

# UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

2015 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS

## **Turinys**

Informacija apie Bendrovę	3
Nepriklausomo auditoriaus išvada	4
Metinis pranešimas	6
Finansinės būklės ataskaita	14
Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	15
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	16
Pinigų srautų ataskaita	17
Aiškinamasis raštas	18

## **Informacija apie Bendrovę**

### **UAB „Vilniaus vystymo kompanija“**

Telefonas: +370 (5) 24 96 638

Telefaksas: +370 (5) 24 97 844

Registracijos Nr.: 142851

Adresas: Algirdo g. 19, Vilnius

### **Vadovybė**

Renatas Dūdonis, direktorius

Diana Gedziuševičiūtė, vyr. finansininkė

### **Auditorius**

„KPMG Baltics“, UAB

### **Bankai**

AB „SEB bankas“

„Danske Bank A/S“ Lietuvos filialas

AB „DnB“ bankas

Pohjola Bank PLC Lietuvos filialas

# Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ akcininkui

## Išvada apie finansines ataskaitas

Mes atlikome pridedamo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ (toliau – Įmonė) finansinių ataskaitų rinkinio (toliau – finansinės ataskaitos), kurį sudaro 2015 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita, tada pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita ir pinigų srautų ataskaita bei pastabos, kurias sudaro reikšmingų apskaitos principų santrauka ir kita aiškinamoji informacija, pateiktos 14–50 puslapiuose, auditą.

### *Vadovybės atsakomybė už finansines ataskaitas*

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir už tokias vidaus kontroles, kurios, vadovybės manymu, yra būtinos užtikrinant finansinių ataskaitų parengimą be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar dėl klaidos.

### *Auditoriaus atsakomybė*

Mūsų atsakomybė – remiantis atliktu auditu, pareikšti nuomonę apie šias finansines ataskaitas. Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus. Šie standartai reikalauja, kad mes laikytumėmės etikos reikalavimų ir planuotume bei atliktume auditą taip, kad gautume pakankamą užtikrinimą, jog finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškreipimų.

Audito metu yra atliekamos procedūros, skirtos gauti audito įrodymus, pagrindžiančius finansinių ataskaitų sumas ir atskleidimus. Pasirinktos procedūros priklauso nuo auditoriaus profesinio sprendimo, įskaitant finansinių ataskaitų reikšmingo iškreipimo rizikos dėl apgaulės ar dėl klaidos įvertinimą. Įvertindamas šią riziką, auditorius atsižvelgia į įmonės vidaus kontroles, skirtas užtikrinti įmonės finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą jų pateikimą, tam, kad galėtų parinkti tomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad pareikštų nuomonę apie įmonės vidaus kontrolių efektyvumą. Audito metu taip pat įvertinamas taikytos apskaitos politikos tinkamumas, vadovybės atliktų apskaitinių įvertinimų pagrįstumas bei bendras finansinių ataskaitų pateikimas.

Mes tikime, kad gauti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų audito nuomonei pagrįsti.

### *Nuomonė*

Mūsų nuomone, finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ finansinę būklę 2015 m. gruodžio 31 d. ir tada pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus bei pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### **Išvada dėl kitų teisinių ir priešišros reikalavimų**

Be to, mes perskaitėme UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ metinį pranešimą už 2015 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus, pateiktą finansinių ataskaitų 6-13 puslapiuose, ir nepastebėjome jokių reikšmingų į jį įtrauktos finansinės informacijos neatitikimų UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2015 m. gruodžio 31 d. finansinėms ataskaitoms.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu



Ieva Voverienė  
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika  
2016 m. balandžio 8 d.

**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2015 m. metinis pranešimas**

**BENDROJI DALIS**

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ (buvusi Vilniaus miesto savivaldybės valstybinė įmonė „Kapitalinė statyba“, Vilniaus miesto mero 1995 03 30 potvarkiu Nr.858v reorganizuota į uždaryją akcinę bendrovę „Vilniaus kapitalinė statyba“) Vilniaus miesto įmonių registre įregistruota 1995 m. balandžio 19 d., adresu Gedimino pr. 37, Vilniuje. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 30-1531 pakeistas UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ buveinės adresas, kuris yra Algirdo g. 19, LT-03219 Vilniuje, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. sausio 29 d. įsakymu Nr. 30-243 „Dėl UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ pavadinimo pakeitimo ir įstatų patvirtinimo“ Bendrovės pavadinimas 2010 m kovo 30 d. pakeistas į UAB „Vilniaus vystymo kompanija“. Bendrovės kodas 120750163, PVM mokėtojo kodas LT100000005418.

Bendrovės steigėjas ir vienintelis akcininkas yra Vilniaus miesto savivaldybė. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 16.194.562 eurais. Jis atitinkamai padalintas į 55.843.317 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė yra 0,29 euro. Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus priežiūros organas – stebėtojų taryba, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Bendrovės direktorius.

Pagrindinė Bendrovės paskirtis ataskaitiniu laikotarpiu – vykdyti Vilniaus miesto savivaldybės investicinius projektus, o pagrindinė veikla – patalpų nuoma ir projektų valdymo, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymas pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 23 d. sprendimą Nr. 1-321, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2011 m. gruodžio 29 d. sutartį Nr. 14-277/188-Ū įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės 2015 m. investicijų programą.

**VALDYMO STRUKTŪRA IR DARBUOTOJAI**

Bendrovėje 2015 m. gruodžio 31 d. dirbo 34 etatiniai darbuotojai (2014 m. gruodžio 31 d. – 34 etatiniai darbuotojai), per 2015 m. buvo priimti 4 darbuotojai, atleisti – 4 darbuotojai. Bendrovės valdymo struktūra 2015 m. nesikeitė.

**FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ ANALIZĖ**

2015 m. finansinės ataskaitos paruoštos pagal LR buhalterinės apskaitos įstatymą, Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą, kitus galiojančius įstatymus ir norminius aktus. Bendrovės apskaitos politika yra patvirtinta 2004 m. gruodžio 31 d. bendrovės direktoriaus įsakymu Nr. 89-K „Dėl apskaitos politikos patvirtinimo“.

Finansinių veiklos rezultatų analizei pateikiami finansinės būklės ataskaitos, pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos pagrindinių straipsnių pokyčiai bei pagrindiniai veiklą apibūdinantys rodikliai (pelningumo, mokumo, turto panaudojimo efektyvumo) lyginant 2015 finansinius metus su praėjusiais 2014 finansiniais metais.

**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**2015 m. gruodžio 31 d. pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos pagrindiniai straipsniai ir straipsnių pokyčiai**

STRAIPSNIAI	2015 m.	2014 m.	Pokytis
PARDAVIMO PAJAMOS	2.888.966	3.007.412	(118.446)
PARDAVIMO SAVIKAINA	(993.849)	(910.474)	(83.375)
<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>1.895.117</b>	<b>2.096.938</b>	<b>(201.821)</b>
BENDROSIOS ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	(858.683)	(1.566.360)	(707.677)
KITOS VEIKLOS PAJAMOS	52.734	13.747	38.987
KITOS VEIKLOS SĄNAUDOS	(47.332)	(22.263)	(25.069)
<b>VEKLOS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>1.041.836</b>	<b>522.062</b>	<b>519.774</b>
<b>FINANSINĖS VEIKLOS REZULTATAS</b>	<b>14.400</b>	<b>14.585</b>	<b>(185)</b>
<b>PELNAS PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>1.056.236</b>	<b>536.647</b>	<b>519.589</b>
PELNO MOKESTIS	(480.239)	(251.669)	(228.570)
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>575.997</b>	<b>284.978</b>	<b>291.019</b>
<b>IŠ VISO BENDRŪJŲ PAJAMŲ</b>	<b>575.997</b>	<b>284.978</b>	<b>291.019</b>

Analizuojant Bendrovės 2015 m. pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitą, matome, kad 2015 m., lyginant su 2014 m., pardavimo pajamos sumažėjo. Pardavimo pajamų pokytį lėmė projektų valdymo, statinio projektavimo ir statybos valdytojo funkcijų vykdymo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymo pajamų sumažėjimas dėl mažesnio projektų skaičiaus bei mažesnės projektų vertės.

Pardavimo savikainos pagrindinės sąnaudų sudedamosios dalys yra projektų valdymą bei statinio statybos techninę priežiūrą vykdančių projektų vadovų darbo užmokesčio sąnaudos ir nuomojamo nekilnojamojo turto nusidėvėjimo sąnaudos. Lyginant 2014 m. ir 2015 m. pardavimo savikainą, 2015 m. ji padidėjo. Šį padidėjimą lėmė projektų valdymą bei statinio statybos techninę priežiūrą vykdančių projektų vadovų darbo užmokesčio sąnaudų augimas, susiformavęs dėl didesnio darbuotojų skaičiaus, bei padidėjęs sukauptų nepanaudotų atostogų rezervas.

Per 2015 m. nebuvo įsigyta naujų nekilnojamojo turto vienetų, tačiau buvo parduotas Bendrovės butas (Žirmūnų g.).

Lyginant 2014 m. ir 2015 m. veiklos sąnaudų struktūrą, 2015 m. ji keitėsi išformavus sukauptą galimoms įsipareigojimams pagal teismines bylas dėl faktinės prievolės įvykdymo natūra, kurią Bendrovė formavo ir traukė į 2012-2014 m. veiklos sąnaudas. Bendrovė į 2015 m. veiklos sąnaudas įtraukė vertės sumažėjimą gautinoms sumoms, kurių suformavo atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės atsiskaitymus su Bendrove.

Analizuojant Bendrovės finansinę ir investicinę veiklą, pastebėta, kad finansinės ir investicinės veiklos pajamos 2015 m. padidėjo dėl priskaičiuotų palūkanų pagal reikalavimo teisės perleidimo sutartį su Vilniaus miesto savivaldybės administracija. Palūkanų norma pagal šią sutartį sudaro 4 proc.

**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**2015 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitos trumpalaikio turto straipsnių pokyčiai**

STRAIPSNIAI	2015 m.	2014 m.	Pokytis
<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>	<b>26.045.609</b>	<b>22.015.244</b>	<b>4.030.365</b>
Atsargos	162	175	(13)
Prekybos ir kitos gautinos sumos	22.750.977	20.552.435	2.198.542
Išankstiniai apmokėjimai	31.319	16.312	15.007
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.263.151	1.446.322	1.816.829

Bendrovės ilgalaikio turto sudėtis ir struktūra, lyginant su 2014 m., keitėsi labai nedaug. Pokyčių lėmė Bendrovės nuosavybės teise priklausančių patalpų, esančių adresu Europos a. 1, perdavimas Vilniaus miesto savivaldybei pagal teismo sprendimą bei buto Žirmūnų g. pardavimas.

Iš finansinės būklės ataskaitos straipsnių pokyčių reikėtų išskirti trumpalaikį turtą bei mokėtinas sumas ir įsipareigojimus. Bendrovės trumpalaikis turtas 2015 m., lyginant su 2014 m., padidėjo. Tokį padidėjimą lėmė per vienerius metus prekybos ir kitų gautinų sumų straipsnio padidėjimas dėl 2015 m. pasirašytos mokėjimų atidėjimo ir išdėstymo sutarties su Vilniaus miesto savivaldybe, kurioje Bendrovės prekybos ir kiti gautinų sumų mokėjimai atidėti iki 2016 m. Iš mokėtinų sumų ir įsipareigojimų straipsnių reikėtų išskirti atidėjinių ir einamųjų metų pelno mokesčio straipsnius. Bendrovė 2013 m. ir 2014 m. formavo atidėjinius galimiams įsipareigojimams dėl teisminės bylos, kurioje Bendrovė dalyvavo kaip atsakovas. Ieškovas reikalavo prievolę įvykdyti natūra. Vilniaus apygardos teismas ieškinį patenkino, taip pat 2015 m. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas įpareigojo Bendrovę vykdyti Vilniaus apygardos teismo 2013 m. spalio 4 d. sprendimą civilinėje byloje Nr. 2-2892-603/2013, todėl 2015 m. rugpjūčio mėnesį Bendrovė nuosavybės teise priklausančias 3.069,72 kv. m ploto administracines patalpas, esančias Europos a. 1, Vilniuje, su visa pastato eksploatavimo technine dokumentacija neatlygintinai perdavė Vilniaus miesto savivaldybei. Bendrovės finansinėse ataskaitose 2014 m. gruodžio 31 d. atspindėtas atidėjinytis nuo visos prievolės įvykdymo natūra (Bendrovės balanse atvaizduotos likutinės vertės), kuris sudarė 1.735.092 eurus, 2015 m. buvo atstatytas iki perduodamų administracinių patalpų Europos a. 1 likutinės vertės perdavimo momentu (1.687.239 eurų) bei išformuotas. Toks neatlygintinas perdavimas sąlygojo pelno mokesčio padidėjimą 2015 m.

**2015 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitos mokėtinų sumų ir įsipareigojimų straipsnių pokyčiai**

STRAIPSNIAI	2015 m.	2014 m.	Pokytis
<b>ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>15.984.517</b>	<b>14.620.872</b>	<b>1.363.645</b>
Paskolos	15.031.407	13.696.420	1.334.987
Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimas	953.110	924.452	28.658
<b>TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>3.936.951</b>	<b>4.583.336</b>	<b>(646.385)</b>
Paskolos	1.343.144	399.708	943.436
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	2.099.802	2.316.132	(216.330)
Einamųjų metų pelno mokesčiai	424.122	68.329	355.793
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	69.272	61.815	7.457
Ateinančių laikotarpių pajamos	611	2.260	(1.649)
Atidėjiniai	-	1.735.092	(1.735.092)

**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Iš finansinės būklės ataskaitos straipsnių pokyčių reikėtų išskirti finansines skolas, nes Bendrovė 2013 m. pasirašė kredito sutartį su Pohjola Bank PLC. Bendrovė iki 2015 m. gruodžio 31 d. panaudojo Vilniaus miesto savivaldybės investicinių nekilnojamojo turto projektų vykdymui visą paskolos sumą. Negrąžintos paskolos likutis 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 16.374.551 eurą.

