	12 403	6 893
Gautos paskolos (fiksuota palūkanų norma)	14 647	13 500
Iš viso finansinės priemonės su fiksuotomis palūkanų normomis	14 647	13 500
Iš viso finansinės priemonės	27 051	20 393

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo gautų paskolų be palūkanų.

Žemiau pateikta lentelė rodo Grupės pelno prieš apmokestinimą jautrumo analizę, atsižvelgiant į galimus kintančių palūkanų normų (EURIBOR) pokyčius, laikant visas kitas kintamąsias pastovias (vertinama pagal paskolas su kintama palūkanų norma):

	Padidėjimas baziniais punktais	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
EUR*	1%	87	47
EUR*	-1%	(87)	(47)

Grupės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus poveikį dabartinio metų pelnui. Finansinių priemonių tikroji vertė:

	2025 m. gruodžio 31 d.		2024 m. gruodžio 31 d.	
	Apskaitinė vertė	Tikroji vertė	Apskaitinė vertė	Tikroji vertė
Viešojo obligacijų emisija „Nasdaq First North“ nereguliuojamoje rinkoje	-	-	8 183	8 186
Viešojo obligacijų emisija „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje	10 754	10 992	-	-
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	3 893	4 010	5 316	5 429
Iš viso paskolų su fiksuota palūkanų norma	14 647	15 002	13 500	13 615

Paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis tikrosios vertės yra pagrįstos diskontuotais pinigų srautais, naudojant 10% skolinimosi normą 2025 m. gruodžio 31 d. (10% - 2024 m. gruodžio 31 d.).

Grupės prekybos ir kitos gautinos sumos bei prekybos ir kitos mokėtinos sumos, lizingo įsipareigojimai, paskolos su kintamomis palūkanų normomis apytiksliai atitinka jų tikrąją vertę.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba turėti prieigą prie pakankamo įsipareigotų kreditų lengvatų kiekio, kad galėtų įvykdyti savo įsipareigojimus tam tikru laikotarpiu pagal strateginius planus.

Grupės likvidumo rizika, susijusi su veikla Lietuvoje ir Latvijoje, yra valdoma grupės lygiu. Grupės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas apima tiek trumpalaikio, tiek ilgalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra užtikrinti kasdienes lėšų poreikius. Grupės ir įmonės trumpalaikė likvidumo padėtis yra valdoma atliekant mėnesinius likvidumo būklės ir lėšų poreikio vertinimus.

Likvidumo rizika yra valdoma analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Galimybės pritraukti reikalingas lėšas yra vertinamos prieš patvirtinant Grupės naują investicijų projektą.

Taip pat, laikantis TFAS reikalavimų, Grupė visas iš gyventojų gautas avansines įmokas (vadinamąsias „kaupiamąsias lėšas“) klasifikuoja kaip trumpalaikius įsipareigojimus, nes Grupė neturi esminės teisės atidėti atsiskaitymo bent dvylikai mėnesių iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Remiantis istorine patirtimi ir praktika, Grupė pastebi, kad sukauptos lėšos iš gyventojų, skirtos būsimam statybos, remonto ir einamajam priežiūros darbui, per 12 mėnesių gali sumažėti tik iki 26% (tai yra Grupės valdymo vertinimas, pagrįstas istoriniais duomenimis). Likusieji 74% įmonės įsipareigojimų už sukauptas lėšas, sumokėtas gyventojų, tikimasi bus perkelti ir atsiskaityti teikiant paslaugas po daugiau nei vienerių metų. Norint apskaičiuoti koreguotą likvidumo koeficientą, Grupė 78% kaupiamųjų lėšų (pažymėta 23 pastaboje) klasifikuoja kaip ilgalaikes (apytiksliai 4,1 mln. EUR).

Grupės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus 2025 m. gruodžio 31 d. Grupės likvidumo koeficientas (bendras trumpalaikis turtas / bendri trumpalaikiai įsipareigojimai) 2025 m. gruodžio 31 d. buvo apytiksliai 1,07 (2024 metų gruodžio 31 dieną: 0,78). Grupės pakoreguotas (atidedant atsiskaitymą už iš gyventojų gautus išankstinius mokėjimus) likvidumo rodiklis buvo apytiksliai 1,31 2025 m. gruodžio 31 d. (2024 m. gruodžio 31 d.: 0,78). Grupės likvidumo rodiklis yra didesnis, palyginti su 2024 m. gruodžio 31 d., daugiausia dėl visų esamų obligacijų refinansavimo. Nujos obligacijos priskiriamos ilgalaikėms skoloms, nes privačių obligacijų išpirkimo terminas yra 2027 m. balandis, o viešųjų obligacijų – 2029 m. liepa.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus mokėjimus pagal sutartis:

2025 m. gruodžio 31 d.	Mažiau nei 3 mėnesiai	3-12 mėnesiai	1-5 metai	Daugiau nei 5 metai	Bendros sutartinės pinigų srautų sumos	Balansinė vertė
Finansinės skolos	888	1 615	26 045	-	28 547	22 591
Nuomos įsipareigojimai	301	868	1 903	-	3 072	2 587
Kiti įsipareigojimai	189	585	56	300	1 129	882
Prekybos mokėtinos sumos	12 478	1 386	-	-	13 864	13 864
Finansiniai įsipareigojimai	13 856	4 453	28 004	300	46 613	39 925
2024 m. gruodžio 31 d.						
Finansinės skolos	327	15 452	2 964	-	18 743	17 177
Nuomos įsipareigojimai	258	724	1 424	-	2 405	2 059
Kiti įsipareigojimai	212	219	56	315	2 132	536
Prekybos mokėtinos sumos	11 907	1 015	-	-	12 922	12 922
Finansiniai įsipareigojimai	12 703	17 409	4 444	315	36 202	32 694

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Kapitalo valdymas

Pagrindinis Grupės kapitalo valdymo tikslas yra užtikrinti, kad Grupė laikytųsi išorinių kapitalo reikalavimų, išlaikytų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdama sustiprinti savo verslą ir maksimalizuoti akcininkų grąžą, išvengtų pasitikėjimo praradimo tarp investuotojų, kreditorių ir rinkos, taip pat užtikrintų verslo plėtrą ateityje.

Įmonė privalo laikyti savo akcininkų nuosavo kapitalo santykį ne mažesnę nei 50% nuo įstatinio kapitalo, kaip nustatyta Lietuvos Respublikos Įmonių įstatyme. 2025 m. gruodžio 31 d. šis santykis buvo pažeistas atskirais lygiais kelių įmonių: Smart Technologies UAB, Civinity renovacija UAB, Civinity namai Vilnius UAB, Civinity Engineering SIA, Civinity Solutions SIA, Civinity renovacija SIA. Nuosavo kapitalo santykio pažeidimas gali būti pagrindas kreditoriams inicijuoti bankroto procedūras. Šios įmonės neturi reikšmingų neapmokėtų skolų trečiosioms šalims.

Grupės ir įmonių, kurios laikinai nevykdo reikalavimų, vadovybė parengė ir įgyvendina nuosavo kapitalo atkūrimo planą. Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir atlieka jos koregavimus atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir veiklos rizikos charakteristikas. Siekdama išlaikyti arba koreguoti kapitalo struktūrą, Grupė gali koreguoti dividendų mokėjimo ar kitos kapitalo grąžinimo akcininkams formos politiką arba išleisti naują kapitalą.

Kapitalo valdymas

Grupės tikslas valdant kapitalą yra užtikrinti, kad ji galėtų tęsti veiklą kaip tęstinė įmonė ir maksimalizuoti akcininkų vertę. Grupė siekia išlaikyti kapitalo struktūrą, kuri palaiko jos veiklą, sumažina kapitalo kaštus ir užtikrina pakankamą likvidumą, kad būtų galima įvykdyti įsipareigojimus. Grupė valdo savo kapitalą reguliariai vertindama savo finansinę padėtį, peržiūrėdama skolų ir nuosavo kapitalo santykius bei palaikydama prieigą prie įvairių paskolų.

Finansiniai ir su verslu susiję rodikliai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Finansinė skola su rodikliais		
Viešoji obligacijų emisija „Nasdaq First North“ rinkoje	-	8 137
Viešoji obligacijų emisija „Nasdaq“ reguliuojamoje rinkoje	10 754	-
Privačioji obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	3 893	5 363
„Luminor“ banko paskola (SPV31)	1 773	2 368
„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)	1 028	-
„Signet“ banko paskola (Mobilly)	3 833	-
Iš viso finansinė skola su rodikliais	21 281	15 868
Finansinė skola be rodiklių	1 310	1 310
Iš viso finansinė skola	22 591	17 177

Obligacijų emisija Nasdaq First North rinkoje

2021 m. spalio 15 d. Bendrovė išleido viešųjų obligacijų emisiją 8 000 tūkst. EUR vertės ir grąžino likusias anksčiau turėtas obligacijas. Kiekvienos obligacijos nominali vertė yra 1 tūkst. EUR, obligacijos turi būti išpirktos per dvejus metus su pusmetinio palūkanų mokėjimo grafiku ir fiksuota norma, apskaičiuota kaip 5% marža. 2023 m. Grupė atliko du pusmetinius palūkanų mokėjimus po 200 tūkst. EUR. 2023 m. spalio 16 d. AB "Civinity" išpirko 8 000 tūkst. EUR obligacijų emisiją. Ji buvo refinansuota nauja 8 000 tūkst. EUR obligacijų emisija. Kiekvienos obligacijos nominali vertė yra 1 tūkst. EUR, obligacijos turi būti išpirktos per dvejus metus su pusmetinio palūkanų mokėjimo grafiku ir fiksuota norma, apskaičiuota kaip 11% marža. Bendrovė grąžino šias obligacijas ir sukauptas palūkanas 2025 m. rugpjūčio 4 d.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Obligacijų emisija „Nasdaq Vilnius“ reguliuojamoje rinkoje

2025 m. liepos 24 d. Bendrovė išleido viešųjų obligacijų emisiją 10 350 tūkst. EUR vertės. Kiekvienos obligacijos nominali vertė yra 1 tūkst. EUR, obligacijos turi būti išpirtos per ketverius metus su pusmetinio palūkanų mokėjimo grafiku ir fiksuota norma, apskaičiuota kaip 10% marža. Grupė įsipareigojo investuotojams laikytis finansinių rodiklių: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis turi būti 4 arba mažesnis, o kapitalo santykis – 15% arba didesnis.