Bendrovės nebalansinius įsipareigojimus sudaro tretiesiems asmenims priklausančio turto statyba ir rekonstrukcija. Bendrovė 2015 m. gruodžio 31 d. apskaitė trečiųjų asmenų nebaigtos statybos už 17.012.734 eurus (2014 m. gruodžio 31 d. – 15.408.651 eurą).

**2015 m. pagrindiniai veiklą apibūdinantys rodikliai (pelningumo, mokumo, turto panaudojimo efektyvumo)**

RODIKLIO PAVADINIMAS	2015 m.	2014 m.	Pokytis	REIŠMĖ	PASTABOS
<b>PELNINGUMO RODIKLIAI</b>					
EBITDA pelningumas (%)	56	37	19	Parodo bendrovės gebėjimą apmokėti skolas ir sumokėti pelno mokestį bei vykdyti pagrindinę įmonės veiklą	Norma > 10. Turi būti kuo didesnis
Grynasis pelningumo koeficientas (%)	20	9	11	Kiek vienas pardavimų euras duoda eurų grynojo pelno	Norma > 0. Turi būti kuo didesnis
<b>MOKUMO RODIKLIAI</b>					
Bendrasis mokumo koeficientas	0,9	0,9	-	Kiek vienam įmonės skolos eurui tenka nuosavo kapitalo	Norma 0,5 > 1. Virš 2 labai gerai
Įsiskolinimo koeficientas	0,5	0,5	-	Kiek vienam turto eurui tenka skolų	Norma < arba = 0,5. Virš 0,7 nepatenkinama
<b>TURTO PANAUDOJIMO EFEKTYVUMO RODIKLIAI</b>					
Apyvartinio kapitalo apyvartumo rodiklis	0,13	0,17	(0,04)	Parodo apyvartų skaičių per metus	Negatyvi reikšmė rodo potencialų apyvartinio kapitalo poreikį
Pirkėjų skolų apyvartumas	0,13	0,15	(0,02)	Parodo pirkėjų skolos dydžio apyvartą kartais, t. y. kiek kartų "apsiverčia" pirkėjų skola lyginant su pardavimais per periodą	Turi būti kuo didesnis
Skolų tiekėjams dienomis apyvartumo rodiklis (dienomis)	265	281	(16)	Parodo kelių dienų įmonės pardavimai atitinka skolų tiekėjams dydį	Kuo didesnis, bet ne taisyklė

## 2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių veiklos rezultatų analizei buvo atrinkti pagrindiniai veiklą apibūdinantys rodikliai. Bendrovės pelningumo rodikliai parodo galimybes uždirbti pelną. Mokumas arba likvidumas parodo, kaip Bendrovei sekasi vykdyti savo įsipareigojimus kreditoriams. Efektyvumo finansiniai rodikliai parodo, kaip efektyviai Bendrovė valdo savo turtą ir įsipareigojimus.

Lyginant 2015 ir 2014 m. Bendrovės nefinansinius veiklos rezultatus, pastebimi šie pokyčiai:

- 2015 m. pradėjo veikti UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ interneto svetainė [www.vilniausvystymas.lt](http://www.vilniausvystymas.lt), kurioje skelbiama aktualiausia ir naujausia informacija apie Bendrovę ir jos veiklą.
- 2015 m. ypatingo dėmesio susilaukė du didelės apimties UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ vykdyti projektai: konkurse „Lietuvos metų gaminys – 2015“, kuriame kasmet apdovanojama Lietuvos įmonių gaminama produkcija, kategorijoje „Statybos pramonė“, projektai „Vaikų lopšelio – darželio Santariškių g. statyba“ ir „Vilniaus Šalomo Aleichemo ORT gimnazijos rekonstrukcija“ apdovanoti aukso medaliais. Projektas „Vaikų lopšelio – darželio Santariškių g. statyba“ taip pat apdovanotas Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos pagrindiniu metiniu prizu „Už darnią plėtrą“.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2015 m. vykdė 80 projektų valdymą (2014 m. – 93 projektų valdymą).

Vykdam Vilniaus miesto savivaldybės 2015 m. investicijų programos 01 programą „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“, dvidešimt aštuoniose Vilniaus miesto švietimo įstaigose buvo atlikti stogų, langų, gerbūvio ir kt. remonto darbai, kurių vertė 2,6 mln. eurų. Šie darbai finansuoti valstybės biudžeto (1,5 mln. eurų) ir savivaldybės biudžeto lėšomis.

2015 m. buvo pradėti vykdyti energijos suvartojimo sąnaudas mažinantys Klimato kaitos specialiosios programos projektai Vilniaus Pilaitės gimnazijoje, Vilniaus Maironio progimnazijoje (buvusi Šeškinės vidurinė mokykla), Vilniaus Trakų Vokės gimnazijoje, Vilniaus „Žaros“ vidurinėje mokykloje, Vilniaus specialiųjų poreikių lopšelyje – darželyje „Žolynėlis“ ir Vilniaus lopšelyje – darželyje „Ramunėlė“. Šiose įstaigose planuojama darbų vertė – 11,4 mln. eurų. Per 2015 m. IV ketvirtį buvo atlikta darbų už 1,1 mln. eurų, įsisavinta 912 tūkst. eurų Klimato kaitos specialiosios programos lėšų.

2015 m. parengti trys bendrojo lavinimo, dvylika ikimokyklinio ugdymo bei du papildomojo ugdymo įstaigų techniniai projektai. Taip pat buvo pradėti VšĮ Vilniaus miesto klinikinė ligoninė ir VšĮ Šv. Roko ligoninė II etapo projektavimo darbai. Atliktų techninių projektų vertė 613 tūkst. eurų, darbai finansuoti valstybės biudžeto (45 tūkst. eurų) ir savivaldybės biudžeto lėšomis. 2015 m. taip pat buvo pradėti daugiafunkcio Lazdynų sveikatingumo centro Vilniuje techninio projekto parengimo darbai, finansuojami valstybės biudžeto lėšomis. Atliktų projektavimo darbų vertė 689 tūkst. eurų, visos Kūno kultūros ir sporto departamento prie LR vyriausybės 2015 m. skirtos lėšos 672 tūkst. eurų įsisavintos.

Siekiant išspręsti vaikų lopšelių – darželių laisvų vietų problemą, 2015 m. pradėtas „Vilniaus lopšelio – darželio „Ažuolas“ Žirmūnų g. 32 ugdymo aplinkos modernizavimas“ projektas. Pritaikius patalpas, kuriose anksčiau veikė G. Petkevičaitės – Bitės suaugusiųjų mokymo centras, ikimokyklinio ugdymo įstaigą galės lankyti 220 vaikų. Pradėtas ir pastato Justiniškių g. 65 pertvarkymas į lopšėlį – darželį „Gluosnis“, kuriame numatoma 240 naujų vietų vaikams. 2015 m. atlikta darbų už 767 tūkst. eurų.

**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Vilniaus Šolomo Aleichemo ORT gimnazijos rekonstrukcijos metu atlikta darbų už 3,5 mln. eurų. Įsisavinta 541 tūkst. eurų Klimato kaitos specialiosios programos lėšų, 348 tūkst. eurų – valstybės biudžeto lėšų ir 869 tūkst. eurų tarptautinio fondo „Organizacija švietimo resursams ir technologiniam mokymui (ORT)“ lėšų.

Užbaigtas projektas „Vaikų lopšelio – darželio Santariškių g. statyba“. Projekto vertė 4,1 mln. eurų, finansavimas – Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto lėšos. Moderniame, aukščiausią energetinio efektyvumo A klasę atitinkančiame pastate įrengtas geoterminis šildymas, investuota į inovatyvias technologijas, todėl jis bus šiltas ir naudos mažai energijos išteklių, vaikams bus užtikrintas kuo geriausias patalpų mikroklimatas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės 2015 m. investicijų programos 06 programą „Kūno kultūros ir sporto plėtojimas“ buvo baigti Vilniaus Senvagės gimnazijos sporto aikštyno I etapo darbai. Vilniaus Užupio gimnazijoje įrengta mini futbolo aikštelė, Vilniaus Gabijos gimnazijoje ir Vilniaus sporto mokykloje „Taurus“ sutvarkytos sporto salės, Vilniaus Žemynos gimnazijos stadione kartu su Lietuvos žolės ritulio federacija išklota dirbtinės žolės danga, Vilniaus Centro vidurinėje mokykloje įrengta krepšinio aikštelė ir bėgimo takai, Vilniaus Gerosios Vilties vidurinėje mokykloje atlikti baigiamieji sporto aikštyno įrengimo darbai. Per 2015 m. atlikta darbų už 1,7 mln. eurų, finansavimas valstybės biudžeto (131 tūkst. eurų) ir Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto lėšos.

Įgyvendinant 03 programą „Sveikatos apsauga“ buvo baigtas 5,8 mln. eurų vertės projektas „VšĮ Šv. Roko ligoninės patalpų rekonstrukcija bei medicininės ir slaugos įrangos įsigijimas, siekiant pagerinti slaugos ir palaikomojo gydymo bei paliatyviosios pagalbos paslaugų kokybę“. Rekonstrukcijos metu atnaujinta daugiau nei 6 tūkst. kv. m patalpų, pakeisti langai, durys, virš buvusio baseino ir pagrindinio korpuso pastatytos papildomos patalpos. Atnaujintoje sveikatos priežiūros įstaigoje įrengti du papildomi, pritaikyti lovų transportavimui, liftai. Projektas finansuotas ES (1,2 mln. eurų) ir Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto lėšomis.

2015 m. pradėtas vykdyti didelės apimties 3,7 mln. eurų vertės VšĮ Antakalnio poliklinika modernizavimo projektas, finansuojamas Klimato kaitos specialiosios programos (824 tūkst. eurų), Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto ir įstaigos lėšomis. Per 2015 m. buvo atlikta darbų už 2,5 mln. eurų.

Remonto darbai 2015 m. buvo atlikti ir VšĮ Centro poliklinikos Senamiesčio filiale, VšĮ Lazdynų poliklinika ir VšĮ Karoliniškių poliklinika vaikų ligų skyriuje. Visų darbų vertė 569 tūkst. eurų, įsisavinta 86 tūkst. eurų valstybės biudžeto lėšų.

Vykdam 05 programos „Būsto plėtra“ projektą „Būsto pritaikymas neįgaliems žmonėms“ (liftų įrengimas), Valstybės biudžeto ir Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto lėšomis dvidešimtyje butų buvo atlikti būsto pritaikymo neįgaliesiems darbai. Atliktų darbų vertė 130 tūkst. eurų, įsisavinti 89 tūkst. eurų valstybės biudžeto ir 41 tūkst. eurų savivaldybės biudžeto lėšų.

Įgyvendinant 09 programą „Kultūros veiklos plėtra ir jos vaidmens bendruomenės gyvenime stiprinimas“ buvo atlikti Naujosios Vilnios kultūros centro pastato Vilniuje, Pergalės g. 8, rekonstravimo ir modernizavimo darbai. Vilniaus miesto savivaldybės literatūriniame Puškino muziejuje, esančiame Subačiaus g. 124, įrengta žaibosauga, apsauginė ir gaisrinė signalizacijos bei video stebėjimo sistemos. Atliktų darbų vertė 135 tūkst. eurų, įsisavintos visos šiems projektams skirtos valstybės biudžeto lėšos – 131 tūkst. eurų.

## 2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pagal jungtinės partnerystės sutartį, sudarytą tarp Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB „Naujasis Užupis“, 2015 m. įgyvendintas didelės apimties projektas „Buvusios elektros matavimo technikos gamyklos AB „Skaitek“ užterštos teritorijos sutvarkymas“. Projekto vertė – 4 mln. eurų, 2015 m. įsisavinta 1,5 mln. eurų ES lėšų, 1,2 mln. eurų – Vilniaus miesto savivaldybės biudžeto lėšų ir 1,2 mln. eurų partnerio UAB „Naujasis Užupis“ lėšų.

### AKCIJŲ SKAIČIUS, JŲ NOMINALI VERTĖ IR ĮSTATINIS KAPITALAS

2007 m. sausio 22 d. buvo įregistruotas 55.843 317 litų (16.173.343 eurų) įstatinis kapitalas, kurį sudaro 55.843.317 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė 1 litas (apie 0,29 euro).

2014 m. sausio 1 d ir 2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas buvo lygus 55.843.317 litų (16.173.343 eurams) ir jį sudarė 55 843 317 paprastųjų vardinių akcijų.

2015 m. sausio 1 d. Lietuvos nacionaline valiuta tapo euras. Bendrovės akcijų nominali vertė buvo perskaičiuota pagal Lietuvos euro įvedimo įstatymo reikalavimus, kiekvienos akcijos nominalią vertę suapvalinant iki dviejų reikšminių skaitmenų po kablelio, t. y. prilyginant akcijų nominalią vertę 0,29 euro. Dėl šios priežasties 2015 m. sausio 1 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 16.194.562 eurams. Akcinis kapitalas atitinkamai padalintas į 55.843.317 paprastųjų vardinių akcijų. Dėl akcijos nominalios vertės konvertavimo iš litų į eurus susidaręs 21.219 eurų skirtumas yra apskaitytas kaip finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

Per 2015 m. ir 2014 m. Bendrovė nebuvo įsigijusi savo akcijų.

Paprastųjų akcijų turėtojai turi teisę gauti dividendus, kai jie paskelbiami, ir vieno balso teisę vienai akcijai Bendrovės metiniuose ir visuotiniuose akcininkų susirinkimuose. Už kiekvieną akciją suteikiama vienoda teisė dalyvauti skirstant likusį turtą Bendrovės likvidavimo atveju. Visos Bendrovės akcijos pilnai apmokėtos.

Bendrovė neturi oficialiai patvirtintos dividendų mokėjimo politikos, tačiau visais atvejais dėl dividendų mokėjimo vadovaujasi Akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės patvirtintais įstatais bei akcininko sprendimais.

### BENDROVĖS FILIALAI IR ATSTOVYBĖS

2014 m. ir 2015 m. Bendrovė neturėjo nei filialų nei atstovybių, tačiau turėjo investiciją į jungtinės veiklos sutarties objektą. Vykdamas Vilniaus miesto tarybos 2006 m. kovo 22 d. sprendimą Nr. 1-1079 „Dėl dalyvavimo steigiant viešąją įstaigą kultūros ir verslo centrą „Maskvos namai“ ir UAB „Vilniaus namai Maskvoje“ Rusijos Federacijoje, Maskvoje, yra įsteigta ir nuo 2007 m. sausio 9 d. veikia OOO «Вильнюсский дом в Москве» (liet. - UAB „Vilniaus namai Maskvoje“), kurios įstatinis kapitalas – 50.000 Rusijos rublių. Maskvoje įsteigtos bendrovės steigėjai yra:

- akcininko, t. y. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos, sprendimu įgaliota UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, kuri turi 50 proc. (penkiasdešimt procentų) akcijų.
- Maskvos Vyriausybės įgaliota ГУП «Московский центр международного сотрудничества» (liet. – valstybinė unitarinė įmonė „Maskvos tarptautinio bendradarbiavimo centras“), kuri turi 50 proc. (penkiasdešimt procentų) akcijų.

OOO «Вильнюсский дом в Москве» paruošė investuotojo atrankos nuostatus projektui „Kultūros ir verslo centras su viešbučio funkcija „Vilniaus namai Maskvoje“, kurių pagrindu buvo įvykdyta atranka ir 2007 m. rugsėjo 23 d. pasirašyta investicinė sutartis tarp OOO «Вильнюсский дом в

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, įmonės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**2015 M. BENDROVĖS METINIS PRANEŠIMAS**  
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

Москве» ir UAB „Ūkio banko investicinė grupė“ (sutr. – ŪBIG). 2015 m. ООО «Вильнюсский дом в Москве» aktyvios veiklos nevykdė.

Taip pat Bendrovė 2013 m. investavo 24.907 eurus į UAB „Air Lituanica Club“ paprastąsias vardines akcijas. Pagal pasirašytą akcijų pirkimo sutartį, UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ turi apie 2 proc. akcijų. UAB „Air Lituanica Club“ įstatinis kapitalas – 1.347.798 eurų, jis yra padalintas į 46.540 paprastųjų vardinių akcijų.

#### POBALANSINIAI ĮVYKIAI

2016 m. pradžioje valdybos posėdyje buvo patvirtinta įmonės veiklos strategija. Bendrovės veiklos strategija – tai pagrindinės nuostatos ir jų įgyvendinimo būdai, skirti pasiekti užsibrėžtus ilgojo laikotarpio tikslus.

#### BENDROVĖS VEIKLOS PLANAI, PLĖTROS VEIKLA IR PROGNOZĖS

Bendrovė 2016 m. ir toliau atliks savo paskirtį – įgyvendins Vilniaus miesto savivaldybės 2016 m. investicijų programos projektus ir vykdys projektų valdymo, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo ir statinio statybos techninės priežiūros funkcijas pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 23 d. sprendimą Nr. 1-321.

Pagal turimus duomenis, UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2016 m. planuoja gauti apie 3,4 mln. eurų pajamų, iš jų apie 944 tūkst. eurų sudarys pajamos už projektų valdymą bei statinio projektavimo, statinio statybos valdytojo ir statinio statybos techninės priežiūros funkcijas.

Bendrovė prognozuoja gauti ne mažiau kaip 90 proc. pardavimo pajamų iš Vilniaus miesto savivaldybės užsakymų.

Direktorius



Renatas Dūdonis

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

PATVIRTINTA  
 Vilniaus miesto savivaldybės  
 administracijos direktoriaus  
 2016 m. ....d. įsakymu Nr. ....

**Finansinės būklės ataskaita**

	Pastaba	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
<b>TURTAS</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai	4	168.475	1.649.593	1.926.449
Nematerialusis turtas	5	1.878	2.976	-
Investicinis turtas	4	11.054.426	11.840.691	12.330.965
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	-	447.408	-
Investicijos	7	25.430	25.430	25.430
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>11.250.209</b>	<b>13.966.098</b>	<b>14.282.844</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos		162	175	179
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	22.750.977	20.552.435	6.320.340
Išankstiniai apmokėjimai		31.319	16.312	9.360
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	3.263.151	1.446.322	341.706
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>26.045.609</b>	<b>22.015.244</b>	<b>6.671.585</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>37.295.818</b>	<b>35.981.342</b>	<b>20.954.429</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR</b>				
<b>ĮSIPAREIGOJIMAI</b>				
<b>Nuosavas kapitalas</b>				
Įstatinis kapitalas	9	16.194.562	16.173.343	16.173.343
Rezervai	9	603.791	318.813	184.932
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		575.997	284.978	133.881
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>17.374.350</b>	<b>16.777.134</b>	<b>16.492.156</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	15.031.407	13.696.420	960.533
Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimai	17	953.110	924.452	756.015
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>15.984.517</b>	<b>14.620.872</b>	<b>1.716.548</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	1.343.144	399.708	297.150
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	11	2.099.802	2.316.132	1.211.637
Einamųjų metų pelno mokestis		424.122	68.329	5.129
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		69.272	61.815	55.216
Ateinančių laikotarpių pajamos		611	2.260	-
Atidėjimai	12	-	1.735.092	1.176.593
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>3.936.951</b>	<b>4.583.336</b>	<b>2.745.725</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR</b>				
<b>ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>37.295.818</b>	<b>35.981.342</b>	<b>20.954.429</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

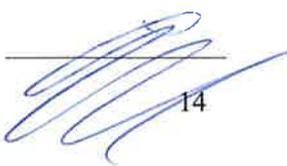
Šios finansinės ataskaitos Bendrovės vadovybės buvo patvirtintos 2016 m. balandžio 7 d

Direktorius



Renatas Dūdonis

Vyr. finansininkė



Diana Gedziusėvičiūtė

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius  
FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS  
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

PATVIRTINTA  
Vilniaus miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2016 m. ....d. įsakymu Nr. ....

**Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita**

	Pastaba	2015	2014
Pardavimo pajamos	13	2.888.966	3.007.412
Pardavimo savikaina	14	(993.849)	(910.474)
<b>Bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>1.895.117</b>	<b>2.096.938</b>
Kitos veiklos pajamos		52.734	13.747
Pardavimų ir platinimo sąnaudos	15	-	-
Bendrosios administracinės sąnaudos	15	(858.683)	(1.566.360)
Kitos veiklos sąnaudos		(47.332)	(22.263)
<b>Veiklos pelnas (nuostoliai)</b>		<b>1.041.836</b>	<b>522.062</b>
Finansinės veiklos pajamos	16	35.792	14.875
Finansinės veiklos sąnaudos	16	(21.392)	(290)
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>		<b>14.400</b>	<b>14.585</b>
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>1.056.236</b>	<b>536.647</b>
Pelno mokesčio sąnaudos	17	(480.239)	(251.669)
<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>575.997</b>	<b>284.978</b>
Kitos bendrosios pajamos		-	-
<b>Iš viso bendrųjų pajamų</b>		<b>575.997</b>	<b>284.978</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šios finansinės ataskaitos Bendrovės vadovybės buvo patvirtintos 2016 m. balandžio 7 d.

Direktorius

Vyr. finansininkė


Renatas Dūdonis

Diana Gedziuševičiūtė

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

PATVIRTINTA  
 Vilniaus miesto savivaldybės  
 administracijos direktoriaus  
 2016 m. ....d. įsakymu Nr. ....

**Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita**

	Išstatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Kiti rezervai: Paramai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
<b>Likutis 2014.01.01</b>	<b>16.173.343</b>	<b>127.008</b>	<b>57.924</b>	<b>133.881</b>	<b>16.492.156</b>
<b>Bendrosios pajamos iš viso</b>	-	-	-	-	-
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	284.978	<b>284.978</b>
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
<b>Sandoriai su savininkais, apskaityti tiesiogiai nuosavame kapitale</b>					
Perkėlimas į rezervus		133.881		(133.881)	-
<b>Likutis 2014.12.31</b>	<b>16.173.343</b>	<b>260.889</b>	<b>57.924</b>	<b>284.978</b>	<b>16.777.134</b>
<b>Bendrosios pajamos iš viso</b>					
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	575.997	575.997
Kitos bendrosios pajamos					
<b>Sandoriai su savininkais, apskaityti tiesiogiai nuosavame kapitale</b>					
Perkėlimas į rezervus		284.978	-	(284.978)	-
Valiutų konvertavimo skirtumas dėl lito keitimo į eurus	21.219				21.219
<b>Likutis 2015.12.31</b>	<b>16.194.562</b>	<b>545.867</b>	<b>57.924</b>	<b>575.997</b>	<b>17.374.350</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šios finansinės ataskaitos Bendrovės vadovybės buvo patvirtintos 2016 m. balandžio 7 d.

Direktorius

Vyr. finansininkė

Renatas Dūdonis

Diana Gedziuševičiūtė

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

PATVIRTINTA  
 Vilniaus miesto savivaldybės  
 administracijos direktoriaus  
 2016 m. ....d. įsakymu Nr. ....

**Pinigų srautų ataskaita**

Straipsniai	Pastaba	2015	2014
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
Grynas pelnas (nuostoliai)		575.997	284.978
<b>Nepiniginių straipsnių koregavimas:</b>			
Nusidėvėjimas ir amortizacija		552.891	580.096
Pelno mokesčio sąnaudos		451.581	83.232
Prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas		317.610	316.936
Investicijų vertės sumažėjimas		-	-
Finansinės veiklos rezultatas		(14.400)	(14.585)
(Pelnas) nuostoliai iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų, bei investicinio turto perleidimo		(5.402)	(8.517)
Atidėtojo pelno mokesčio pokytis		28.658	168.437
<b>Apyvartinio kapitalo pokytis</b>			
Atsargų pokytis		13	4
Prekybos ir kitų gautinų sumų pokytis		(2.068.744)	(14.996.439)
Išankstinių apmokėjimų pokytis		(15.007)	(6.952)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų pokytis		(216.330)	1.104.495
Atidėjimų ir su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų pokytis		7.457	565.098
Ateinančių laikotarpių pajamų pokytis		(1.649)	2.260
<b>Pinigų srautai iš pagrindinės veiklos</b>		<b>(387.325)</b>	<b>(11.903.923)</b>
Sumokėtos palūkanos		(443.477)	(165.567)
Sumokėtas pelno mokestis		(95.788)	(20.032)
<b>Grynieji pinigų srautai iš pagrindinės veiklos</b>		<b>(926.590)</b>	<b>(12.089.522)</b>
<b>Pinigų srautai iš investicinės veiklos</b>			
Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei nematerialiojo turto įsigijimas		(18.799)	(18.667)
Nematerialiojo turto įsigijimas		(184)	(3.831)
Pajamos iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų bei investicinio turto pardavimo		52.734	194.174
Gautos palūkanos		457.877	180.152
<b>Grynieji pinigų srautai iš investicinės veiklos</b>		<b>491.628</b>	<b>351.828</b>
<b>Pinigų srautai iš finansinės veiklos</b>			
Gautos paskolos		2.652.101	12.865.410
Grąžintos paskolos		(400.310)	(23.100)
<b>Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos</b>		<b>2.251.791</b>	<b>12.842.310</b>
<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>1.816.829</b>	<b>1.104.616</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>1.446.322</b>	<b>341.706</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>3.263.151</b>	<b>1.446.322</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šios finansinės ataskaitos Bendrovės vadovybės buvo patvirtintos 2016 m. balandžio 7 d

Direktorius



Renatas Dūdonis

Vyr. finansininkė



Diana Gedziuševičiūtė

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDROJI INFORMACIJA

Bendrovė UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ (buvusi Vilniaus miesto savivaldybės valstybinė įmonė „Kapitalinė statyba“ ir UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“) įregistruota 1995 m. balandžio 19 d., adresu Gedimino pr. 37, Vilnius. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 30-1531 pakeistas UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ buveinės adresas, kuris yra Algirdo g. 19, LT-03219 Vilnius, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. sausio 29 d. įsakymu Nr. 30-243 „Dėl UAB „Vilniaus kapitalinė statyba“ pavadinimo pakeitimo ir įstatų patvirtinimo“ įmonės pavadinimas 2010 m. balandžio 2 d. pakeistas į UAB „Vilniaus vystymo kompanija“. Bendrovės kodas 120750163, PVM mokėtojo kodas LT100000005418. Steigėjas – Vilniaus miesto savivaldybė.