„Luminor“ banko paskola (SPV31)

2022 m. gegužę AB "Civinity" priklausanti įmonių grupė SPV-31 UAB pasirašė paskolos sutartį su „Luminor“ banku dėl 4 900 tūkst. EUR paskolos „Inservis Group“ įsigijimui finansuoti. Visiškai paskolos grąžinimas numatytas iki 2027 m. gegužės 10 d. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 3 mėnesių EURIBOR plus 3,65% marža. Paskola užtikrinta SPV-31 UAB ir jos dukterinių įmonių akcijų, turto (išskyrus įsigytos „Inservis“ grupės įmonių turta) įkeitimu ir AB "Civinity" bei „Sail Invest“ UAB išduotomis garantijomis. Akcininkų garantijos galioja, kol SPV-31 UAB visiškai įvykdys visus įsipareigojimus. Finansiniai rodikliai yra šie: SPV-31 kontroliuojamų subjektų konsoliduotas skolos ir EBITDA rodiklis neturi viršyti 3,5, kapitalo ir turto santykis neturi būti mažesnis nei 0,3, DSCR rodiklis ne mažesnis nei 1,2 ir pakoreguotas einamasis likvidumas turi būti didesnis nei 1,1. Finansiniai rodikliai teikiami kas ketvirtį. Kita vertinimo data yra 2026 m. kovo 31 d., ataskaita bankui teikiama 2026 m. gegužę. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad Grupė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2025 m. kovo 4 d. AB "Civinity" dukterinė įmonė SPV-31 susitarė dėl naujų sąlygų su „Luminor“ banku. Pirma, AB "Civinity" ir „Sail Invest“ UAB išduotos garantijos buvo panaikintos. Antra, kintama palūkanų norma sumažėjo iki 3 mėnesių EURIBOR plus 2,95% maržos. Finansiniai rodikliai liko nepakitę. Mėnesinės paskolos įmokos sumažėjo nuo 82 tūkst. EUR iki 43 tūkst. EUR su baigiamuoju mokėjimu 1 081 tūkst. EUR paskolos laikotarpio pabaigoje.

Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)

2024 m. liepą AB "Civinity" išleido 5 mln. EUR 1 metų trukmės privačių obligacijų SIA „Mobilly“ įsigijimui finansuoti. Obligacijas visiškai apmokėjo „Mundus“ (Bridge Finance organizacija), priklausanti INVL grupei. Palūkanų norma yra 14% su baigiamąjį mokėjimo sąlyga. Finansiniai rodikliai yra šie: konsoliduotas kapitalo rodiklis didesnis nei 15%, konsoliduota grynoji skola / EBITDA mažesnė nei 3,5, SIA „Mobilly“ LTM (paskutinių dvylikos mėnesių) pajamos didesnės nei 2 000 tūkst. EUR, SIA „Mobilly“ LTM EBITDA didesnė nei 0 tūkst. EUR ir SIA „Civinity Majas Jurmala“ LTM EBITDA didesnė nei 600 tūkst. EUR. Finansiniai rodikliai teikiami kas ketvirtį.

2025 m. birželio 12 d. AB "Civinity" išleido 6 642 tūkst. EUR 2 metų trukmės privačių obligacijų ankstesnėms privačioms obligacijoms refinansuoti ir papildomą 1 mln. EUR apyvarčiam kapitalui padidinti. Naujai išleistos obligacijos turi šiuos finansinius rodiklius: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis yra 4 arba mažesnis, kapitalo santykis yra 15% arba didesnis, SIA „Civinity Majas Jurmala“ EBITDA yra didesnė nei 300 tūkst. EUR per paskutinius 12 mėnesių, SIA „Mobilly“ pajamos yra didesnės nei 3,5 mln. EUR per paskutinius 12 mėnesių ir SIA „Mobilly“ EBITDA yra didesnė nei 700 tūkst. EUR per paskutinius 12 mėnesių.

2025 m. rugpjūčio 25 d. Grupė iš dalies grąžino INVL privačias obligacijas (3 000 tūkst. EUR) naudodama iš „Signet“ banko pasiskolintas lėšas. Po grąžinimo finansiniai rodikliai taikomi tik Grupei: grynosios skolos ir pro forma EBITDA santykis yra 4 arba mažesnis ir kapitalo santykis yra 15% arba didesnis.

Pro forma EBITDA reiškia pakoreguotą EBITDA: jei Grupė įsigijo bet kokį subjektą ar verslą per paskutinius 12 (dvylika) mėnesių iki atitinkamo laikotarpio paskutinės dienos, pro forma EBITDA skaičiavimo tikslais laikoma, kad atitinkamas subjektas ar verslas buvo įsigytas prieš atitinkamą laikotarpį.

Kita vertinimo data yra 2026 m. kovo 31 d., ataskaita bankui teikiama 2026 m. gegužę. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad Grupė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2025 m. gruodžio 31 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)

2025 m. vasario 27 d. AB "Civinity" dukterinė įmonė UAB „Civinity meistrai“ pasirašė paskolos sutartį su „SME Finance“ banku dėl 950 tūkst. EUR paskolos investicinio turto, kuris bus naudojamas nuomos ir administraciniais tikslais, įsigijimui finansuoti. Paskola išduota 5 metams su mėnesiniais palūkanų mokėjimais, 4 tūkst. EUR mėnesinio paskolos grąžinimo grafiku ir baigiamuoju mokėjimu 722 tūkst. EUR sutarties pabaigoje. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 12 mėnesių EURIBOR plus 7,5% marža. Pagal paskolos sutartį UAB „Civinity meistrai“ yra įpareigota palaikyti kapitalo rodiklį 30% arba didesnį, DSCR rodiklį 1,3 arba didesnį ir užtikrinti, kad pinigų apyvarta „SME Finance“ banko sąskaitoje sudarytų 30% arba daugiau.

2025 m. spalio 9 d. AB "Civinity" dukterinė įmonė UAB „Civinity meistrai“ refinansavo paskolą iš „SME“ banko nauja „Luminor“ banko paskola. Bendra pasiskolinta suma yra 1 154 tūkst. EUR, o išpirkimo terminas – 2030 m. vasario 25 d. Paskola išduota su kintama palūkanų norma, apskaičiuota kaip 6 mėnesių EURIBOR plus 3,4% marža, su mėnesinėmis pagrindinės sumos įmokomis po 23 tūkst. EUR ir mėnesinėmis palūkanomis. Dukterinė įmonė turi šiuos finansinius rodiklius, jei ir po dividendų išmokėjimo: finansinės skolos ir EBITDA santykis yra 3 arba mažesnis, DSCR yra 1,3 arba didesnis, likvidumo rodiklis 1,2 arba didesnis, kapitalo rodiklis yra 30% arba didesnis.

Kita vertinimo data yra 2026 m. kovo 31 d., ataskaita bankui teikiama 2026 m. gegužę. Nėra faktų ar aplinkybių, kurios galėtų rodyti, kad Bendrovė gali turėti sunkumų laikytis finansinių rodiklių.

2025 m. gruodžio 31 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

„Signet“ banko paskola (Mobilly)

2025 m. rugpjūčio 7 d. „Mobilly SPV“ pasirašė sutartį su „Signet“ banku dėl 4 000 tūkst. EUR paskolos, skirtos iš dalies refinansuoti INVL obligacijas (3 000 tūkst. EUR) ir finansuoti atidėtą mokėjimą už „Mobilly“ akcijas (1 000 tūkst. EUR), su išpirkimo terminu 2030 m. rugpjūčio 1 d. Paskola išduota su kintama 6 mėnesių EURIBOR palūkanų norma plius 2,75% marža ir turi mėnesinę pagrindinės sumos įmoką 33 tūkst. EUR bei mėnesines palūkanas su 2 000 tūkst. EUR baigiamuoju mokėjimu paskolos sutarties pabaigoje. Dukterinės įmonės SIA „Mobilly“ ir SIA „Civinity Maja Jurmala“ yra įkeistos bankui ir abi bendrovės kartu turi laikytis šių finansinių rodiklių: skolos ir EBITDA santykis yra 4,5 arba mažesnis, DSCR yra 1,15 arba didesnis ir kapitalo rodiklis 20% arba didesnis.

2025 m. gruodžio 31 d. visi finansinių rodiklių reikalavimai buvo įvykdyti.

Visi Grupėje esantys rodikliai 2025 m. gruodžio 31 d.:

	2025 m. gruodžio 31 d.	Viešųjų obligacijų reikalavimai	Privačiųjų obligacijų reikalavimai	Bankų paskolų reikalavimai
Civinity Grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	19.1%	>15%	>15%	
Grynosios skolos ir Pro Forma EBITDA santykis	2.52	<4	<4	
SPV31 grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	43.4%			„Luminor“ bankas >30%
Skolos ir EBITDA santykis	0.95			<3.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	2.01			>1.2
Pritaikytas likvidumo santykis	1.31			>1.1
Mobilly ir Civinity Maja Jurmala rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	78%			„Signet“ bankas >20%
Skolos ir EBITDA santykis	1.48			<4.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	10.76			>1.15
Civinity meistrai rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	53%			„Luminor“ bankas >30%
Skolos ir EBITDA santykis	0.97			<3
Skolos padengimo santykis (DSCR)	7.73			>1.3
Likvidumo santykis	1.30			>1.2

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Visi Grupėje esantys rodikliai 2024 m. gruodžio 31 d.:

	2024 m. gruodžio 31 d.	Viešųjų obligacijų reikalavimai	Privacijų obligacijų reikalavimai	Luminor banko paskolos reikalavimai
Civinity Grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	21%	>10%	>15%	
Skolos ir EBITDA santykis	2.74	<4	-	
Grynosios skolos ir EBITDA santykis	2.39	-	<3.5	
Suteiktos naujos paskolos	461	<500	-	
Likvidumo santykis	0.67	-	-	
SPV31 grupės rodikliai				
Nuosavo kapitalo santykis	40.7%			>30%
Skolos ir EBITDA santykis	1.70			<3.5
Skolos padengimo santykis (DSCR)	1.21			>1.2
Pritaikytas likvidumo santykis	1.20			>1.1
Mobilly rodikliai				
Paskutinių 12 mėnesių pajamos	4 197		>2 000	
Paskutinių 12 mėnesių EBITDA	1 242		>0	
Civinity Majas Jurmala rodikliai				
Paskutinių 12 mėnesių EBITDA	674		>600	

EBITDA = Veiklos pelnas + Nusidėvėjimas ir amortizacija**Pro Forma EBITDA** - Pro forma EBITDA reiškia EBITDA, pakoreguotą taip: jei Grupė įsigijo bet kokią subjektą ar verslą per paskutinius 12 (dvylika) mėnesių iki atitinkamo laikotarpio paskutinės dienos, pro forma EBITDA skaičiavimo tikslais laikoma, kad atitinkamas subjektas ar verslas buvo įsigytas prieš atitinkamą laikotarpį.