Pagrindinis veiklos pobūdis yra turto nuoma bei Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų valstybinių užsakymų miesto statybos darbų vykdymo organizavimas atliekant projekto valdymo, statinio statybos valdytojo funkcijas, tai yra: statybos planavimas ir projektavimas, statybos priežiūra (kodas pagal EVRK2 – 71.12 Inžinerijos veikla ir su ja susijusios techninės konsultacijos).

Bendrovėje 2015 m. vidutinis darbuotojų skaičius buvo 34 darbuotojai (palyginimui, 2014 m. – 33 darbuotojai).

### 2. FINANSINIŲ ATASKAITŲ PARENGIMO PAGRINDAS

Šios finansinės ataskaitos buvo parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES).

Šios ataskaitos yra pirmos Bendrovės finansinės ataskaitos, parengtos pagal TFAS, priimtus taikyti ES. Rengdama šias finansines ataskaitas, Bendrovė pritaikė 1-ąjį TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“. Ankstesnės finansinės ataskaitos buvo rengiamos pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus (VAS). Perėjimo prie TFAS įtaka Bendrovės finansinei būklei, finansiniams veiklos rezultatams ir pinigų srautams yra paaiškinta 24 pastaboje.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

#### 2.1 Pagrindiniai apskaitiniai įvertinimai ir vertinimo neapibrėžtumai

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

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

- 3.3 pastaba – nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų naudingo tarnavimo laikotarpis
- 4 pastaba – investicinio turto tikroji vertė
- 20 pastaba – finansinės rizikos valdymas
- 17 pastaba – atidėtasis pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimas
- 6 pastaba – prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas
- 12 pastaba – atidėjiniai.

## 2.2 Finansinių ataskaitų valiuta

2015 m. sausio 1 d. Lietuvos Respublikai prisijungus prie euro zonos Lietuvos nacionalinė valiuta litas buvo pakeista euru, oficialiu santykiu 1 EUR= 3,4528 LTL. Atsižvelgdama į tai, Bendrovė UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ nuo 2015 m. sausio 1 d. savo finansinę apskaitą vykdo eurais. 2014 m. sausio 1 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitos, 2014 metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos bei kita palyginamųjų metų finansinė informacija atitinkamai buvo perskaičiuota į eurus.

Šios finansinės ataskaitos yra pateikiamos Lietuvos nacionaline valiuta – eurais (EUR), kuri yra Bendrovės funkcinė valiuta.

## 2.3 Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai

### Standartai, išaiškinimai ir dar negaliojančios išleistų standartų pataisos

Apskaitos politika, kurią Bendrovė taikė visai šiose finansinėse ataskaitose pateiktai finansinei informacijai, yra tokia pati kaip ir praėjusiais metais. Nauji TFAS ir jų išaiškinimai, įsigalioję 2015 m., įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms neturėjo.

### Patvirtinti, bet dar neįsigalioję standartai ir išaiškinimai

Keletas naujų standartų, pataisų ir išaiškinimų galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems po 2016 m. sausio 1 d., ir dar nebuvo taikyti rengiant šias finansines ataskaitas. Standartai, aiškinimai ir pataisos, kurie gali būti aktualūs Bendrovei, bei vadovybės įvertinimai dėl galimos naujų ir peržiūrėtų standartų bei išaiškinimų įtakos juos pirmą kartą pritaikius, yra nurodyti žemiau. Bendrovė neketina taikyti šių pataisų, standartų ir išaiškinimų anksčiau.

(i) 11-asis TFAS „Bendros veiklos dalies įsigijimų apskaita“ (galioja 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pagal šias pataisas reikalaujama, kad verslo jungimų apskaitos principai būtų taikomi įsigyjant dalį bendroje veikloje, kurioje bendros veiklos vykdymas sudaro verslą. Verslo jungimų apskaitos principai taip pat taikomi įsigyjant papildomą dalį bendroje veikloje, kai bendros veiklos vykdytojas išlaiko bendrą kontrolę. Papildoma įsigyta dalis apskaitoma tikrąja verte. Anksčiau turėtos bendros veiklos dalys nėra pakartotinai vertinamos.

Bendrovė mano, kad pataisos, pirmą kartą jas pritaikius, neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinių ataskaitų pateikimui.

(ii) 1-asis TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ (galioja 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pataisos apims penkis siauros apimties standarte numatytų atskleidimo reikalavimų patobulinimus.

Bendrovė mano, kad pataisos, pirmą kartą jas pritaikius, neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinių ataskaitų pateikimui.

(iii) 16-asis TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“ ir 38-asis TAS „Nematerialusis turtas“ (galioja 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pataisomis aiškiai nurodoma, kad pajamomis grindžiami nusidėvėjimo metodai negali būti taikomi nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrengimams. Be to, pataisomis pristatoma nuginčijama prezumpcija, kad pajamomis grindžiamų amortizacijos metodų taikymas nematerialiajam turtui nėra tinkamas. Ši prezumpcija gali būti paneigta tik tuo atveju, kai pajamos ir nematerialiojo turto teikiamos

ekonominės naudos suvartojimas yra „glaudžiai susiję“ arba kai nematerialusis turtas yra išreikštas kaip pajamų matas.

Tikėtina, kad pataisos, pirmą kartą jas pritaikius, neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms, nes Bendrovė netaiko pajamomis grindžiamų amortizacijos / nusidėvėjimo metodų.

(iv) 16-asis TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ ir 41-asis TAS „Žemės ūkis“ (galioja 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pritaikius šias pataisas derliniai augalai patenka ne į 41-ojo TAS „Žemės ūkis“, o į 16-ojo TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ taikymo sritį siekiant atspindėti šios veiklos panašumą į gamybos procesą.

Bendrovė derlinių augalų neturi.

(v) 19-asis TAS „Apibrėžtųjų išmokų planai. Darbuotojų įmokos“ (galioja 2015 m. vasario 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pataisos taikomos tik tiems apibrėžtųjų išmokų planams, kurie susiję su darbuotojų ar trečiųjų šalių įmokomis, atitinkančiomis tam tikrus kriterijus. Kai šie kriterijai įvykdomi, ūkio subjektas gali (bet neprivalo) pripažinti tokias įmokas kaip paslaugų savikainos sumažėjimą tuo laikotarpiu, kuriuo atliktas susijęs darbas.

Bendrovė nemano, kad pataisa turės įtakos finansinėms ataskaitoms, nes ji neturi apibrėžtųjų išmokų planų, apimančių darbuotojų ar trečiųjų šalių įmokas.

(vi) 27-asis TAS „Atskiros finansinės ataskaitos“ (galioja 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams)

Pataisomis ūkio subjektams leidžiama investicijas į patrunuojamąsias įmones, asocijuotąsias įmones ir bendras įmones savo atskirose finansinėse ataskaitose apskaityti taikant nuosavybės metodą.

Tikėtina, kad pataisos, pirmą kartą jas pritaikius, neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

(vii) Kasmetiniai TFAS patobulinimai

Patobulinius sudaro dešimt dešimties standartų pataisų bei kitų standartų ir išaiškinimų atitinkamos pataisos. Šios pataisos taikomos 2015 m. vasario 1 d. arba 2016 m. sausio 1 d., arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams su galimybe taikyti anksčiau.

Tikėtina, kad nei viena iš šių pataisų neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

### 3. APSKAITOS POLITIKA

#### 3.1 Užsienio valiuta

Užsienio valiuta sudaromi sandoriai iš pradžių apskaitomi funkcinė valiuta sandorio įvykdymo datą. Užsienio valiuta išreikštas finansinis turtas ir įsipareigojimai yra konvertuojami į funkcinę valiutą finansinės būklės ataskaitos sudarymo datą, taikant finansinės būklės ataskaitos dienos valiutos keitimo kursą. Visi amortizuota savikaina vertinami nepiniginiai įsipareigojimai ir turtas yra perskaičiuoti pagal sandorio metu galiojusį keitimo kursą.

Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos centrinis bankas.

#### 3.2 Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas iš pradžių pripažįstamas įsigijimo verte. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei tikėtina, kad Bendrovė gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką.

Numatomas turto naudingo tarnavimo laikotarpis – 3 metai.

##### Programinė įranga

Naujos programinės įrangos įsigijimo išlaidos yra kapitalizuojamos ir pripažįstamos nematerialiuoju ilgalaikiu turtu, jei šios išlaidos nėra kompiuterinės įrangos sudedamoji dalis. Programinė įranga yra amortizuojama per ne ilgesnį nei 3 metų laikotarpį.

Išlaidos, patirtos atstatant arba išlaikant numatomą ekonominę naudą iš turimų programinių sistemų veiklos, yra pripažįstamos laikotarpio, kai atliekami palaikymo ir priežiūros darbai, sąnaudomis.

#### 3.3 Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai

Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai apskaitomi įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius.

Pradinę nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertę sudaro įsigijimo kaina, įskaitant negražinamus įsigijimo mokesčius ir visas tiesiogiai priskirtinas išlaidas, susijusias su turto parengimu eksploatuoti arba perkėlimu į jo naudojimo vietą. Išlaidos, tokios kaip remonto ir eksploatacijos, patirtos pradėjus naudoti nekilnojamąjį turtą, įrangą ir įrengimus paprastai yra apskaitomos tuo laikotarpiu, kai jos buvo patirtos, bei pripažįstamos pelnu (nuostoliu).

Nebaigta statyba apskaitoma įsigijimo verte. Ją sudaro statybos, statinių ir įrenginių vertė bei kitos tiesiogiai priskirtinos išlaidos. Nebaigtos statybos nusidėvėjimas neskaičiuojamas tol, kol statyba nėra baigta, ir turtas nepradėtas naudoti.

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai susijusios su turto, kuris nėra apskaitomas tikrąja verte ir kurio parengimas naudojimui arba pardavimui ilgai trunka, įsigijimu, statyba ar gamyba, kapitalizuojamos kaip to turto savikainos dalis.

Skolinimosi išlaidos kapitalizuojamos prie ilgalaikio turto tol, kol ilgalaikis turtas yra pilnai parengtas naudojimui ar pardavimui.

Bendrovė kapitalizuoja skolinimosi išlaidas, kurių būtų galima išvengti, jeigu nebūtų įsigyjamas kriterijus tenkinantis turtas (tas, kurio parengimas naudojimui ar pardavimui užtrunka reikšmingą dalį laiko). Skaičiuojant kapitalizuojamas skolinimosi išlaidas, naudojama Bendrovės vidutinė skolinimosi norma (su kriterijus tenkinančiu turtu susijusioms išlaidoms taikoma vidutinė svertinė palūkanų norma), išskyrus lėšas, kurias skolinamasi būtent kriterijus tenkinančiam turtui įsigyti. Pastaruoju atveju kapitalizuojamos tik faktinės skolinimosi išlaidos, atėmus investicines pajamas iš laikino šių pasiskolintų lėšų investavimo.

Nusidėvėjimas pripažįstamas per turto naudingo tarnavimo laikotarpį, taikant tiesinį-linijinį metodą, nurašant jo savikainą (išskyrus žemę ir nebaigtą statybą), atėmus likvidacinę vertę. Numatomas naudingo tarnavimo laikotarpis, likvidacinė vertė ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi kiekvienų metų pabaigoje, perspektyviai apskaitant bet kokius pakeitimus apskaitiniame įvertinime.

Pagrindinės prielaidos, kuriomis remiantis nustatomas nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų naudingo tarnavimo laikotarpis, yra: numatoma turto naudojimo trukmė, numatomas techninis, technologinis ar kitoks senėjimas, teisinių ar panašių apribojimų turto naudojimui, tokių kaip finansinės nuomos sutarčių galiojimo data.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per tokį vidutinį naudingo tarnavimo laiką:

Pastatai	35 metai
Įranga ir įrengimai	5 metai
Transporto priemonės	10 metų
Kitas nekilnojamas turtas	3–6 metai.

Bendrovė kapitalizuoja nekilnojamąjį turtą, įrangą ir įrengimus, kurių naudingo tarnavimo laikas yra ilgesnis nei vieneri metai.

Minimali nekilnojamo turto, įrangos ir įrengimų įsigijimo (pasigaminimo) savikaina nustatyta:

Pastatai	580 eurų
Įranga ir įrengimai	580 eurų
Transporto priemonės	434 eurai
Kitas nekilnojamas turtas	145–434 eurai.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų pripažinimas nutraukiamas jį pardavus arba kai ateityje nebesitikima jokios ekonominės naudos iš to turto naudojimo ar pardavimo. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vieneto pardavimo arba nurašymo, yra apskaičiuojamas kaip grynujų pardavimo įplaukų ir balansinės turto vertės skirtumas ir yra pripažįstamas kaip pelnas arba nuostolis.

### 3.4 Investicinis turtas

Investicinis turtas yra turtas, laikomas siekiant uždirbti ilgalaikes pajamas iš nuomos ir (arba) iš turto vertės padidėjimo (įtraukiant ir nebaigtą statybą, laikomą šiuo tikslu).

Investicinis turtas pripažįstamas tuomet, kai yra tikėtina, kad Bendrovė ateityje iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas įsigijimo savikaina įtraukiant sandorio išlaidas. Vėliau, po pirminio pripažinimo, investicinis turtas yra apskaitomas įsigijimo savikaina, iš kurios yra atimamos sukaupto nusidėvėjimo ir vertės sumažėjimo sumos.