	2025 m.	2024 m.
Veiklos pelnas	5 018	4 486
Nusidėvėjimas ir amortizacija	3 264	2 531
EBITDA	8 281	7 017
Įsigytų įmonių EBITDA iki atitinkamo laikotarpio („Mobilly“ 2024 m. sausio–liepos mėn.)	-	423
Pro Forma EBITDA	8 281	7 440

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo rodiklis = nuosavas kapitalas / turtas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	13 473	12 990
Turtas	70 372	61 422
Nuosavo kapitalo rodiklis	19.14%	21.15%

Grynasis įsiskolinimas:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	9 850	7 118
Privalomi sukaupti sumokėti fondai* (Pastaba 23)	(5 561)	(4 665)
Skolos (įskaitant obligacijas, bankų ir susijusių šalių paskolas)	(22 591)	(17 177)
Nuomos įsipareigojimai	(2 587)	(2 059)
Grynasis įsiskolinimas	(20 890)	(16 783)

Skolos (paskolos ir nuomos įsipareigojimai) ir EBITDA santykis	3.04	2.74
Grynosios skolos ir EBITDA santykis	2.52	2.39
Grynosios skolos ir Pro Forma EBITDA santykis	2.52	2.26

*Privalomi sukaupti mokėjimai reiškia grynaisiais pinigais laikomas lėšas banke, kurios teisės aktų arba sutarties pagrindu yra atidėtos konkrečioms tikslams ir nėra prieinamos bendram operaciniam naudojimui. Šios lėšos apima privalomus klientų įnašus, surinktus būsimai priežiūrai, remontams, kapitaliniams patobulinimams ar kitiems numatytiems darbams, kurios laikomos atskiroje sąskaitoje, kol bus panaudotos pagal paskirtį. Taip pat gali apimti saugumo indėlius, rezervines sąskaitas didelėms išlaidoms, depozitinės sąskaitas, skirtas reguliavimo arba sutartiniam atitikties užtikrinimui, taip pat lėšas, kurios yra ribojamos pagal paskolų arba garantijų susitarimus, vyriausybės dotacijas arba teises atsargas.

Visi finansiniai ir su verslu susiję rodikliai yra įvykdyti. Grupės vadovybė neturi jokių požymių, kad ateityje jie nebus įvykdyti.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grynosios skolos suderinimas remiantis 7-uoju TAS:

	Finansinės veiklos įsipareigojimai				Kiti	Turtas	Grynoji skola
	Obligacijos	Banko paskolos	Paskolos iš susijusių šalių	Nuomos įsipareigojimai	Privalomi sumokėti sukaupti fondai	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	
Grynoji skolos suma 2024 metų sausio 1 d.	(8 037)	(3 462)	(1 146)	(1 968)	(4 499)	6 215	(12 897)
Paskolų gavimas	(5 000)	-	-	-	-	-	(4 515)
Paskolų grąžinimas	-	1 020	-	-	-	-	1 020
Pagrindinės dalies mokėjimas už nuomos įsipareigojimus	-	-	-	1 103	-	-	1 103
Nauji nuomos susitarimai	-	-	-	(1 278)	-	-	(1 278)
Kapitalizuotos išlaidos	(146)	-	-	-	-	-	(146)
Sukauptos palūkanos	(1 197)	(270)	(89)	(150)	-	-	(1 706)
Sumokėtos palūkanos	880	270	-	150	-	-	1 300
Pakeitimai tikroje vertėje	-	-	-	(53)	(166)	-	200
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas							
Grynasis įsiskolinimas 2024 m. gruodžio 31 d.	(13 500)	(2 442)	(1 235)	(2 196)	(4 665)	7 119	(16 919)
Paskolų gavimas	(11 350)	(5 960)	-	-	-	-	(17 310)
Paskolų grąžinimas	11 000	1 768	-	-	-	-	12 768
Pagrindinės dalies mokėjimas už nuomos įsipareigojimus	-	-	-	1 096	-	-	1 096
Nauji nuomos susitarimai	-	-	-	(1 554)	-	-	(1 554)
Kapitalizuotos išlaidos	67	-	-	-	-	-	67
Sukauptos palūkanos	(1 701)	(266)	(75)	(198)	-	-	(2 240)
Sumokėtos palūkanos	836	266	-	198	-	-	1 300
Pakeitimai tikroje vertėje	-	-	-	-	(896)	-	(896)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas							
Grynasis įsiskolinimas 2025 m. gruodžio 31 d.	(14 647)	(6 634)	(1 310)	(2 654)	(5 561)	9 850	(20 957)

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

5. Verslo segmentai

Grupės valdyba vertina grupės veiklą pagal produktų ir paslaugų perspektyvą ir nustatė keturias atskaitines veiklos sritis: patalpų valdymas, atskirai tiek gyvenamiesiems, tiek komerciniams pastatams; inžinerinių sistemų projektavimas ir įrengimas; ir mokėjimo paslaugų teikimas. Šios sritys skiriasi pagal klientų tipus ir teikiamas paslaugas, kaip nurodyta žemiau:

1. Gyvenamųjų pastatų patalpų valdymas (Gyvenamasis). Gyvenamųjų pastatų patalpų valdymas apima platų paslaugų spektrą, įskaitant patalpų valdymą, administravimą, priežiūrą ir remontą, dalyvavimą renovacijos projektuose, vidaus ir lauko teritorijų priežiūrą ir valymą, taip pat buities administravimo paslaugų teikimą.
2. Komercinių pastatų patalpų valdymas (Komercija). Komercinių pastatų patalpų valdymas apima patalpų valdymą, administravimą, priežiūrą ir remontą, vidaus ir lauko teritorijų priežiūros ir valymo paslaugas.
3. Inžinerinės sistemos (Inžinerija). Inžinerinių sistemų projektavimas ir įrengimas apima integruotus inžinerines sprendimus, specializuojantis gyvenamiesiems, komerciniams, visuomeniniams ir pramoniniams pastatams, bei siūlo šildymo, vėdinimo, kondicionavimo, vandens tiekimo ir nuotekų, priešgaisrinės saugos sistemas, taip pat pastatų informacijos modeliavimą (BIM) ir pastatų valdymo sistemas (BMS).
4. Mokėjimų sprendimai. Tai naujas verslo segmentas po „Mobilly“ įsigijimo 2024 metais. Mokėjimų sprendimai leidžia mobiliųjų telefonų vartotojams atlikti ir gauti mokėjimus naudodamiesi savo telefonais. Su „Mobilly“ mobiliąja programėle klientai gali sumokėti už automobilių stovėjimo aikšteles, įėjimo mokesčius Jurmaloje, elektromobilių įkrovimą, taksi paslaugas, pirkti traukinių ir autobusų bilietus, taip pat Rygos viešojo transporto bilietus, aukoti ir sumokėti už kitas prekes bei paslaugas. Iki 2024 metų pabaigos šios paslaugos buvo teikiamos tik Latvijos rinkoje.

Valdyba naudoja pajamų, bendrojo pelno ir EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją) rodiklius vertindama veiklos segmentų rezultatus. EBITDA nėra pagal TFAS nustatytas rodiklis, ir Grupė jį apskaičiuoja kaip veiklos pelną plius nusidėvėjimą ir amortizaciją (Pastabos 25 ir 26).

2025 m. gruodžio 31 d. Grupė yra padalinta į keturias atskaitines veiklos sritis: Gyvenamasis, Komercija, Inžinerija ir Mokėjimo sprendimai.

	Gyvenamasis	Komercija	Inžinerija	Mokėjimo sprendimai	Neklasifikuota (Holdingas)	Iš viso
Bendra segmentų pajamų suma	45 845	18 994	30 804	5 934	2 579	104 156
Tarpgrupinės segmentų pajamos	(33)	(1 163)	(15)	-	(2 579)	(3 790)
Pajamos iš sutarčių su išoriniais klientais	45 812	17 831	30 789	5 934	-	100 366
Pardavimo savikaina	(33 004)	(15 847)	(28 901)	(1 045)	0	(78 797)
BENDRASIS PELNAS	12 808	1 984	1 888	4 889	0	21 569
Pardavimų sąnaudos	(283)	(117)	(180)	(450)	(172)	(1 202)
Administracinės sąnaudos	(5 854)	(2 213)	(1 416)	(2 944)	(2 931)	(15 358)
Kitas (pelnas) nuostoliai	4	-	6	-	(1)	9
VEIKLOS PELNAS	6 674	(346)	298	1 495	(3 103)	5 018
Nusidėvėjimas ir amortizacija	1 207	629	180	724	522	3 264
EBITDA	7 882	283	479	2 219	(2 581)	8 282

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Segmento turtas matuojamas nuosekliai pagal finansines ataskaitas. Segmento turtas priskiriamas atsižvelgiant į segmento veiklą ir turto fizinę vietą.

Ilgalaikis turtas	17 003	5 496	1 152	7 772	3 160	34 584
Trumpalaikis turtas	14 453	3 958	9 970	5 991	1 417	35 789
Turtas iš viso	31 456	9 454	11 122	13 763	4 577	70 373

Segmento įsipareigojimai yra vertinami nuosekliai su finansinėmis ataskaitomis. Segmento įsipareigojimai priskiriami pagal segmento veiklą.

Grupės bendrieji įsiskolinimai nelaikomi segmento įsipareigojimais, nes grupės finansinę veiklą valdo centrinė išdo tarnyba.

Ilgalaikiai įsipareigojimai	1 490	462	485	3 433	17 633	23 504
Trumpalaikiai įsipareigojimai	17 301	4 012	7 288	2 871	1 924	33 396
Iš viso nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	18 791	4 474	7 774	6 304	19 557	56 900

2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis Grupė yra suskirstyta į keturis atskaitomybėje pateikiamus segmentus: Gyvenamasis, Komercija, Inžinerija ir Mokėjimo sprendimai.