Savikainą sudaro tiesiogiai su investicinio turto įsigijimu susijusios išlaidos. Pasigaminto turto savikainą sudaro medžiagų savikaina, tiesioginės darbo sąnaudos ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su investicinio turto parengimu naudojimui, taip pat kapitalizuotos skolinimosi lėšos.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą atsižvelgiant į nustatytą vidutinį turto naudingo tarnavimo laikotarpį, kuris nustatytas toks pat, kaip ir nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrengimams.

Investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas jį pardavus arba kai investicinis turtas visiškai nustoja naudoti ir iš jo pardavimo nebesitikima gauti jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto pripažinimo nutraukimo (apskaičiuoti kaip skirtumas tarp grynujų pardavimo įplaukų ir apskaitinės turto vertės), yra įtraukiami į to laikotarpio pelną (nuostolius), kai investicinio turto pripažinimas yra nutraukiamas.

Turtas investiciniam turtui priskiriamas atsižvelgiant į nuomojamą turto plotą.

### **3.5 Finansinės priemonės**

Bendrovė finansinį turtą finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta tada ir tik tada, kai Bendrovė, remiantis finansinės priemonės sutartyje numatytais sąlygomis, tampa viena iš sandorio šalių.

#### **3.5.1 Finansinis turtas**

Finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte per pelną (nuostolius), suteiktas paskolas ir gautinas sumas bei finansinį turtą, skirtą parduoti. Finansinio turto priskyrimas priklauso nuo finansinio turto rūšies ir tikslo ir yra nustatomas pirminio pripažinimo metu.

Finansinis turtas apskaitoje atvaizduojamas sandorio sudarymo dieną, kai finansinio turto pirkimas ar pardavimas vyksta pagal sutartį, kurios sąlygos reikalauja finansinio turto pateikimo atitinkamos rinkos nustatytu terminu. Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas yra įvertinamas tikrąja verte, pridėdam, tuo atveju, jei investicijos apskaitytos ne tikrąja verte per pelną (nuostolį), su sandoriu susijusias tiesiogines išlaidas.

Bendrovės finansinis turtas apima pinigus, terminuotus indėlius, iš pirkėjų ir kitas gautinas sumas bei paskolas.

Finansinio turto apskaita po pirminio pripažinimo priklauso nuo to, kuriai grupei finansinis turtas yra priskirtas, ir yra tokia:

#### *Paskolos ir gautinos sumos*

Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Toks turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami tada, kai sumažėja tokio turto vertė ar jis yra amortizuojamas. Paskolos ir gautinos sumos pradžioje pripažįstamos įsigijimo savikaina (sumokėto atlygio tikrąja verte). Vėliau trumpalaikės gautinos sumos apskaitomos įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, o ilgalaikės gautinos sumos ir paskolos – amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius.

Paskolos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

### Prekybos gautinos sumos

Prekybos gautinos sumos yra sumos, gautinos iš pirkėjų už prekių pardavimus ar suteiktas paslaugas, vykdančią įprastinę verslo veiklą. Jei tikimasi, kad sumos bus gautinos per vienerius metus ar trumpesnį laikotarpį (ar per įprastą verslo veiklos laikotarpį, jei vėliau), prekybos gautinos sumos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikis turtas. Kitu atveju, šios sumos klasifikuojamos kaip ilgalaikis turtas.

Gautinos sumos iš pradžių apskaitomos tikrąja verte, o vėliau amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą, sumažinta vertės sumažėjimo nuostolių suma.

### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje, trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas ne ilgesnis nei 3 mėnesiai ir kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos.

### Apskaičiuotų palūkanų normos metodas

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas – tai finansinio turto amortizuotos savikainos skaičiavimo ir palūkanų pajamų paskirstymo per atitinkamą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – tai palūkanų norma, kuri tiksliai diskontuoja įvertintus ateities pinigų srautus per numatytą finansinio turto laikotarpį.

### Finansinio turto pripažinimo nutraukimas

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

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Bendrovė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti trečiajai šaliai visą sumą pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; arba
- Bendrovė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusią riziką ir naudą, bet perleidžia šio turto kontrolę.

### **3.5.2 Finansiniai įsipareigojimai**

Skolinimosi lėšos pradžioje pripažįstamos gautų lėšų tikrąja verte. Po pirminio pripažinimo įsipareigojimai apskaitomi amortizuota savikaina, o skirtumas tarp gautų lėšų ir sumos, kurią reikės sumokėti per skolos terminą, yra įtraukiamas kaip pelnas ar nuostolis, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Kiti įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu apskaitomi tikrąja verte atėmus tiesiogines sandorio sąnaudas, o vėliau jie apskaitomi amortizuota savikaina. Trumpalaikiai įsipareigojimai nediskontuojami.

Patirtos skolinimosi išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis, išskyrus tuos atvejus, kai jos yra tiesiogiai priskiriamos atitinkamo ilgalaikio turto įsigijimui, statybai ar gamybai.

Apskaičiuotų palūkanų metodas yra amortizuotos finansinių įsipareigojimų savikainos skaičiavimo ir palūkanų paskirstymo per atitinkamą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus ateinančių laikotarpių pinigų srautus per numatomą finansinio įsipareigojimo laikotarpį arba (jei taikytina) trumpesnę laikotarpį iki grynosios apskaitinės vertės pirminio pripažinimo.

Sumokėtos palūkanos pinigų srautų ataskaitoje yra klasifikuojamos kaip finansinė veikla.

#### Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Bendrovė nutraukia finansinių įsipareigojimų pripažinimą tada, ir tik tada, kai Bendrovės įsipareigojimai yra įvykdyti, atšaukti arba baigiasi jų galiojimo laikas.

### **3.5.3 Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų užskaita**

Finansinis turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, o grynoji suma pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, kai yra juridinė teisė tokias sumas sudengti ir ketinama arba jas padengti grynosios sumos pagrindu, arba perduoti tą turtą ir tuo pačiu padengti įsipareigojimą.

Finansinėse ataskaitose su statinio statybos valdytojo funkcijų vykdymu susijusios mokėtinos ir gautinos sumos apskaitytos atitinkamai kitų mokėtinų sumų ir pirkėjų įsiskolinimo straipsniuose, yra sudengiamos.

### **3.6 Investicijos**

Investicijos į bendras (pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis kontroliuojamas) įmones Bendrovės finansinėse ataskaitose yra apskaitomos įsigijimo verte atėmus vertės sumažėjimą.

Vertės sumažėjimas yra nustatomas įvertinant įplaukas kuriančio vieneto atsiperkamąją vertę. Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje vertės sumažėjimo nuostolis yra pripažįstamas, kai pinigų įplaukas kuriančio vieneto atsiperkamoji vertė yra mažesnė už apskaitinę vertę.

### **3.7 Atsargos**

Atsargos, įskaitant nebaigtą gamybą, apskaitomos mažesniąja iš verčių (savikainos ar grynosios galimo realizavimo vertės). Grynoji galimo realizavimo vertė yra įvertinta pardavimo kaina, atėmus įvertintas produkcijos gamybos užbaigimo ir pardavimo sąnaudas.

Atsargų savikaina apskaičiuojama FIFO metodu.

### **3.8 Išankstiniai apmokėjimai**

Ateinančių laikotarpių sąnaudos finansinės būklės ataskaitoje yra pateikiamos išankstinių apmokėjimų straipsniuose.

### **3.9 Turto vertės sumažėjimas**

#### Finansinio turto vertės sumažėjimas

Kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje finansinis turtas yra įvertinamas, nustatoma, ar yra kokių nors vertės sumažėjimo požymių. Finansinio turto vertė sumažėja tada, kai yra objektyvių įrodymų, kad po finansinio turto pirminio pripažinimo vienas ar keli įvykiai turėjo įtakos planuojamiems finansinio turto pinigų srautams.

Objektyvūs įrodymai, kad finansinio turto vertė yra sumažėjusi, gali apimti skolininko įsipareigojimų nevykdymą, paskolos arba gautinos sumos restruktūrizavimą tokiomis sąlygomis, kurių Bendrovė tam tikrais atvejais nebūtų naudojusi, požymius, kad skolininkas arba kreditorius gali bankrutuoti, arba neigiamus skolininko mokumo būklės pokyčius.

Amortizuota savikaina apskaityto finansinio turto vertės sumažėjimo nuostoliai apskaičiuojami kaip finansinio turto apskaitinės vertės ir apskaičiuotų būsimų pinigų srautų, diskontuotų turto pirmine apskaičiuotų palūkanų norma, dabartinės vertės skirtumas.

Viso finansinio turto apskaitinė vertė yra tiesiogiai sumažinama įvertintais vertės sumažėjimo nuostoliais, išskyrus prekybos gautinas sumas, kurių apskaitinė vertė yra sumažinama per atidėjimų sąskaitą. Kai prekybos gautina suma yra klasifikuojama kaip neatgaunama, ši suma yra nurašoma per atidėjimų sąskaitą. Vėliau atgautomis, bet anksčiau nurašytomis sumomis yra mažinama atidėjimų sąskaita. Atidėjimų apskaitinės vertės pasikeitimai yra pripažįstami kaip pelnas arba nuostoliai.

Ankstesniais laikotarpiais pripažinto vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas kaip pelnas (nuostolis) tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai. Tačiau padidėjusi apskaitinė vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos savikainos, kuri būtų, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

#### Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Nefinansinio turto, išskyrus atsargas ir atidėtojo mokesčio turta, vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Jeigu tokių požymių yra, įvertinama turto atsiperkamoji vertė.

Atsiperkamoji vertė yra turto tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas, arba naudojimo vertė, priklausomai nuo to, kuri iš jų yra didesnė. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsiperkamąją vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas kaip pelnas (nuostolis).

Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaičiuojamas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas kaip pelnas (nuostolis) tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai. Turto vertės sumažėjimo vertinimo tikslais visa grupė yra vertinama kaip vienas pinigus kuriantis vienetas.

### **3.10 Nuosavas kapitalas**

Pasirašytasis įstatinis kapitalas registruojamas įstatinio kapitalo sąskaitoje visa suma, neatsižvelgiant į apmokėtą dalį.

Pelno paskirstymas apskaitoje registruojamas tada, kai savininkai priima sprendimą pelną paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

### **3.11 Atidėjiniai**

Atidėjiniai įsipareigojimams yra apskaitomi, kai dėl praeities įvykio įmonė turi dabartinę prievolę (teisinę ar konstruktyvią), kuri gali būti patikimai tiksliai įvertinta, ir kai yra tikėtina, kad šiai prievolei įvykdyti bus reikalingos ekonominė nauda teikiančių išteklių išmokos. Suma, pripažinta kaip atidėjiny, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. Atidėjiniai peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir koreguojami, kad atspindėtų geriausią einamąjį apskaičiavimą. Atidėjiny panaikinamas, jeigu nebėra tikėtina, kad šiai prievolei įvykdyti bus reikalingos ekonominė nauda teikiančių išteklių išmokos. Atidėjiny yra naudojamas tik toms išlaidoms, dėl kurių jis iš pradžių buvo pripažintas. Kai pinigų kainos poveikis per tam tikrą laiką yra esminis, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių tikėtinai prireiks įsipareigojimui įvykdyti, dabartinė vertė. Jeigu taikomas diskontavimo metodas, atidėjinių padidėjimas laikui bėgant yra pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis.

### 3.12 Išmokos darbuotojams

Trumpalaikės išmokos darbuotojams yra pripažįstamos kaip laikotarpio, kurio metu darbuotojai teikė paslaugas, einamosios išlaidos. Jas sudaro atlyginimai ir darbo užmokestis, socialinio draudimo įnašai, premijos, apmokamos atostogos ir kitos išmokos. Visi pensijų įsipareigojimai priklauso valstybei.

### 3.13 Neapibrėžtumai

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

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

### 3.14 Pobalansiniai įvykiai

Pobalansiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), atspindimi finansinėse ataskaitose. Pobalansiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai jų įtaka yra reikšminga.

### 3.15 Susijusios šalys

Susijusiomis su Bendrove šalimis pripažįstami akcininkai, darbuotojai, valdybos nariai, jų artimi giminės ir Bendrovės, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai per tarpininką kontroliuoja Bendrovę arba yra kontroliuojamos atskirai ar kartu su kita šalimi, kuri taip pat pripažįstama susijusia šalimi, galiojant sąlygai, kad šis ryšys suteikia galimybę vienai iš šalių kontroliuoti kitą šalį arba daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai, priimant finansinius ir valdymo sprendimus.

### 3.16 Nuomos apskaita

Nuoma yra pripažįstama finansine nuoma, kai pagal nuomos sąlygas yra perduodama iš esmės visa turto nuosavybės rizika ir nauda. Visos kitos nuomos yra klasifikuojamos kaip veiklos nuoma.

#### Bendrovė kaip nuomininkas

Finansine nuoma išsinuomotas turtas pirminio pripažinimo metu yra pripažįstamas kaip Bendrovės turtas verte, lygia išsinuomoto turto tikrajai vertei nuomos pradžioje, arba, jei mažesnė, dabartine minimalių nuomos įmokų verte. Atitinkamas nuomotojo įsipareigojimas yra pateikiamas finansinės būklės ataskaitoje kaip finansinės nuomos įsipareigojimas.

Veiklos nuomos mokėjimai yra apskaitomi sąnaudomis, tiesiogiai proporcingu metodu per nuomos laikotarpį, nebent labiau tiktų taikyti kitą sistemingą būdą, laiko atžvilgiu labiau tinkantį ekonominės naudos iš išnuomoto turto gavimui atspindėti. Neapibrėžti veiklos nuomos mokesčiai yra pripažįstami sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuriuo susidarė.

#### Bendrovė kaip nuomotojas

Turtas, skirtas veiklos nuomai, Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitomas priklausomai nuo jo pobūdžio. Veiklos nuomos pajamos pripažįstamos per nuomos laikotarpį tiesiniu metodu kaip pajamos. Visos veiklos nuomos gavėjui suteiktos nuolaidos yra pripažįstamos tiesiniu metodu per nuomos laikotarpį, mažinant nuomos pajamas. Pradinės tiesioginės išlaidos, patiriamos nuomos pajamoms uždirbti, įskaitomos į nuomojamo turto apskaitinę vertę.

Nuomai skirto turto nusidėvėjimo skaičiavimo principai yra tokie patys, kaip Bendrovės atitinkamo nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų rūšies nusidėvėjimo skaičiavimo principai, o nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas yra skaičiuojamas pagal Bendrovės naudojamus apskaitos principus.

### **3.17 Panauda**

Pagal panaudos sutartį Bendrovės perduotas turtas balanse registruojamas pagal turto pobūdį.

Pagal panaudos sutartį naudojamo turto remonto ir eksploatacijos išlaidos pripažįstamos ta pačia tvarka kaip ir nuosavo turto. Išlaidos, susijusios su pagal panaudos sutartį perduotu turtu, įskaitant ir turto nusidėvėjimą, yra pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai jos susidaro. Pagal panaudos sutartį perduoto turto nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tą pačią apskaitos politiką kaip ir kitam tos pačios grupės Bendrovės naudojamam turtui. Pagal panaudos sutartį perduoto turto vertės padidėjimas arba sumažėjimas registruojamas ta pačia tvarka kaip ir kitam nuosavam turtui.

### **3.18 Pajamos**

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Bendrovė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Pajamos vertinamos gauto ar gautino atlygio už suteiktas prekes ir paslaugas tikrąja verte. Pajamos yra mažinamos numatomais pirkėjų grąžinimais, nuolaidomis ir kitais panašiais sumažėjimais.

#### *Techninės priežiūros funkcijų atlikimo ir komunalinių paslaugų pajamos*

Už statinio statybos techninės priežiūros funkcijų atlikimą ir komunalinių paslaugų suteikimą gaunamos pajamos finansinėse ataskaitose yra pripažįstamos kaupimo principu.

Už statinio statybos techninės priežiūros funkcijų atlikimą bei komunalinių paslaugų suteikimą gaunamos pajamos ir sąnaudos finansinėse ataskaitose yra sudengiamos, atskleidžiant tik Bendrovei tenkančias techninės priežiūros bei komunalinių paslaugų grynųjų pajamų dalis.

### **3.19 Sąnaudos**

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų sumokėjimo laiką.

Neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką, sąnaudomis pripažįstama tik ta ankstesniųjų ir ataskaitinio laikotarpių išlaidų dalis, kuri tenka per ataskaitinį laikotarpį uždirbtoms pajamoms. Su konkrečių pajamų uždirbimu nesusijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos.

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

Pardavimo savikainą sudaro darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudos ir susiję mokesčiai, taip pat nuomojamų patalpų nusidėvėjimo sąnaudos.

Veiklos sąnaudos atspindi per ataskaitinį laikotarpį patirtas išlaidas, susijusias su tipine Bendrovės veikla. Šių sąnaudų dydis nėra susijęs su pardavimų apimtimi. Veiklos sąnaudos pripažįstamos, registruojamos apskaitoje ir pateikiamos finansinėse ataskaitose tą patį ataskaitinį laikotarpį, kai jos buvo patirtos.

### 3.20 Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Finansinės veiklos pajamas sudaro palūkanų pajamos ir kitos finansinės pajamos ir sąnaudos. Palūkanų pajamos pripažįstamos kaupimo principu, taikant efektyvios palūkanų normos metodą.

Finansinės veiklos sąnaudas sudaro palūkanų sąnaudos ir kitos finansinės sąnaudos. Palūkanų sąnaudos pripažįstamos taikant efektyvios palūkanų normos metodą.

Teigiama arba neigiama valiutos kurso pasikeitimo įtaka pateikiama grynąja verte kaip pelnas arba nuostolis.

### 3.21 Mokesčiai

Pelno mokesčio sąnaudas atspindi einamųjų metų pelno mokestis ir atidėtasis mokestis. Einamųjų metų mokestis apskaitomas sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai jis susijęs su straipsniais, pripažįstamais tiesiogiai nuosavybėje arba kitose bendrose pajamose.

#### Einamųjų metų mokestis

Einamųjų metų mokestis yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje dėl kitais metais apmokestinamųjų ar įskaitomųjų pajamų ar sąnaudų ir pajamų ar sąnaudų, kurios niekada neapmokestinamos ar įskaitomos.

Pelno mokesčio sąnaudos apskaičiuojamos naudojant pelno mokesčio tarifą, galiojusį finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną. 2015 m. Bendrovei taikytas pelno mokestis buvo 15 proc. (2014 m. – 15 proc.).

#### Atidėtasis mokestis

Atidėtasis mokestis yra pripažįstamas laikiniems skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai yra bendrai pripažįstami visiems laikiniems skirtumams, o atidėtojo mokesčio turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri, tikėtina, ateityje sumažins turimą apmokestinamąjį pelną realizuojant laikinuosius skirtumus. Toks turtas ir įsipareigojimai nepripažįstami, jei laikini skirtumai yra susiję su prestižu, arba su pirminiu turto ar įsipareigojimų pripažinimu (kitų nei verslo jungimo metu), kurių atsiradimo metu nėra paveikiamas nei apmokestinamasis, nei finansinis pelnas.

Atidėtojo mokesčio įsipareigojimai yra pripažįstami laikiniams mokesčiniams skirtumams, susijusiems su investicijomis į dukterines, asocijuotas įmones ir verslo junginius, išskyrus atvejus, kai Bendrovė kontroliuoja laikinųjų skirtumų padengimą ir yra tikėtina, kad šie laikinieji skirtumai nebus realizuoti artimiausioje ateityje. Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas įskaitomiesiems laikiniams skirtumams tik ta dalimi, kuriai tikėtina bus pakankamai mokesčio pelno laikinųjų skirtumų naudai realizuoti, ir yra tikimasi ją realizuoti artimiausioje ateityje.

Atidėtojo mokesčio turtas yra peržiūrimas finansinės būklės ataskaitos sudarymo dienai ir yra sumažinamas, jei nėra tikėtina, kad Bendrovė ateityje turės pakankamai apmokestinamojo pelno šiam turtui realizuoti, iki sumos, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną.

Atidėtojo mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra įvertinami naudojant galiojančią pelno mokesčio normą, kuri bus taikoma tais metais, kuriais numatoma šiuos laikinuosius skirtumus padengti arba apmokėti, remiantis pelno mokesčio normomis (ir mokesčių įstatymais), kurios yra ar bus patvirtintos iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Atidėtojo mokesčio turtas ir įsipareigojimai atspindi mokesčines pasekmes, kurių Bendrovė tikisi ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, siekdama apmokėti ar padengti savo turtą ar įsipareigojimus.

### 3.22 Segmentai

Segmentas yra Bendrovės dalis, dalyvaujanti ekonominėje veikloje, iš kurios ji gali uždirbti pajamas ir patirti sąnaudas (įskaitant sandorius, vykdomus su kitais segmentais), kurios veiklos rezultatus reguliariai tikrina aukščiausias Bendrovės organas, priimdamas sprendimą dėl išteklių, kuriuos reikia paskirti segmentui ir įvertinti jo veiklos rezultatus, ir kuri teikia atskirą finansinę informaciją.

Bendrovė nepateikia informacijos apie segmentus, nes jos akcijomis neprekiuojama vertybinių popierių biržose.

### 3.23 Tikrosios vertės nustatymas

Tikroji vertė yra kaina, už kurią vertinimo dieną būtų parduotas turtas arba perleistas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį, sudaromą tarp rinkos dalyvių pagrindinėje rinkoje, o jei jos nėra – palankiausiaje rinkoje, į kurią Bendrovė gali patekti vertinimo dieną. Įsipareigojimo tikroji vertė parodo jo prievolių neįvykdymo rizikos poveikį.

Kai kuriuose Bendrovės apskaitos principuose ir atskleidimuose reikalaujama nustatyti finansinio ir nefinansinio turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę.

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

- 1 lygis: kintamieji yra skelbiamos identiškų priemonių rinkos kainos (nekoreguotos) aktyviose rinkose.
- 2 lygis: kintamieji, stebimi tiesiogiai (t. y. kaip kainos) arba netiesiogiai (t. y. išvesti iš kainų). Į šią kategoriją įtraukiamos priemonės, įvertinamos naudojant skelbiamas panašių priemonių rinkos kainas aktyviose rinkose, skelbiamas identiškų arba panašių priemonių rinkos kainas ne tokiose aktyviose rinkose arba kitus vertinimo būdus, kuriems visi reikšmingi kintamieji yra tiesiogiai arba netiesiogiai stebimi iš rinkos duomenų.
- 3 lygis: nestebimi kintamieji. Į šią kategoriją įtraukiamos visos priemonės, kurios vertinamos naudojant nestebimus kintamuosius ir nestebimi kintamieji turi reikšmingos įtakos priemonių vertinimui. Į šią kategoriją įtraukiamos priemonės vertinamos remiantis skelbiamomis panašių priemonių kainomis; norint atspindėti skirtumus tarp priemonių, reikalingos reikšmingos nestebimos korekcijos arba prielaidos.

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

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

Tikrosios vertės, nustatytos įvertinimo ir (ar) atskleidimo tikslais, skaičiuojamos remiantis toliau pateiktais metodais. Ten, kur taikytina, detalesnė informacija apie prielaidas, taikytas nustatant tikrąsias vertes, yra atskleista su konkrečiu turtu ar įsipareigojimu susijusioje pastaboje.

#### Investicinis turtas

Kiekvienais metais, kai yra objektyvių įrodymų, kad investicinio turto tikroji vertė galėjo reikšmingai pasikeisti, Bendrovės investicinio turto portfelio vertę nustato nepriklausomi vertintojai, nesusiję su Bendrove bei turintys atitinkamą ir pripažintą kvalifikaciją bei naujausią patirtį vertinant atitinkamos kategorijos investicinį turtą atitinkamose vietose.

Jeigu įmanoma, nustatant tikrąją vertę remiamasi rinkos verte, kuri apibrėžiama kaip suma, už kurią turtas gali būti iškeistas esamu momentu po tinkamos rinkotyros sudaromu sandoriu tarp gerai nusimanančių ir ketinančių tai daryti šalių.

Kai kainos aktyvioje rinkoje nėra žinomos, vertinimai atliekami naudojant pajamų metodą. Investiciniam turtui įvertinti rinkos pajamingumas taikomas apskaičiuotai nuomos vertei, siekiant įvertinti bendrąją turto vertę. Jeigu faktiniai nuomos mokesčiai reikšmingai skiriasi nuo apskaičiuotos nuomos vertės, ji koreguojama, kad atspindėtų faktinius nuomos mokesčius.

#### Paskolos ir gautinos sumos

Paskolų ir gautinų sumų, kurių grąžinimo terminas yra ilgesnis nei 6 mėnesiai, tikroji vertė apskaitoma kaip dabartinė būsimųjų pinigų srautų vertė, diskontuota vertinimo dienos rinkos palūkanų norma.

Trumpesnio laikotarpio paskolų ir gautinų sumų, kurioms nenustatyta palūkanų norma, tikroji vertė yra apytikriai lygi jų nominaliai vertei pirminio pripažinimo metu, o vėliau – apskaitinei vertei, nes diskontavimo poveikis yra nereikšmingas.

Tikroji vertė nustatoma pirminio pripažinimo metu ir, atkleidimo tikslais, kasmet ataskaitinę dieną.

#### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai yra grynieji pinigai, kurių tikroji vertė yra jų nominali vertė.

#### Finansiniai įsipareigojimai

Neišvestiniai finansiniai įsipareigojimai apskaitomi tikrąja verte pirminio pripažinimo metu ir, atskleidimo tikslais, kasmet ataskaitinę dieną.

Įsipareigojimų, kurių įvykdymo terminas yra ilgesnis nei 6 mėnesiai, tikroji vertė nustatoma vadovaujantis dabartine būsimos pagrindinės sumos ir palūkanų pinigų srautų verte, diskontuota vertinimo dienos rinkos palūkanų norma.

Finansinei nuomai rinkos palūkanų norma nustatoma atsižvelgiant į panašias finansinės nuomos sutartis. Trumpesnio laikotarpio finansinių įsipareigojimų, kuriems nenustatyta palūkanų norma, tikroji vertė yra apytikriai lygi jų nominaliai vertei pirminio pripažinimo metu, o vėliau – apskaitinei vertei, nes diskontavimo poveikis yra nereikšmingas.