	Gyvenamasis	Komercija	Inžinerija	Mokėjimo sprendimai	Neklasifikuota (Holdingas)	Iš viso
Bendra segmentų pajamų suma	43 414	18 856	27 076	2 518	2 106	93 970
Tarpgrupinės segmentų pajamos	(411)	(2 400)	(571)	-	(2 106)	(5 489)
Pajamos iš sutarčių su išoriniais klientais	43 003	16 455	26 505	2 518	(0)	88 481
Pardavimo savikaina	(31 559)	(13 510)	(24 945)	(798)	0	(70 812)
BENDRASIS PELNAS	11 499	2 893	1 557	1 720	(0)	17 669
Pardavimų sąnaudos	(223)	(57)	(75)	(210)	(163)	(728)
Administracinės sąnaudos	(5 002)	(2 511)	(1 270)	(908)	(2 916)	(12 607)
Kitas (pelnas) nuostoliai	54	3	10	(27)	112	152
VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)	6 328	328	222	575	(2 967)	4 486
Nusidėvėjimas ir amortizacija	1 034	460	231	244	561	2 531
EBITDA	7 362	788	453	819	(2 406)	7 017
Ilgalaikis turtas	16 629	5 182	1 455	6 935	1 996	32 196
Trumpalaikis turtas	12 863	4 003	7 803	2 765	1 791	29 226
Turtas iš viso	29 492	9 185	9 258	9 700	3 787	61 422
Ilgalaikiai įsipareigojimai	1 020	529	528	120	2 587	4 784
Trumpalaikiai įsipareigojimai	15 330	3 870	5 044	1 930	17 474	43 648
Įsipareigojimai iš viso	16 350	4 400	5 572	2 050	20 061	48 432

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

6. Nematerialusis turtas

	Pretizas	Klientų bazė	Prekės ženklas	Programinė įranga, licencijos	Nematerialusis turtas ruošiamas naudoti	Iš viso
Įsigijimo vertė						
2024 m. sausio 1 d.	12 189	9 998	360	2 272	-	24 819
- įsigytas turtas	-	-	-	857	64	921
- verslo jungimo metu įsigytas turtas (17 pastaba)	1 841	2 055	332	2 236	-	6 465
2024 m. gruodžio 31 d.	14 030	12 053	692	5 365	64	32 204
- įsigytas turtas	-	-	-	1 532	-	1 532
- Perklasifikavimai	-	-	-	64	(64)	-
- nekontroliuojančios dalies įsigijimas*	522	-	-	-	-	522
2025 m. gruodžio 31 d.	14 552	12 053	692	6 961	-	34 258
Sukaupta amortizacija						
2024 m. sausio 1 d.	-	(3 316)	(108)	(1 216)	-	(4 640)
- amortizacija per metus	-	(815)	(36)	(447)	-	(1 298)
2024 m. gruodžio 31 d.	-	(4 131)	(144)	(1 663)	-	(5 938)
- amortizacija per metus	-	(929)	(69)	(942)	-	(1 941)
2025 m. gruodžio 31 d.	-	(5 061)	(213)	(2 605)	-	(7 879)
Likutinė vertė	-	-	-	-	-	-
2024 m. gruodžio 31 d.	14 030	7 921	548	3 702	64	26 266
2025 m. gruodžio 31 d.	14 552	6 992	479	4 356	-	26 379

*Grupė 2023 m. įsigijo 51% UAB „Valandinis“ akcijų už 543 tūkst. EUR. 2025 m. Grupė pripažino nekontroliuojančiąją dalį ir prestižą 522 tūkst. EUR suma. 2025 m. Grupė įsigijo likusias 49% UAB „Valandinis“ akcijų už 720 tūkst. EUR.

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo neatlygintinai gauto nematerialaus turto, kuris buvo naudojami jos veikloje.

Nematerialusis turtas, rengiamas naudoti, 2024 m. gruodžio 31 d. susideda iš patalpų valdymo sistemos atnaujinimo.

2025 m. ir 2024 m. Grupės nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos buvo įtrauktos į pardavimo savikainą (25 pastaba) ir veiklos sąnaudas (26 pastaba) visapusiškų pajamų ataskaitoje, o dalis amortizacijos sąnaudų buvo užskaityta su turtu susijusiomis dotacijomis.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Prestižas buvo sukurtas įsigijus įmones, atspindintis didėjančią rinkos dalį ir sumažėjusią administracinę našta, kaip procentą nuo bendrų pajamų. Prestižas ir klientų bazė suskirstyti pagal segmentus ir pateikti likutine balansinė vertė:

	Prestižas		Klientų bazė	
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Gyvenamasis segmentas	8 765	8 765	4 684	5 169
Komercinis segmentas	3 299	2 776	347	574
Inžinerijos segmentas	647	647	134	180
Mokėjimų sprendimų segmentas	1 841	1 841	1 826	1 998
	14 552	14 030	6 992	7 921

Vadovybė atlieka vertės sumažėjimo testus kartą per metus. 2025 m. vadovybė atliko vertės sumažėjimo testą atskirai kiekvienam pinigų generuojančiam vienetui. Taikyta diskonto norma po mokesčių buvo 7,79% (2024 m. – 8,61%) išskyrus Mobilly, SIA, kuriai taikyta diskonto norma 16,62% (2024 m. – 16,62%), po penkerių metų buvo taikyta galutinė vertės augimo norma nuo 0,5% iki 2%.

Segmentas	2025 m. gruodžio 31 d.	Pajamos 2026 m.	Pajamos 2030 m.	Bendrasis pelnas 2026 m.	Bendrasis pelnas 2030 m.	
Civinity Namai Klaipėda UAB	Gyvenamasis	349	4 962	5 397	19.61%	19.61%
Civinity Namai Palanga UAB	Gyvenamasis	464	862	970	17.00%	17.00%
Civinity Namai UAB	Gyvenamasis	666	6 665	7 250	18.48%	18.48%
Civinity Namai Kaunas UAB	Gyvenamasis	422	6 918	7 525	22.29%	22.29%
Civinity Namai Vakarai UAB	Gyvenamasis	451	1 119	1 165	18.00%	18.00%
Civinity Mājas Jūrmala SIA	Gyvenamasis	321	5 003	5 416	29.24%	29.24%
Civinity Namai Vilnius UAB	Gyvenamasis	69	1 210	1 315	10.65%	10.65%
Civinity Mājas AS	Gyvenamasis	2 769	8 000	8 660	23.00%	25.00%
Civinity Solutions UAB	Gyvenamasis	720	6 769	9 910	21.95%	21.95%
Civinity Engineering UAB	Inžinerija	647	17 175	26 654	7.01%	10.13%
Valandinis UAB	Komercija	522	4 674	5 261	13.24%	13.24%
Servico UAB	Gyvenamasis	1 197	6 311	7 178	13.00%	15.00%
Inservis grupė	Gyvenamasis	2 057	4 816	5 420	28.00%	28.00%
Inservis grupė	Komercija	2 057	10 056	11 318	17.00%	17.00%
Mobilly SIA	Mokėjimų sprendimai	1 841	6 742	8 195	95.55%	95.55%
		14 552	91 282	111 634	23.60%	24.08%

* UAB „Civinity Engineering“ 2026 m. pajamos prognozuojamos reikšmingai mažesnės nei prognozuota 2025 m., nes reikšmingi projektai yra užbaigimo stadijoje ir bendrovė nedalyvauja mažos maržos projektų konkursuose.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

	Segmentas	2024 m. gruodžio 31 d.	Pajamos 2025 m.	Pajamos 2029 m.	Bendrasis pelnas 2025 m.	Bendrasis pelnas 2029 m.
Civinity Namai Klaipėda UAB	Gyvenamasis	349	4 891	5 320	17.99%	17.99%
Civinity Namai Palanga UAB	Gyvenamasis	464	775	830	25.85%	25.85%
Civinity Namai UAB	Gyvenamasis	666	6 212	6 757	21.55%	21.55%
Civinity Namai Kaunas UAB	Gyvenamasis	422	7 272	7 915	19.18%	19.18%
Civinity Namai Vakarai UAB	Gyvenamasis	451	885	921	38.52%	38.52%
Civinity Mājas Jūrmala SIA	Gyvenamasis	321	5 517	5 954	35.03%	35.03%
Civinity Namai Vilnius UAB	Gyvenamasis	69	1 210	1 315	10.65%	10.65%
Civinity Mājas AS	Gyvenamasis	2 769	8 718	9 437	20.18%	20.18%
Civinity Solutions UAB	Gyvenamasis	720	5 551	6 747	24.26%	24.26%
Civinity Engineering UAB	Inžinerija	647	27 397	28 510	8.93%	8.93%
Servico UAB	Gyvenamasis	1 197	5 626	6 194	17.05%	18.04%
Inservis grupė	Gyvenamasis	2 057	5 163	6 848	35.21%	35.21%
Inservis grupė	Komercija	2 057	10 326	12 057	15.90%	15.90%
Mobilly SIA	Mokėjimų sprendimai	1 841	5 030	5 445	89.40%	89.40%
		14 029	94 573	104 250	27.12%	27.19%

Vertės sumažėjimo testo jautrumas buvo apskaičiuotas atsižvelgiant į pagrindines prielaidas: metinė apyvarta sumažinta 3%, diskonto norma padidinta 1% ir EBITDA sumažinta 10%. Visi šie pokyčiai nerodo vertės sumažėjimo 2025 m. ir 2024 m.

Klientų bazė kaip nematerialus ilgalaikis turtas susideda iš šių turto vienetų, kuriuos atspindi jų balansinė vertė:

	Segmentas	Įsigijimo data	Įsigijimo vertė	Balansinė vertė	Likęs amortizacijos laikotarpis
Civinity Mājas Jūrmala SIA	Gyvenamasis	2014-12-19	1 151	544	5
Civinity Mājas AS	Gyvenamasis	2016-07-28	3 617	1 856	7
UAB Servico	Gyvenamasis	2022-02-28	1 552	1 180	12
Inservis grupė	Gyvenamasis	2022-05-18	1 423	1 104	12
Inservis grupė	Komercija	2022-05-18	944	267	2
UAB Valandinis	Komercija	2023-01-01	196	79	2
SIA Ionica Serviss	Inžinerija	2023-12-01	229	134	3
SIA Mobilly	Mokėjimų sprendimai	2024-08-01	2 055	1 826	10
			11 167	6 992	

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grupės veikloje vis dar naudojamo, tačiau visiškai amortizuoto nematerialiojo turto savikaina buvo tokia:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Programinė įranga	1 522	830
Kitas nematerialusis turtas	453	277
Iš viso	1 975	1 107

7. Materialusis turtas

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, priedaisai ir įrankiai	Iš viso
Įsigijimo vertė						
2024 m. sausio 1 d.	8	158	381	658	1 526	2 731
- įsigijimai	-	-	103	220	163	486
- įsigijimai verslo jungimo metu	-	-	(242)	-	242	-
2024 m. gruodžio 31 d.	8	158	243	878	2 118	3 404
- įsigijimai	-	-	46	25	184	254
- pardavimai ir nurašymai	-	-	(35)	(112)	-	(147)
2025 m. gruodžio 31 d.	8	158	253	790	2 302	3 511
Sukauptas nusidėvėjimas						
2024 m. sausio 1 d.	-	(31)	(346)	(241)	(832)	(1 450)
- nusidėvėjimas	-	(7)	(87)	(169)	(185)	(449)
- perklasifikavimai	-	-	228	-	(228)	-
- reclassifications	-	-	-	-	-	-
2024 m. gruodžio 31 d.	-	(38)	(205)	(410)	(1 245)	(1 899)
- nusidėvėjimas	-	(7)	(47)	(96)	(197)	(346)
- pardavimai ir nurašymai	-	-	31	112	-	143
2025 m. gruodžio 31 d.	-	(45)	(221)	(394)	(1 442)	(2 102)
Likutinė vertė	-	-	-	-	-	-
2024 m. gruodžio 31 d.	8	120	37	467	873	1 505
2025 m. gruodžio 31 d.	8	113	32	396	860	1 408

2025 ir 2024 metais Grupės turto, įrangos ir įrenginių nusidėvėjimo suma buvo įtraukta į pardavimų savikainą (pastaba 25) ir veiklos sąnaudas (pastaba 26) išplėstinės pelno (nuostolių) ataskaitoje, o dalis nusidėvėjimo sumos buvo kompensuota su turtu susijusiomis dotacijomis.