#### 4. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai ir investicinis turtas

	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	Nebaigta statyba	Iš viso nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai	Investicinis turtas
<b>Savikaina</b>							
<b>Likutis 2014.01.01</b>	<b>2.877.261</b>	<b>39.003</b>	<b>119.590</b>	<b>79.820</b>	<b>3.866</b>	<b>3.119.540</b>	<b>19.140.486</b>
Įsigijimai	-	2.433	-	16.234	-	18.667	-
Perleidimai, nurašymai	(249.361)	(3.485)	-	(3.250)	(3.866)	(259.962)	-
<b>Likutis 2014.12.31</b>	<b>2.627.900</b>	<b>37.951</b>	<b>119.590</b>	<b>92.804</b>	<b>-</b>	<b>2.878.245</b>	<b>19.140.486</b>
Įsigijimai		1.350	-	17.449	-	18.799	-
Perrašymai iš vieno straipsnio į kitą	2.279.372	-	-	-	-	2.279.372	(2.279.372)
Perleidimai, nurašymai	(2.801.654)		-	(4.740)	-	(2.806.394)	-
<b>Likutis 2015.12.31</b>	<b>2.105.618</b>	<b>39.301</b>	<b>119.590</b>	<b>105.513</b>	<b>-</b>	<b>2.370.022</b>	<b>16.861.114</b>
<b>Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas</b>							
<b>Likutis 2014.01.01</b>	<b>987.624</b>	<b>30.120</b>	<b>111.854</b>	<b>63.493</b>	<b>-</b>	<b>1.193.091</b>	<b>6.809.521</b>
Nusidėvėjimas per metus	70.371	3.851	4.572	10.173	-	88.967	490.274
Perleidimai, nurašymai	(46.673)	(3.485)	-	(3.248)	-	(53.406)	-
<b>Likutis 2014.12.31</b>	<b>1.011.322</b>	<b>30.486</b>	<b>116.426</b>	<b>70.418</b>	<b>-</b>	<b>1.228.652</b>	<b>7.299.795</b>
Nusidėvėjimas per metus	45.623	3.400	3.162	13.408	-	65.593	486.016
Perleidimai, nurašymai	(1.067.083)	-	-	(4.738)	-	(1.071.821)	-
Perrašymai iš vieno straipsnio į kitą	1.979.123	-	-	-	-	1.979.123	(1.979.123)
<b>Likutis 2015.12.31</b>	<b>1.968.985</b>	<b>33.886</b>	<b>119.588</b>	<b>79.088</b>	<b>-</b>	<b>2.201.547</b>	<b>5.806.688</b>
<b>Likutinė vertė</b>							
<b>2014.01.01</b>	<b>1.889.637</b>	<b>8.883</b>	<b>7.736</b>	<b>16.327</b>	<b>3.866</b>	<b>1.926.449</b>	<b>12.330.965</b>
<b>2014.12.31</b>	<b>1.616.578</b>	<b>7.465</b>	<b>3.164</b>	<b>22.386</b>	<b>-</b>	<b>1.649.593</b>	<b>11.840.691</b>
<b>2015.12.31</b>	<b>136.633</b>	<b>5.415</b>	<b>2</b>	<b>26.425</b>	<b>-</b>	<b>168.475</b>	<b>11.054.426</b>

Bendrovės ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimas 2015 m. sudarė 551.609 eurų (2014 m. - 579.241 eurus; 2013 m. - 588.926 eurų). Dalis nusidėvėjimo 2015 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje įtraukta į pardavimo savikainą 486.016 eurų (2014 m. - 490.274 eurai; 2013 m. - 490.274 eurai). Likusi suma įtraukta į veiklos sąnaudas.

Bendrovės įkeisto ilgalaikio materialiojo turto likutinė vertė 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 10.872.849 eurų (2014 m. - 11.342.180 eurų), šio turto įkeitimas yra susijęs su kredito sutartimi (10 pastaba).

Bendrovės naudojamas visiškai nudėvėtas materialusis turtas:

	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
Pastatai	306.009	306.009	306.009
Mašinos ir įrengimai	26.783	17.598	17.155
Transporto priemonės	119.589	85.101	72.850
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	59.325	46.817	50.067
<b>IŠ VISO</b>	<b>511.706</b>	<b>455.525</b>	<b>446.081</b>

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuomojamo bei naudojamo Bendrovės veikloje nekilnojamojo turto sąrašas (pastatai ir statiniai bei investicinis turtas):

Eil. Nr.	Turto pavadinimas	Turto likutinė vertė 2015.12.31 dienai, Eur	Turto naudojimo paskirtis, % ir likutinė vertė, Eur			
			Nuoma		Naudojama Bendrovės veikloje	
			%	Eur	%	Eur
1.	Sandėliavimo patalpos Savanorių pr. 123, Vilnius	0,33	72	0,24	28	0,09
2.	Dirbtuvės prie sandėliavimo patalpų Savanorių pr. 123, Vilnius	4.065	100	4.065	-	-
3.	Administracinės patalpos Algirdo g. 19, Vilnius	117.572	-	-	100	117.572
4.	Administracinės ir pagalbinės patalpos Konstitucijos pr. 3, Vilnius	23.245	18	4.184	82	19.061
5.	Negyvenamoji patalpa Konstitucijos pr. 3, Vilnius	173.328	100	173.328	-	-
6.	Administracinės patalpos Konstitucijos pr. 3, Vilnius	8.896.165	100	8.896.165	-	-
7.	Automobilių požeminė stovėjimo aikštelė Konstitucijos pr. 3, Vilnius	1.976.684	100	1.976.684	-	-
<b>Iš viso:</b>		<b>11.191.059</b>	<b>-</b>	<b>11.054.426</b>	<b>-</b>	<b>136.633</b>

Bendrovė 2015 m. įvertino nuomojamo ir Bendrovės veikloje naudojamo nekilnojamojo turto proporcijas ir, remiantis šiuo įvertinimu, dalis nekilnojamojo turto buvo perrašyta iš investicinio turto eilutės į pastatų ir statinių eilutę.

2012-2015 m. nepriklausomi vertintojai atliko Bendrovės investicinio turto vertinimus (didžiosios dalies investicinio turto vertinimai buvo atlikti 2013 m.), pagal kuriuos nustatyta Bendrovės investicinio turto vertė lygi 26 mln. eurų. Bendrovės vadovybės vertinimu, per 2014 m. ir 2015 m. nevyko reikšmingų pokyčių nekilnojamojo turto rinkoje, todėl Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d. reikšmingai nesiskiria nuo vertės, nustatytos ankstesniais metais.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2015 m. pardavė nuosavybės teise priklausantį butą Žirmūnų g. Pardavimo pajamos už parduotą butą sudarė 40.255 eurus. Likutinė buto vertė pardavimo momentu 47.332 eurai. Bendrovė taip pat pardavė 1% baigtumo statinį, kurio pardavimo pajamos sudarė 12.479 eurus.

2013 m. pradžioje 15 metų buvo pratęsta Savivaldybės administracijos pastato negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis (Konstitucijos pr. 3). Kito nuomojamo turto nuomos terminai yra 5 metai. Nuomos laikotarpiai pasibaigia 2019–2028 metais. Sutartyse nėra numatytos konkrečios sąlygos dėl nuomos laikotarpio pratęsimo.

Panaudos būdu Bendrovė iki 2015 m. rugpjūčio mėnesio buvo perdavusi dalį administracinių ir pagalbinių patalpų, esančių Europos a. 1, Vilniuje. Panaudos terminas yra susijęs su kitų subjektų įsipareigojimais, kurie nepriklauso nuo Bendrovės. Tačiau UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, vykdydama Vilniaus apygardos teismo 2013 m. spalio 4 d. sprendimą civilinėje byloje Nr. 2-2892-603/2013, 2015 metais rugpjūčio mėnesį nuosavybės teise priklausančias 3.069,72 kv. m ploto administracines patalpas Europos a. 1, Vilniuje, su visa pastato eksploatavimo technine dokumentacija neatlygintinai perdavė Vilniaus miesto savivaldybei. Likutinė patalpų vertė perdavimo momentu sudarė 1.687.239 eurus.

Papildoma informacija pateikiama 12 pastaboje „Atidėjiniai“.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

Būsimi veiklos nuomos mokėjimai (Bendrovė nuomotojas) pagal neatšaukiamas nuomos sutartis pateikiami žemiau:

	<b>2015.12.31</b>	<b>2014.12.31</b>	<b>2014.01.01</b>
Mažiau nei vieneri metai	630.165	652.397	596.625
Nuo vienerių iki penkerių metų	-	-	-
Vėliau nei po penkerių metų	-	-	-
<b>IŠ VISO</b>	<b>630.165</b>	<b>652.397</b>	<b>596.625</b>

**5. Nematerialusis turtas**

	<b>Programinė įranga</b>	<b>Iš viso</b>
<b>Savikaina</b>		
<b>Likutis 2014.01.01</b>	<b>4.230</b>	<b>4.230</b>
Įsigijimai	3.831	3.831
Perleidimai, nurašymai	-	-
<b>Likutis 2014.12.31</b>	<b>8.061</b>	<b>8.061</b>
Įsigijimai	184	184
Perleidimai, nurašymai	-	-
<b>Likutis 2015.12.31</b>	<b>8.245</b>	<b>8.245</b>
<b>Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas</b>		
<b>Likutis 2014.01.01</b>	<b>4.230</b>	<b>4.230</b>
Nusidėvėjimas per metus	855	855
Perleidimai, nurašymai	-	-
<b>Likutis 2014.12.31</b>	<b>5.085</b>	<b>5.085</b>
Nusidėvėjimas per metus	1.282	1.282
Perleidimai, nurašymai	-	-
<b>Likutis 2015.12.31</b>	<b>6.367</b>	<b>6.367</b>
<b>Likutinė vertė</b>		
<b>2014.01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2014.12.31</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>
<b>2015.12.31</b>	<b>1.878</b>	<b>1.878</b>

Bendrovės naudojamas visiškai amortizuotas nematerialusis turtas:

	<b>2015.12.31</b>	<b>2014.12.31</b>	<b>2013.12.31</b>
Programinė įranga	4.230	4.230	4.230

Nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos pelno (nuostolių) ataskaitoje yra įtrauktos į veiklos sąnaudas.

## 6. Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Prekybos gautinos sumos	10.973.227	10.683.464	2.182.557
Kitos gautinos sumos	13.965.424	12.186.443	5.690.911
Atimti: abejotinių gautinų sumų vertės sumažėjimas	(2.187.674)	(1.870.064)	(1.553.128)
<b>IŠ VISO</b>	<b>22.750.977</b>	<b>20.999.843</b>	<b>6.320.340</b>
Iš jų ilgalaikė dalis:	-	447.408	-
Iš jų trumpalaikė dalis:	22.750.977	20.552.435	6.320.340

Bendrovės kitas gautinas sumas sudaro sumos, gautinos iš užsakovo (Vilniaus miesto savivaldybės) už projektų vystymą, projektų valdymą, statinio projektavimo ir statinio statybos valdytojo funkcijų vykdymą ir statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymą.

Papildoma informacija apie su prekybos ir kitomis gautinomis sumomis susijusią kredito ir rinkos riziką pateikiama 20 pastaboje „Finansinės rizikos valdymas“.

## 7. Investicijos

2015.12.31	Įsigijimo savikaina	Nuosavybė proc.	Einamųjų metų pelnas (nuostoliai)	Turtas	Įsipareigojimai	Pajamos
UAB „Vilniaus namai Maskvoje“	523	50	(63)	246.521	242.709	-
UAB „Air Lituanica Club“	24.907	2	(1.385.308)	1.633	25.566	-
<b>Iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-
Investicijų vertės sumažėjimas	-	-	-	-	-	-
<b>Investicijų iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-

2014.12.31	Įsigijimo savikaina	Nuosavybė proc.	Einamųjų metų pelnas (nuostoliai)	Turtas	Įsipareigojimai	Pajamos
UAB „Vilniaus namai Maskvoje“	523	50	(247)	286.213	286.562	-
UAB „Air Lituanica Club“	24.907	2	6.327	1.387.442	25.973	93
<b>Iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-
Investicijų vertės sumažėjimas	-	-	-	-	-	-
<b>Investicijų iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-

2014.01.01	Įsigijimo savikaina	Nuosavybė proc.	Einamųjų metų pelnas (nuostoliai)	Turtas	Įsipareigojimai	Pajamos
UAB „Vilniaus namai Maskvoje“	523	50	(247)	286.169	286.286	-
UAB „Air Lituanica Club“	24.907	4	7.251	1.026.174	393.345	11.670
<b>Iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-
Investicijų vertės sumažėjimas	-	-	-	-	-	-
<b>Investicijų iš viso</b>	<b>25.430</b>	-	-	-	-	-

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius  
FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovė yra investavusi į pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį kontroliuojamą įmonę. Vykdamas Vilniaus miesto tarybos 2006 m. kovo 22 d. sprendimą Nr. 1-1079 „Dėl dalyvavimo steigiant viešąją įstaigą kultūros ir verslo centrą „Maskvos namai“ ir UAB „Vilniaus namai Maskvoje“ Rusijos Federacijoje, Maskvoje yra įsteigta ООО «Вильнюсский дом в Москве» (liet. - UAB „Vilniaus namai Maskvoje“), įstatinis kapitalas – 50.000 Rusijos rublių. Maskvoje įsteigtos bendrovės steigėjai yra:

- akcininko, t.y. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos, sprendimu įgaliota UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, kuri turi 50 proc. (penkiasdešimt procentų) akcijų. Šios akcijos buvo apmokėtos 2007 m. vasario 6 d., iš viso 25.000 rublių.
- Maskvos Vyriausybės įgaliota ГУП «Московский центр международного сотрудничества» (liet. – Valstybinė unitarinė įmonė „Maskvos tarptautinio bendradarbiavimo centras“), kuri turi 50 proc. (penkiasdešimt procentų) akcijų.
- Taip pat Bendrovė 2013 m. investavo 24.907 eurus į UAB „Air Lituania Club“ paprastasias vardines akcijas. Šios akcijos pilnai apmokėtos 2013 metais. Bendrovė pagal akcijų pasirašymo sutartį turi apie 2 proc. (du procentus) UAB „Air Lituania Club“ akcijų. UAB „Air Lituania Club“ įstatinis kapitalas – 1.347.798 eurų, padalintas į 46.540 paprastųjų vardinių akcijų.