Turto, įrangos ir įrenginių nusidėvėjimo rezultatas buvo pripažintas veiklos sąnaudose išplėstinės pelno (nuostolių) ataskaitoje.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

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

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pastatai ir statiniai	1	1
Mašinos ir įrengimai	37	72
Transporto priemonės	503	584
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	502	457
Iš viso	1 043	1 114

8. Naudojimosi teise valdomas turtas

	Patalpos	Transporto priemonės	Iš viso
Įsigijimo vertė			
2024 m. sausio 1 d.	2 059	1 104	3 163
- įsigijimai	774	504	1 278
- pasibaigusios nuomos sutartys	(441)	(289)	(730)
2024 m. gruodžio 31 d.	2 392	1 319	3 711
- įsigijimai	794	761	1 554
- pasibaigusios nuomos sutartys	(487)	(392)	(879)
2025 m. gruodžio 31 d.	2 699	1 688	4 386
Sukauptas nusidėvėjimas			
2024 m. sausio 1 d.	(1 020)	(331)	(1 351)
- nusidėvėjimas	(469)	(315)	(784)
- pasibaigusios nuomos sutartys	412	154	566
2024 m. gruodžio 31 d.	(1 077)	(492)	(1 569)
- nusidėvėjimas	(568)	(409)	(977)
- pasibaigusios nuomos sutartys	432	392	824
2025 m. gruodžio 31 d.	(1 213)	(509)	(1 722)
Likutinė vertė			
2024 m. gruodžio 31 d.	1 315	827	2 142
2025 m. gruodžio 31 d.	1 486	1 179	2 665

Grupės naudojimosi teise valdomą turtą sudaro ilgalaikė patalpų nuoma, ilgalaikė transporto priemonių ir kitos įrangos nuoma, automobilių lizingai. Įmonė nesubnuomoja turto. Įmonė neturi nuomos kontraktų su kintamais mokėjimais. Šių finansinių ataskaitų išleidimo dieną Įmonė nebuvo įtraukusi į skaičiavimus nuomos pratęsimų, nes nuomos sutarties įvertinimo metu Įmonė nebuvo pagrįstai įsitikinusi, kad sutartys bus pratęstos.

AB "Civinity"

Īmonēs kods: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

2025 metais sudarytos naujos nuomos sutartys taikant 7% diskonto normą (2024 m.: 8,5%). Nuomos įsipareigojimai susidaro iš šių elementų:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	1 732	1 259
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	855	800
	2 587	2 059

Pastatų ir transporto priemonių nuomos sutartys yra sudaromos 5 metų laikotarpiui.

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Iki vienerių metų	855	800
Nuo vienerių iki penkerių metų	1 732	1 259
Visi nuomos įsipareigojimai	2 587	2 059

Pagrindinė pinigų išmokėjimo suma už nuomos sutartis 2025 metais buvo 1 096 tūkst. EUR (2024 metais: 1 103 tūkst. EUR), o sumokėti palūkanos sudarė 198 tūkst. EUR (2024 metais: 150 tūkst. EUR).

198 tūkst. eurų palūkanų sąnaudos už nuomojamą turtą 2025 m. buvo apskaitytos finansinių sąnaudų straipsnyje bendrųjų pajamų ataskaitoje (2024 m.: 150 tūkst. eurų).

Trumpalaikės nuomos išlaidos 2025 m. siekė 307 tūkst. eurų, o 2024 m. – 164 tūkst. eurų.

9. Ilgalaikės gautinos sumos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Asocijuotosioms įmonėms suteiktų paskolų vertė	1 832	1 064
Suteiktų paskolų vertė	40	93
Iš viso	1 872	1 157

2025 m. gruodžio 31 d. didžiausia bendros suteiktų paskolų dalis (su sukauptomis palūkanomis) yra dviem susijusioms šalims: 685 tūkst. EUR (2024 m. gruodžio 31 d. 627 tūkst. EUR) – patrunuojančiajai įmonei „Nord fin assets“ SIA ir 1 148 tūkst. EUR (2024 m. gruodžio 31 d. 341 tūkst. EUR) – galutinio akcininko įmonei UAB „Pentraframe Capital“. Paskola, suteikta patrunuojančiajai įmonei, bus atsiskaityta dividendais bet kuriuo metu ateityje. Suteiktoms paskoloms nėra pripažintų tikėtinų kredito nuostolių, nes tikėtinų kredito nuostolių norma yra 0,5% ir tikėtinų kredito nuostolių suma yra nereikšminga.

Visoms paskoloms taikomos tos pačios sąlygos. Gražinimo terminas – 2027 metų gruodžio 31 d., palūkanų norma – 5% + 3 mėnesių EURIBOR.

10. Investicinis turtas

	Investicinis turtas
Savikaina	
2024 m. gruodžio 31 d.	-
- įsigijimai	1 252
- kapitalizuotos išlaidos	443
2025 m. gruodžio 31 d.	1 694

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Investicinis turtas

2025 m. Grupė įsigijo aukščiausios klasės gyvenamąją vilą, skirtą nuomai ir kapitalo prieaugiui, Neringos regione, Lietuvoje. 1 252 tūkst. EUR įsigijimo kaina buvo finansuota banko paskola. 2025 m. Grupė kapitalizavo 443 tūkst. EUR montavimo darbų. Montavimo darbai turėtų būti baigti 2026 m. Įsigytas turtas buvo iš dalies baigtas ir bus užbaigtas vidaus apdailos montavimas, kuris atspindimas kapitalizuotomis sąnaudomis. Vadovybė įvertino, kad turto tikroji vertė yra artima savikainai 2025 m. gruodžio 31 d., kadangi turtas buvo įsigytas 2025 m. ir kapitalizuotos sąnaudos padidino jo vertę. Vadovybė tikisi, kad statybos darbai bus baigti 2026 m. pabaigoje ir nuomos pajamos pradės generuotis 2027 m. Jokių sutartinių įsipareigojimų nėra.

11. Kitos investicijos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Investicijos į kitas įmones	75	75
Investicijos į fondus	100	100
Išankstiniai mokėjimai už nevaldomų akcijų įsigijimą	-	333
Iš viso	175	508

Avansiniai mokėjimai už nekontroliuojamos dalies įsigijimą

2024 m. gruodžio 31 d. už dukterinės įmonės UAB „Valandinis“ nekontroliuojančiąją dalį buvo sumokėta 333 tūkst. EUR. Bendra UAB „Valandinis“ nekontroliuojančiosios dalies suma yra 720 tūkst. EUR ir ši suma pagal akcininkų susitarimą buvo sumokėta 2025 m. pabaigoje. 2025 m. gruodžio 31 d. 49% kontrolė perduota Grupei ir nėra išankstinių mokėjimų už nekontroliuojančiosios dalies įsigijimą. Grupės vadovybė atliko investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimo testą ir įvertino, kad atgaunama suma viršija investicijų balansinę vertę.

Investicija į investicinį fondą

Grupė investuoja į uždarą investicinį fondą informuotiems investuotojams. Finansinio turto vertės sumažėjimo požymių nėra.

Investicijos į profesines organizacijas yra nereikšmingos.

12. Atsargos

	Žaliavos, medžiagos	Produkcija	Iš viso
Cost			
2024 m. gruodžio 31 d.	724	21	745
Vertės sumažėjimas (-)	-	-	-
Grynoji galimo realizavimo vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	724	21	745
Cost			
2025 m. gruodžio 31 d.	1 033	37	1 069
Vertės sumažėjimas (-)	-	-	-
Grynoji galimo realizavimo vertė 2025 m. gruodžio 31 d.	1 033	37	1 069

Planuojama, kad 2025 m. gruodžio 31 d. Įmonės laikomos atsargos bus realizuotos per 12 mėnesių. Kadangi didžioji dalis atsargų bus panaudota iki finansinių ataskaitų sudarymo, o suma yra daug kartų mažesnė nei medžiagų sąnaudos per metus, vertės sumažėjimui nėra poreikio.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

13. Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Gyvenamojo sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	11 031	9 864
Gyvenamojo sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte, kai grupė veikia kaip agentas.	1 466	1 461
Komercinio sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	4 003	4 473
Bendrai vertinamos gautinos prekybos sumos	16 500	15 798
Inžinerinio sektoriaus pirkėjų skolos nominaliaja verte	6 252	4 134
Mobilly pirkėjų skolos nominaliaja verte	1 230	1 176
Individualiai vertinamos gautinos prekybos sumos	7 483	5 310
Abejotinų pirkėjų skolų vertės sumažėjimas, pripažintas pagal 9-ąjį TFAS (-)	(2 881)	(3 025)
Pirkėjų skolos po vertės sumažėjimo	21 102	18 082

2025 m. gruodžio 31 d. gyvenamojo sektoriaus prekybinės gautinos sumos padidėjo dėl didesnių pardavimų 2025 m. paskutinį ketvirtį, palyginti su praėjusiais metais. Be to, Grupė nurašė 113 tūkst. EUR gyvenamojo sektoriaus blogų skolų. Komercinės prekybinės gautinos sumos ir nuostolių atidėjiniai sumažėjo dėl geresnio skolų surinkimo, į kurį poveikį turėjo papildomi ištekliai, paskirti skolų išieškojimui. Inžinerijos prekybinės gautinos sumos padidėjo, nes pagal kelias sutartis sąskaitos faktūros buvo išrašytos iš anksto.

Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama informacija apie prekybos gautinų sumų TKN sumą, kuri buvo įvertinta taikant supaprastintą metodą pagal 9 TFAS:

	Bendras vertinimas	Individualus vertinimas	Iš viso
2024 m. sausio 1 d.	(2 449)	(79)	(2 528)
Atstatytas (sudarytas) tikėtinų kredito nuostolių	(497)	-	(497)
2024 m. gruodžio 31 d.	(2 946)	(79)	(3 025)
Atstatytas (sudarytas) tikėtinų kredito nuostolių	103	(73)	30
Nurašymai	113	-	113
2025 m. gruodžio 31 d.	(2 729)	(152)	(2 881)

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

2025 m. ir 2024 m. vertės sumažėjimo abejotinoms gautinoms sumoms pasikeitimas yra apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitos veiklos sąnaudų straipsnyje.

Klientų skolos yra be palūkanų ir turi 15-60 dienų apmokėjimo terminą.

Grupė naudoja tikėtinų kredito nuostolių (TKN) normų matricą prekybos gautinų sumų tikėtiniems kredito nuostoliams apskaičiuoti. TKN normos paremtos klientų skolų pradelsimo istorija, kurie yra sugrupuoti pagal kliento tipą. Atidėjinių matrica paremta Grupės istorine informacija apie klientų įsipareigojimų neįvykdymą. Grupė patikslina matricos reikšmes, kad jos apimtų prognozuojamą ateities informaciją.

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, individualios klientų skolos yra sugrupuojamos pagal pradelsimo laikotarpį. Toliau pateiktos TKN normos, naudojamos apskaičiuojant TKN:

	Mokėjimo termino pradelsimas (dienomis)							Iš viso
	Nevėluoja	iki 30	31-90	91-360	1-3 metai	>3 metai		
2025 m. gruodžio 31 d.								
Gyvenamosios paskirties bendra balansinė vertė	8 219	273	304	760	1 389	1 552	12 497	
Tikėtinas kredito nuostolio %	1.30%	5.26%	8.74%	11.68%	29.72%	100.00%	17.62%	
Tikėtinas kredito nuostolis	(107)	(14)	(27)	(89)	(413)	(1 552)	(2 201)	
Komercinės paskirties bendra balansinė vertė	2 616	182	169	190	452	393	4 003	
Tikėtinas kredito nuostolio %	0.50%	2.00%	5.00%	10.00%	20.00%	100.00%	13.18%	
Tikėtinas kredito nuostolis	(13)	(4)	(8)	(19)	(90)	(393)	(528)	
2024 m. gruodžio 31 d.								
Gyvenamosios paskirties bendra balansinė vertė	7 727	154	198	569	1 097	1 579	11 325	
Tikėtinas kredito nuostolio %	1.45%	5.81%	11.17%	21.55%	39.31%	100.00%	20.10%	
Tikėtinas kredito nuostolis	(112)	(9)	(22)	(123)	(431)	(1 579)	(2 276)	
Komercinės paskirties bendra balansinė vertė	2 647	279	251	510	353	433	4 473	
Tikėtinas kredito nuostolio %	0.50%	2.00%	7.21%	18.30%	30.14%	100.00%	14.96%	
Tikėtinas kredito nuostolis	(13)	(6)	(18)	(93)	(106)	(433)	(669)	

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

14. Turtas pagal sutartis

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Turtas pagal fiksuotų kainų sutartis inžineriniams projektams	1 992	1 905
Iš viso	1 992	1 905

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. tikėtini kredito nuostoliai buvo apskaičiuoti remiantis individualiu požiūriu, nes tik inžinerijos sektorius turi turto pagal sutartis. Remiantis vadovybės vertinimu, mažiau nei 0,1% inžinerijos sektoriaus gautinų sumų nėra surenkamos, todėl tikėtinas kredito nuostolis nėra reikšmingas.

15. Kitas trumpalaikis turtas

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Išankstiniai mokėjimai subrangovams ir tiekėjams	989	777
Išankstiniai mokesčių apmokėjimai	131	77
Busimųjų laikotarpių sąnaudos	656	535
Išankstinių mokėjimų subrangovams ir tiekėjams tikėtini kredito nuostoliai	-	(13)
Iš viso	1 776	1 376

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. tikėtinas kredito nuostolis dėl išankstinių mokėjimų buvo apskaičiuotas pagal individualų metodą.

16. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	9 772	6 871
Pinigai kelyje	78	247
Total	9 850	7 118

Dėl nereikšmingo poveikio, 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiams nebuvo pripažinti jokie ECL. Pinigai kelyje – tai pinigai, surinkti iš klientų mokėjimo sistemų iki 2025 m. gruodžio 31 d. ir į banko sąskaitas įskaityti iki 2026 m. sausio 2 d.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

17. Verslo jungimai**2024 verslo jungimas - Mobilly**

SIA Mobilly SPV (toliau – SPV) yra nauja įmonė, įsteigta 2023 m. gruodžio 27 d. Įsteigus SPV, Grupė įsigijo 9,99% akcijų, o bendras SPV kapitalas sudarė 2,8 tūkst. EUR. 2024 m. liepos mėn. Grupė įsigijo dar vieną naujai išleistą SPV akciją, įnešdama 6 mln. EUR į SPV kapitalą. Akcininkų proporcija nepasikeitė ir, kaip rezultatas, Civinity grupė išliko turinti 9,99% akcijų kapitalo. Šių lėšų paskirtis – finansuoti SIA Mobilly (toliau – Mobilly) įsigijimą, kuri yra veiklą vykdanči įmonė.

2024 m. rugpjūčio mėn. SPV įsigijo Mobilly už 7 mln. EUR ir galimą sąlyginę dalį.

2024 m. rugpjūčio 9 d. Grupė pasirašė didelės teigiamos vertės pasirinkimo sutartį (angl. deep in the money option agreement) su kitais SPV akcininkais, pagal kurią Grupė turi teisę bet kuriuo metu įsigyti likusius 90% SPV akcijų už 2,5 tūkst. EUR. Vadovybė įvertino šį pirkimo pasirinkimo sandorį pagal 10-ąją TFAS ir padarė išvadą, kad likusių 90,1% SPV akcijų nuosavybės rizikos ir naudos perėjo patrunuojančiajai įmonei. Todėl nekontroliuojančioji dalis nebuvo pripažinta. Be to, Grupė pasirašė akcininkų sutartį, suteikiančią jai valdžią, galimybę naudoti savo valdžią ir didžiąją dalį ekonominės ekspozicijos (kintamos grąžos) iš šios investicijos. Remiantis 3.3 pastaboje detalie aptartais faktais, vadovybė padarė išvadą, kad Grupė kontroliuoja SPV ir jos dukterinę įmonę „Mobilly“ ir privalo visiškai konsoliduoti abi įmones pagal 10-ąją TFAS.

Pagal IFRS 3, Mobilly įsigijimo kainą sudaro 7 342 tūkst. EUR:

- 6 mln. EUR, sumokėta atlikus pinigines operacijas

- 940 tūkst. EUR, diskontuota 1 mln. EUR atidėto mokėjimo suma, kuri turi būti sumokėta iki 2025 m. liepos 18 d.

- 399 tūkst. eurų, Mobilly grynųjų pinigų likutis atskaičius mokėtinus įsipareigojimus klientams ir tiekėjams, įsipareigojamas sumokėti iki 2025 m. liepos 18 d.

- 2,5 tūkst. EUR už likusias Mobilly akcijas pagal pasirinkimo sutartį, kuri turi būti sumokėta vykdant pasirinkimo sutartį.

Atidėtas atlygis buvo sumokėtas 2025 m. (21 pastaba).

SIA Mobilly yra pirmaujanti mokėjimo sprendimų įmonė Latvijoje. Mobilly teikia automobilių parkavimo, įvairių viešojo transporto bilietų, elektromobilių įkrovimo stotelių, vietinių kelių mokesčių mokėjimo sprendimus ir grynųjų pinigų surinkimo paslaugas. Mobilly turi didelį potencialą didinti rinkos dalį ir plėstis į naujas rinkas, tokias kaip Lietuva.

Su įsigijimu susijusios išlaidos sudaro 439 tūkst. EUR. Šios išlaidos įskaitomos į administracines sąnaudas.

Įsigijimo metu įsigyto turto ir prisiimtų įsipareigojimų teisingoji vertė, įsigytas prestižas, klientų bazė, prekės ženklas ir amortizacijos laikotarpiai buvo įvertinti nepriklausomo eksperto.

	2024 m. liepos 31 d.
Pinigai	1 275
Gautinos sumos	1 371
Įrenginiai	186
Nematerialusis turtas Patentai, koncesijos ir programinė įranga	2 236
Nematerialusis turtas Prekės ženklas	332
Nematerialusis turtas Klientų bazė	2 055
Prekybos ir kitos mokėtinės sumos	(1 712)
Įsipareigojimai pagal sutartis su klientais	(77)
Sukauptos sąnaudos	(166)
Verslo jungimo metu įsigytas grynasis turtas	5 501
Pridėjus: prestižas	1 841
Įsigytas grynasis turtas	7 342

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Grynujų pinigų išlaidos patronuojamajai įmonei įsigyti, atėmus įsigytus grynuosius pinigus

	2024 m. gruodžio 31 d.
Pirkimo kaina	7 342
Atidėti mokėjimai	(1 342)
Mokėjimai už patronuojamosios įmonės įsigijimą	6 000
Atimti: įsigyti likučiai	(1 275)
Įsigyti pinigai	(1 275)
Sudengimas su asocijuotosioms įmonėms suteiktomis paskolomis	-
Patronuojamosios įmonės įsigijimas, atėmus įsigytus pinigus	(4 725)

Įsigytos prekybos gautinos sumos yra įvertintos tikrąja verte. Bendra sutartinė pirkėjų gautinų sumų suma siekia 1 371 tūkst. eurų. Tikėtinų kredito nuostolių suma yra nereikšminga.

Visas nepaskirstytas įmonių pelnas Latvijoje neapmokestinamas. Įmonių pelno apmokestinimas atidedamas iki tol, kol pelnas bus paskirstytas kaip dividendai. Pelno paskirstymą kontroliuoja Grupė. Artimiausiu metu pelno skirstyti neplanuojama, todėl įsigijimo dieną atidėtojo mokesčio įsipareigojimas nepripažįstamas. Nepaskirstytas pelnas įsigijimo dieną sudaro 887 tūkst. eurų.

Prestižas siejamas su dideliu įsigytos įmonės pelningumu, kompetencijomis ir didele rinkos dalimi. Tai nebus atskaitoma mokesčių tikslais.

Pajamų ir pelno įnašas

Įsigytas verslas grupei nuo 2024 m. Rugsėjo 1 d. iki 2024 gruodžio 31 d. atnešė 2 518 tūkst. EUR pajamų ir 630 tūkst. EUR grynojo pelno. Jei įsigijimas būtų įvykęs 2024 m. sausio 1 d., 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų konsoliduotos pro-forma pajamos ir pelnas būtų atitinkamai 4 197 tūkst. EUR ir 850 tūkst. EUR. Šios sumos buvo apskaičiuotos naudojant patronuojamosios įmonės rezultatus ir juos koreguojant:

- apskaitos politikos skirtumais tarp grupės ir dukterinės įmonės
- papildomo nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudomis, kurios būtų apskaičiuotos, jei nekilnojamojo turto, įrangos ir nematerialiojo turto tikrosios vertės koregavimai būtų taikomi nuo 2024 m. sausio 1 d., kartu su iš to kylančiu mokesčiniu efektu.

18. Kapitalas ir rezervai

a) Įstatinis kapitalas

2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. vienintelis akcininkas buvo SIA NORD FIN ASSETS, registracijos numeris 44103136863, adresas Dubultu prospekts 3, Jūrmala, Latvija.

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Akcijų skaičius	100	100
Vienos akcijos nominalioji vertė	1	1
Įstatinio kapitalo iš viso	100	100

Bendrovės įstatinis kapitalas yra pilnai apmokėtas. Bendrovė neturi išleistų ir dar neapmokėtų akcijų.

b) Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas sudaro privalomąsias atsargas, priklausančias patronuojamosioms įmonėms, už 310 tūkst. EUR 2025 m. gruodžio 31 d. (2024 m. gruodžio 31 d. – 310 tūkst. EUR). Privalomasis rezervas yra nustatytas pagal Lietuvos įstatymus. Kasmetiniai pervedimai, sudarantys ne mažiau kaip 5% grynojo pelno, apskaičiuoto pagal Lietuvos teisės aktus, yra privalomi, kol atsargos pasieks 10% įstatinio kapitalo. Privalomasis rezervas gali būti naudojamas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

19. Nekontroliuojančioji dalis**Nepaskirstytas pelnas, priskirtinas nekontroliuojančiajai daliai**

	Nekontroliuojančioji dalis	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
SPV31 grupė	49%	1 987	1 564
SPV32 grupė	49%	1 881	2 759
Valandinis, UAB	0%	-	130
Ionica Serviss, SIA	20%	21	16
Civinity namai Vakarai	15%	93	94
		3 983	4 562

2025 m. Grupė įsigijo likusius 49 % UAB „Valandinis“ akcijų (6 pastaba).

Toliau pateikiama suvestinė finansinė informacija apie kiekvieną patrunuojamąją įmonę, kurioje yra reikšmingų nekontroliuojančiųjų dalių. Duomenys apie kiekvieną patrunuojamąją įmonę yra pateikiami prieš tarpusavio sandorių eliminavimus.

Konsoliduota finansinė būklė:

	SPV31 grupė		SPV32 grupė	
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Trumpalaikis turtas	9 849	10 148	8 390	8 091
Trumpalaikiai įsipareigojimai	(10 596)	(11 765)	(5 088)	(3 924)
Trumpalaikis grynasis turtas	(747)	(1 617)	3 302	4 168
Ilgalaikis turtas	9 434	9 637	1 117	1 780
Ilgalaikiai įsipareigojimai	(4 645)	(4 839)	(586)	(326)
Ilgalaikis grynasis turtas	4 789	4 798	531	1 454
Grynasis turtas	4 042	3 181	3 833	5 621
Nekontroliuojančioji dalis, %	49%	49%	49%	49%
Nekontroliuojančioji dalis	1 987	1 564	1 881	2 759

Konsoliduota pelno nuostolio ataskaita:

	SPV31 grupė		SPV32 grupė	
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pajamos	31 537	27 890	25 578	23 120
Grynasis pelnas	864	203	106	594
Grynasis pelnas, priskirtinas nekontroliuojančiajai daliai	423	99	52	291
Dividendai sumokėti nekontroliuojančiajai daliai	-	-	(929)	(759)

2025 metais pinigais buvo išmokėta 544 tūkst. EUR dividendų (2024 m. 759 tūkst. EUR). Likusi suma bus sumokėta per 12 mėnesių.

Apibendrinti pinigų srautai:

	SPV31 grupė		SPV32 grupė	
	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigų srautai iš veiklos:	2 302	2 019	(103)	1 652
Pinigų srautai iš investavimo veiklos:	(241)	(255)	(20)	(138)
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos:	(1 109)	(1 608)	(826)	(1 266)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas/(sumažėjimas):	953	156	(948)	249

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

20. Finansinės skolos

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Obligacijų emisijos	14 647	13 500
Paskolos iš bankų	6 634	2 442
Paskolos iš susijusių šalių	1 310	1 235
Iš viso	22 591	17 177
Ilgalaikės finansinės skolos	20 983	2 624
Trumpalaikės finansinės skolos	1 608	14 553

Išsamesnė informacija apie gautas paskolas ir obligacijų emisijas 2025 m. ir 2024 m. gruodžio 31 d. pateikta žemiau:

Finansinės skola:	2025 m. gruodžio 31 d.	Paskolos suteikimo data	Gražinimo terminas	Palūkanų norma
Obligacijų emisija Nasdaq First North rinkoje	10 754	2025-07-17	2029-07-17	10%
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	3 893	2025-06-12	2027-06-12	12%
„Luminor“ banko paskola (SPV31)	1 773	2022-05-10	2027-05-10	2,95%+ EURIBOR
„Luminor“ banko paskola (Civinity meistrai)	1 028	2025-10-09	2030-02-25	3,4%+ EURIBOR
„Signet“ banko paskola (Mobilly SPV)	3 833	2025-08-07	2030-08-07	2,75%+ EURIBOR
Susijusios šalies UAB „Sail Invest“ paskola	1 310	2022-05-18	2027-05-18	5%+EURIBOR

Finansinės skola:	2024 m. gruodžio 31 d.	Paskolos suteikimo data	Gražinimo terminas	Palūkanų norma
Obligacijų emisija Nasdaq First North rinkoje	8 137	2023-10-16	2025-10-16	11%
Obligacijų emisija UAB „Mundus“ (INVL Bridge Finance)	5 363	2024-07-19	2025-07-19	14%
„Luminor“ banko paskola	2 368	2022-05-10	2027-05-10	3,65%+ EURIBOR
AS „Citadele banka“ banko paskola	74	2023-04-01	2025-04-01	3,8%+ EURIBOR
„Signet“ banko paskola (Mobilly SPV)	1 235	2022-05-18	2027-05-18	5%+ EURIBOR

2025 m. priskaičiuotos palūkanos sudarė 2 041 tūkst. EUR, kurios buvo įtrauktos į finansines sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje (2024 m. pirmąjį pusmetį: 1 556 tūkst. EUR).

Finansinių skolų judėjimas per metus:

	Obligacijų emisijos	Bankų paskolos	Paskolos iš susijusių šalių	Iš viso
Grynoji skola 2024 m. sausio 1 d.	8 037	3 462	1 146	12 645
Gautos paskolos	5 000	-	-	5 000
Paskolų gražinimai	-	(1 020)	-	(1 020)
Perklasifikavimai ir kapitalizuoti kaštai	146	-	-	146
Priskaičiuotos palūkanos	1 197	270	89	1 556
Sumokėtos palūkanos	(880)	(270)	-	(1 150)
Grynoji skola 2024 m. gruodžio 31 d.	13 500	2 442	1 235	17 177
Gautos paskolos	11 350	5 960	-	17 310
Paskolų gražinimai	(11 000)	(1 768)	-	(12 768)
Kapitalizuoti kaštai	(67)	-	-	(67)
Priskaičiuotos palūkanos	1 701	266	75	2 041
Sumokėtos palūkanos	(836)	(266)	-	(1 102)
Grynoji skola 2025 m. gruodžio 31 d.	14 647	6 634	1 310	22 591

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

21. Kiti ilgalaikiai ir trumpalaikiai įsipareigojimai

Ilgalaikiai:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinos sumos	120	121
	120	121

Trumpalaikiai:

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Sukauptos sąnaudos	377	415
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	607	423
Mokėtini dividendai	385	-
Mokėtinos sumos už Mobilly akcijas*	-	1 399
Iš viso	1 369	2 237

2024 m. gruodžio 31 d. mokėtinos sumos už „Mobilly“ akcijas sudaro diskontuota atidėta suma 1 342 tūkst. EUR (17 pastaba) ir diskonto panaikinimas. 2025 m. šią sumą sumokėjo Bendrovės dukterinė įmonė „SPV Mobilly“.

Bendrovė nedalyvauja teisiniuose ginčuose, todėl atidėjinyms galimai nepalankiai jų baigčiai nebuvo suformuotas.

22. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinas darbo užmokestis	1 498	1 462
Atostoginių rezervas	2 171	1 752
Metinės premijos	157	405
Mokėtinas VSD įmokos	1 069	642
Mokėtinas gyventojų pajamų mokestis	547	370
Kitos su darbo santykiais susijusios mokėtinos sumos	8	14
Iš viso	5 449	4 645

Lietuvos socialinio draudimo įmokos susideda iš darbuotojo dalies, kuri yra 19,5%, ir darbdavio dalies, kuri yra 1,77%.

*Grupė gavo mokesčių paskolas Latvijoje su 5% palūkanomis. 2025 m. gruodžio 31 d. mokesčių paskolos sudarė 567 tūkst. EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 186 tūkst. EUR). Visos mokesčių paskolos yra trumpalaikiai įsipareigojimai ir bus sumokėtos 2026 m.

23. Įsipareigojimai, atsirandantys dėl sutarčių su klientais

	2025 m. gruodžio 31 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Apmokėtos privalomosios kaupiamosios lėšos	5 561	4 665
Apmokėtos tikslinės kaupiamosios lėšos	1 757	1 966
Neišmokėtos sukauptos lėšos	1 452	1 092
Iš viso kaupiamosios lėšos	8 770	7 723
Įsipareigojimai komerciniams klientams pagal sutartis	141	246
Įsipareigojimai pagal inžinerinių projektų fiksuotos kainos sutartis	1 146	310
Įsipareigojimai pagal fiksuotos kainos sutartis iš Mobilly	154	181
Iš viso	10 210	8 459

Kaupiamosios lėšos:

Vadovaujantis TFAS reikalavimais, Grupė visus iš gyventojų gautus avansus klasifikuoja kaip trumpalaikius įsipareigojimus, kadangi Grupė neturi besąlyginės teisės atidėti šių įsipareigojimų vykdymo bent 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio. Remiantis istorine patirtimi ir praktika, Grupė pastebi, kad privalomos sukauptos lėšos iš gyventojų ateities statybos, remonto ir einamųjų priežiūros darbų atlikimui per 12 mėnesių laikotarpį gali sumažėti tik iki 26% (kas, vadovybės nuomone, atitinka geriausią dabartinių įsipareigojimų įvertinimą, pagrįstą istoriniu naudojimu). Likę 74% įsipareigojimų, susijusių su gyventojų sumokėtomis kaupiamosiomis lėšomis, tikimasi, kad bus perkelti ir atsiskaityta už juos teikiant paslaugas po daugiau nei vienerių metų. Per 2025 m. iš sukauptų lėšų atlikta statybos ir remonto darbų už 3 093 tūkst. eurų, o 2024 m. – už 2 785 tūkst. eurų.

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nurodyta kitaip)

Įsipareigojimai pagal inžinerinių projektų fiksuotos kainos sutartis:

Bendra sandorio kaina, paskirstyta ilgalaikiams fiksuotos kainos projektams, kurių atlikimo prievolės buvo dalinai neįvykdytos 2025 m. gruodžio 31 d., sudarė EUR 16 640 tūkst., o 2024 m. pabaigoje – EUR 15 267 tūkst..

24. Pardavimo pajamos iš sutarčių su klientais

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Pastatų administravimo ir priežiūros paslaugos	63 927	55 576
Statyba ir renovacija	30 505	30 387
Mokėjimų sprendimai	5 934	2 518
Iš viso	<u>100 366</u>	<u>88 481</u>

	Mokėjimų sprendimai	Pastatų administravimo ir priežiūros paslaugos	Statyba ir renovacija	Iš viso
Pajamos pagal segmentus 2025 m.				
Gyvenamasis	-	45 812	-	45 812
Komercija	-	17 831	-	17 831
Inžinerija	-	-	30 789	30 789
Mokėjimų sprendimai	5 934	-	-	5 934
	<u>5 934</u>	<u>63 644</u>	<u>30 789</u>	<u>100 366</u>

	Mokėjimų sprendimai	Pastatų administravimo ir priežiūros paslaugos	Statyba ir renovacija	Iš viso
Pajamos pagal segmentus 2024 m.				
Gyvenamasis	-	43 003	-	43 003
Komercija	-	16 455	-	16 455
Inžinerija	-	-	26 505	26 505
Mokėjimų sprendimai	2 518	-	-	2 518
	<u>2 518</u>	<u>59 458</u>	<u>26 505</u>	<u>88 481</u>

Pajamos pagal geografinį regioną:

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Lietuva	77 448	64 629
Latvija	21 781	22 603
Jungtinė Karalystė	1 137	1 249
	<u>100 366</u>	<u>88 481</u>

25. Pardavimo savikaina

	<u>2025 m.</u>	<u>2024 m.</u>
Darbo užmokestis ir susijusios įmokos	26 709	22 644
Nustatytų įmokų planų išlaidos	1 899	1 796
Žaliavos ir medžiagos	16 520	16 512
Subrangovų sąnaudos	29 784	26 648
Nusidėvėjimas	341	260
Klientų bazės amortizacija	929	815
Kitos sąnaudos	2 614	2 137
Iš viso	<u>78 797</u>	<u>70 812</u>

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

26. Pardavimo ir administracinės sąnaudos

	2025 m.	2024 m.
Rinkodaros ir pardavimo sąnaudos	1 203	728
Iš viso	1 203	728
	2025 m.	2024 m.
Biuro priežiūros sąnaudos	304	427
Darbo užmokestis ir su juo susijusios sąnaudos	6 983	5 830
Nustatytų įmokų planų išlaidos	745	281
Ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	1 993	1 455
Atidėjinių sąnaudos (atkaupimai)	(144)	497
Transporto priemonių priežiūros ir remonto išlaidos	375	403
Kompiuterinės technikos priežiūros ir palaikymo išlaidos	1 454	731
Teisinės ir konsultacinės paslaugos	1 774	1 468
Su įmonių įsigijimu susijusios išlaidos	463	439
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	1 410	1 076
Iš viso	15 357	12 607

Nepriklausomiems Grupės auditoriams sumokėti mokesčiai sudarė 284 tūkst. EUR (2024 m.: 243 tūkst. EUR) ir susideda iš 250 tūkst. EUR audito mokesčių (2024 m.: 189 tūkst. EUR) ir kitų su auditu nesusijusių paslaugų 34 tūkst. EUR (2024 m.: 54 tūkst. EUR).

27. Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudas (pajamas) sudarė:

	2025 m.	2024 m.
	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	(643)	(585)
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	2
Atidėtas pelno mokestis	(66)	47
	(709)	(536)

Toliau pateikiamas bendros pelno mokesčio sąnaudų sumos suderinimas su apskaitiniu pelnu prieš apmokestinimą:

	2025 m.	2024 m.
	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
Pelnas prieš apmokestinimą	2 829	2 807
Pelno mokestis taikant Lietuvos mokesčio tarifą 16% (2024 - 15%)	(453)	(421)
Neapmokestinamos pajamos	24	2
Sąnaudos neatskaitomos mokesčių tikslais	(382)	(75)
Latvijos pelno mokesčio tarifo skirtumas (1)	177	206
Nepripažintas atidėtas pelno mokestis dėl nuostolių	(76)	(248)
Pelno mokesčio sąnaudos	(709)	(536)
Efektyvusis pelno mokesčio tarifas	25%	17%

(1) Latvijoje pelno mokestis yra 0%, palyginti su 16% Lietuvoje. 2025 m. pelnas prieš pelno mokestį Latvijoje buvo 966 tūkst. EUR (2024 m. – 1 373 tūkst. EUR), iš kurio Grupė nemoka pelno mokesčio sumos 177 tūkst. EUR (2024 m.: 206 tūkst. EUR).

AB "Civinity"

Īmonēs kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

Atidėtojo pelno mokesčio turtas:

	Prekybos gautinų sumų nuostolių atidėjiniai	Sukauptimai	Nuomos įsipareigojimai	Iš viso
2024 m. sausio 1 d.	241	389	10	640
Pripažintas pelnu arba nuostoliais	24	(49)	4	(21)
2024 m. gruodžio 31 d.	265	339	14	618
Pripažintas pelnu arba nuostoliais	(117)	(167)	55	(229)
2025 m. gruodžio 31 d.	148	172	69	390

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai

	Klientų bazė	Kiti laikini skirtumai	Naudojimosi teise valdomas turtas	Iš viso
2024 m. sausio 1 d.	522	25	8	555
Pripažintas pelnu arba nuostoliais	(65)	(7)	4	(68)
2024 m. gruodžio 31 d.	457	18	12	486
Pripažintas pelnu arba nuostoliais	(154)	(18)	9	(163)
2025 m. gruodžio 31 d.	303	(0)	21	323

2025 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atidėtojo pelno mokesčio turto komponentus apskaičiavo taikydama 17 proc. pelno mokesčio tarifą (2024 m. gruodžio 31 d. – 16 %).

Grupė nepripažino atidėtojo mokesčio turto (DTA) iš nuostolių. 2025 m. gruodžio 31 d. nuostolių suma yra 2 312 tūkst. EUR (370 tūkst. EUR atidėtojo mokesčio turto), 2024 m. gruodžio 31 d. 1 838 tūkst. EUR (275 tūkst. EUR atidėtojo mokesčio turto). Mokestiniai nuostoliai gali būti perkeltami į ateitį neribotam laikotarpiui.

EBPO antrojo ramsčio modelio taisyklės taikomos įmonėms, kurių konsoliduotos pajamos viršija 750 mln. EUR. Grupės arba jos galutinio akcininko konsoliduotos pajamos neviršija šios ribos. Todėl Grupė nepatenka į EBPO antrojo ramsčio modelio taisyklių taikymo sritį.

28. Susijusių šalių sandoriai

Šalys laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti arba daryti didelę įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir verslo sprendimus. Grupės susijusios šalys yra: patronuojančioji įmonė – SIA „Nord fin assets“, galutinio akcininko įmonės UAB „Pentraframe Capital“ ir UAB „Devi LT“, SPV31 ir SPV32 nekontroliuojantis akcininkas – UAB „Sail Invest“ ir UAB „Sail Invest“ galutinis akcininkas. Pagrindiniai vadovai taip pat yra susijusi šalis, sandoriai atskleisti žemiau.

Grupės sandoriai ir likučiai su susijusiomis šalimis 2025 m. ir 2024 m. buvo tokie:

	Metai	Pirkimai	Pardavimai
Nord Fin assets, SIA	2025 m.	300	64
	2024 m.	300	72
Pentraframe Capital, UAB	2025 m.	-	71
	2024 m.	12	11
Sail Invest, UAB	2025 m.	184	-
	2024 m.	241	-
Devi, UAB	2025 m.	42	-
	2024 m.	-	-
Visi sandoriai su susijusiomis šalimis:	2025 m.	526	135
	2024 m.	553	83

AB "Civinity"

Įmonės kodas: 302247881

(visos sumos pateiktos tūkstančiais eurų (EUR), jei nenurodyta kitaip)

	Metai	Gautinos sumos*	Mokėtinos sumos*
Nord Fin assets, SIA	2025 m.	685	-
	2024 m.	627	-
Pentaframe Capital, UAB	2025 m.	1 148	-
	2024 m.	341	-
Sail Invest, UAB	2025 m.	-	1 360
	2024 m.	-	1 235
Devi, UAB	2025 m.	-	42
	2024 m.	-	-
Susijusių šalių sandorių iš viso	2025 m.	1 832	1 402
	2024 m.	968	1 235

*Įskaitant gautinas ir mokėtinas paskolas.

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusioms šalims mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusioms šalims mokėtinomis ir gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

Pagrindinių vadovaujančių darbuotojų kompensacija:

	2025 m.		2024 m.	
	Administracijos darbuotojai *	Valdybos nariai	Administracijos darbuotojai	Valdybos nariai
Darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	210	-	316	-
Nustatytų įmokų planų išlaidos	4	-	6	-
Profesinės paslaugos	-	152	-	111
Autonuoma	13	-	5	-
Iš viso	227	152	326	111
Vidutinis vadovaujančių darbuotojų skaičius per laikotarpį	2	5	3	5

*Administracijos darbuotojams priskiriami generalinis direktorius, finansų direktorius, operacijų direktorius. 2025 m. generalinio direktoriaus ir finansų direktoriaus funkcijas atlieka tas pats asmuo.

29. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

2026 m. sausio 2 d. Tadas Matjošaitis (Grupės vykdytysis direktorius) paskirtas valdybos nariu.

2026 m. kovo 31 d. Grupės dukterinė įmonė SPV31 pasirašė akcijų pirkimo sutartį dėl 100% Vilniuje įsikūrusios gyvenamųjų patalpų valdymo įmonės UAB „Admeo“ akcijų įsigijimo. Sutarties suma yra 3 900 tūkst. EUR plus pinigų likutis be sukauptų lėšų.