## **8. Pinigai ir jų ekvivalentai**

	<b>2015.12.31</b>	<b>2014.12.31</b>	<b>2014.01.01</b>
Pinigai banko sąskaitose	3.263.151	1.446.322	341.235
Grynieji pinigai	-	-	471
<b>IŠ VISO</b>	<b>3.263.151</b>	<b>1.446.322</b>	<b>341.706</b>

Dalis 2015 m. gruodžio 31 d., 2014 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. sausio 1 d. laikomų piniginių lėšų banko sąskaitose apskaitomi kaip pasiūlymo arba sutarties įvykdymo garantiniai įsipareigojimai, atskleisti 11 pastaboje.

## **9. Įstatinis kapitalas ir rezervai**

### Istatinis kapitalas

2007 m. sausio 22 d. buvo įregistruotas 55.843 317 litų (16.173.343 eurų) įstatinis kapitalas, kurį sudaro 55.843.317 paprastųjų vardinių akcijų. Vienos akcijos nominali vertė 1 litas (apie 0,29 euro).

2014 m. sausio 1 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas buvo lygus 55.843.317 litų (16.173.343 eurų) ir jį sudarė 55 843 317 paprastųjų vardinių akcijų.

2015 m. sausio 1 d. Lietuvos nacionaline valiuta tapo euras. Bendrovės akcijų nominali vertė buvo perskaičiuota pagal Lietuvos euro įvedimo įstatymo reikalavimus, kiekvienos akcijos nominalią vertę suapvalinant iki dviejų reikšminių skaitmenų po kablelio, t. y. prilyginant akcijų nominalią vertę 0,29 euro. Dėl šios priežasties 2015 m. sausio 1 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas lygus 16.194.562 eurai. Akcinis kapitalas atitinkamai padalintas į 55.843.317 paprastųjų vardinių akcijų. Dėl akcijos nominalios vertės konvertavimo iš litų į eurus susidaręs 21.219 eurų skirtumas yra apskaitytas kaip finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

Paprastųjų akcijų turėtojai turi teisę gauti dividendus, kai jie paskelbiami, ir vieno balso teisę vienai akcijai Bendrovės metiniuose ir visuotiniuose akcininkų susirinkimuose. Už kiekvieną akciją suteikiama vienoda teisė dalyvauti skirstant likusį turtą Bendrovės likvidavimo atveju. Visos Bendrovės akcijos pilnai apmokėtos.

Privalomasis rezervas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Bendrovė privalo suformuoti 1/10 įstatinio kapitalo dydžio privalomąjį rezervą, kuris gali būti panaudotas tik nuostolių dengimui. Bendrovė, skirstydama savo paskirstytiną pelną, kiekvienais metais skiria 1/20 grynojo ataskaitinių finansinių metų pelno į privalomąjį rezervą.

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė nebuvo pilnai suformavusi privalomojo rezervo. Bendrovės privalomasis rezervas 2015 m. gruodžio 31 d. sudarė 545.867 eurus (2014 m. gruodžio 31 d. – 260.889 eurus; 2014 m. sausio 1 d. – 127.008 eurus).

Kiti rezervai

Kiti rezervai formuojami pagal metinio akcininkų susirinkimo nutarimą dėl pelno paskirstymo. Šie rezervai naudojami tik visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintiems tikslams. Kiti rezervai nekito per 2015 ir 2014 gruodžio 31 d. bei 2014 m. sausio 1 d. ir sudarė atitinkamai 57.924 eurus per visą laikotarpį.

**10. Paskolos**

Šioje pastaboje pateikiamos pagrindinės gauto finansavimo, už kurį mokamos palūkanos ir kuris apskaitomas amortizuota savikaina, sąlygos. Daugiau informacijos apie su šiuo finansavimu susijusią palūkanų normos, valiutų kurso, likvidumo riziką yra pateikiama 20 pastabos „Finansinės rizikos valdymas“ dalyje „Rinkos rizika“.

Pagrindinės gautų paskolų sąlygos pateikiamos lentelėje žemiau:

	Sutarties valiuta	Gražinimo terminas	Palūkanų norma	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Bankų paskolos	EUR	2018.09.30	2.5%+ 3 mėn EURIBOR	16.374.551	14.096.128	1.257.683
<b>IŠ VISO</b>	-	-	-	<b>16.374.551</b>	<b>14.096.128</b>	1.257.683
Iš jų ilgalaikė dalis:				<b>15.031.407</b>	<b>13.696.420</b>	<b>960.533</b>
Iš jų trumpalaikė dalis:				<b>1.343.144</b>	<b>399.708</b>	<b>297.150</b>

Bendrovės ilgalaikių paskolų pasiskirstymas pagal gražinimo terminus pateikiamas žemiau:

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Per vienerius metus	1.343.144	399.708	297.150
Per antrus metus	1.378.237	1.343.144	960.533
Per trečius metus	13.653.170	1.378.237	-
Per ketvirtus metus		10.975.039	-
Per penktus metus ir vėliau		-	-
<b>IŠ VISO</b>	<b>16.374.551</b>	<b>14.096.128</b>	<b>1.257.683</b>

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir Pohjola Bank PLC 2013 m. spalio 29 d. pasirašė Kredito sutartį Nr. 131-Ū, pagal kurią Pohjola Bank PLC įsipareigojo suteikti Bendrovei 14.000.000 eurų kreditą, o Bendrovė įsipareigojo panaudoti pasiskolintą sumą Vilniaus miesto savivaldybės investiciniams nekilnojamojo turto projektams finansuoti.

Bendrovė ir Pohjola Bank PLC 2014 m. lapkričio 6 d. pasirašė Kredito sutarties Nr. 131-Ū pakeitimą Nr. 1/222-Ūp, pagal kurį Pohjola Bank PLC įsipareigojo suteikti Bendrovei 16.797.961 euro kreditą, o Bendrovė įsipareigojo panaudoti pasiskolintą sumą Vilniaus miesto savivaldybės investiciniams nekilnojamojo turto projektams finansuoti.

Pagal minėtą Kredito sutartį, Bendrovė yra įkeitusi ilgalaikį materialųjį turtą, kurio likutinė vertė 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 10.872.849 eurus bei būsimus nuomos mokėjimus pagal Savivaldybės administracijos pastato negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį.

Bendrovės ilgalaikius įsipareigojimus sudaro ilgalaikė paskola Vilniaus miesto savivaldybės investicinių nekilnojamojo turto projektų vykdymui iš Pohjola Bank PLC pagal 2013 m. spalio 29 d. kredito sutartį iki 2018 m. rugsėjo 30 d. Bendrovė iki 2015 m. gruodžio 31 d. panaudojo Vilniaus miesto savivaldybės investicinių nekilnojamojo turto projektų vykdymui visą paskolos sumą, iš kurios 655.427 eurai buvo panaudoti Savivaldybės administracinio pastato išsipirkimui anksčiau Lizingo sutartyje nustatytam terminui. Palūkanų norma 2015 m. gruodžio 31 d. - EURIBOR 3 mėn. + 2.50 %. Bendrovė 2015 m. gražino 400.310 eurų (2014 m. – 23.100 eurų) paimtos paskolos. Negrąžintos paskolos likutis 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 16.374.551 eurą.

Papildoma informacija apie su paskolomis susijusią palūkanų, valiutos kurso ir likvidumo riziką pateikiama 20 pastabos „Finansinės rizikos valdymas“ dalyje „Rinkos rizika“.

### 11. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Prekybos skolos	9.197	10.407	9.353
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	2.090.605	2.305.725	1.202.284
<b>IŠ VISO</b>	<b>2.099.802</b>	<b>2.316.132</b>	<b>1.211.637</b>

Bendrovės kitas mokėtinas sumas 2015 m. gruodžio 31 d., 2014 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. sausio 1 d. sudaro mokėtinos sumos rangovams, susidariusios vykdant projektų valdytojo funkcijas. Šios lėšos mokamos rangovams, kai Bendrovė atgauna iš užsakovo (Vilniaus miesto savivaldybės) gautinas sumas už projektų valdymą, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymą. Taip pat į kitas mokėtinas sumas yra įtrauktos rangovų pinigines lėšos - sutarties arba pasiūlymo įvykdymo garantijos, kurios 2015 m. gruodžio 31 d. sudarė 99.787 eurus, 2014 m. gruodžio 31 d. 127.433 eurus ir 2014 m. sausio 1 d. – 62.558 eurus. Šios lėšos bus gražintos rangovams pirkimo dokumentuose nustatytais sąlygomis. Papildoma informacija apie su prekybos ir kitais trumpalaikiais įsipareigojimais susijusią valiutos kurso ir likvidumo riziką pateikiama 20 pastaboje „Finansinės rizikos valdymas“.

### 12. Atidėjiniai

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Atidėjiniai	-	1.735.092	1.176.593
<b>IŠ VISO</b>	<b>-</b>	<b>1.735.092</b>	<b>1.176.593</b>

Vienoje iš bylų, kurioje Bendrovė dalyvauja kaip atsakovas, ieškovas reikalavo prievolę įvykdyti natūra. Vilniaus apygardos teismas ieškinį patenkino, tačiau Vilniaus miesto savivaldybės administracija ir Bendrovė Lietuvos Aukščiausiajam Teismui pateikė kasacinius skundus, kurie buvo priimti. Todėl 2013 metais bei 2014 metais buvo suformuotas atidėjinys galimiems įsipareigojimams. Tačiau 2015 metais Lietuvos Aukščiausiasis Teismas įpareigojo Bendrovę vykdyti Vilniaus apygardos teismo 2013 m. spalio 4 d. sprendimą civilinėje byloje Nr. 2-2892-603/2013, todėl 2015 metais rugpjūčio mėnesį Bendrovė nuosavybės teise priklausančias 3.069,72 kv. m ploto administracines patalpas Europos a. 1, Vilniuje, su visa pastato eksploatavimo technine dokumentacija neatlygintinai perdavė Vilniaus miesto savivaldybei. Bendrovės finansinėse ataskaitose 2014 m. gruodžio 31 d. atspindėtas atidėjinys nuo visos prievolės įvykdymo natūra (Bendrovės balanse atvaizduotos likutinės vertės), kuris sudarė 1.735.092 eurus, 2015 metais buvo atstatytas iki perduodamų administracinių patalpų Europos a. 1 likutinės vertės perdavimo momentu (1.687.239 eurų) bei išformuotas.

**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Atidėjinių judėjimas per laikotarpį:

	2015	2014
Likutis finansinių metų pradžioje	1.735.092	1.176.593
Sudaryti atidėjiniai	-	558.499
Panaudoti atidėjiniai	(1.687.239)	-
Atstatyti atidėjiniai	(47.853)	-
<b>Likutis finansinių metų pabaigoje</b>	<b>-</b>	<b>1.735.092</b>

**13. Pardavimo pajamos**

	2015	2014
Techninė priežiūra	399.510	525.830
Nuomos pajamos	2.477.446	2.468.134
Kitos pajamos	12.010	13.448
<b>IŠ VISO</b>	<b>2.888.966</b>	<b>3.007.412</b>

Nuomos pajamos 2015 m., lyginant su 2014 m., padidėjo dėl padidėjusio nuomos ploto. Projektų valdymo, statinio projektavimo ir statinio statybos valdytojo, statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymo pajamos 2015 m., lyginant su 2014 m., sumažėjo. Bendrovės projektų valdymo, statinio projektavimo ir statinio statybos valdytojo, statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymo pajamos priklauso nuo projektų skaičiaus bei nuo projektų vertės, todėl pajamų už techninę priežiūrą ir projektų valdymą sumažėjimą 2015 m. lėmė mažesnis projektų skaičius bei mažesnės projektų vertės.

**14. Pardavimo savikaina**

	2015	2014
Darbo užmokesčio sąnaudos	502.814	414.367
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas	486.016	490.274
Kitos	5.019	5.833
<b>IŠ VISO</b>	<b>993.849</b>	<b>910.474</b>

Suteiktų paslaugų savikaina 2015 m., lyginant su 2014 m., padidėjo dėl padidėjusių darbo užmokesčio sąnaudų. Darbo užmokesčio sąnaudų padidėjimą lėmė didesnis darbuotojų skaičius bei sukaupimai dėl nepanaudotų atostogų.

**15. Veiklos sąnaudos**

Pavadinimas	2015	2014
Abejotinų skolų sąnaudos	317.610	316.936
Mokesčiai	58.387	37.033
Darbo užmokesčio sąnaudos	213.858	272.044
Nusidėvėjimas/nurašymas	66.877	89.822
VMS pastato remontas	40.392	37.152
Teisinių paslaugų sąnaudos	22.514	50.000
Parama	-	26.066
Komunalinių paslaugų sąnaudos	23.983	26.710
Audito, mokesčių konsultacijų sąnaudos	9.120	9.028
Atidėjimų sąnaudos/(sąnaudų atstatymas) įsipareigojimams pagal teismines bylas	(47.853)	558.499
Kitos	153.795	143.070
<b>Iš viso:</b>	<b>858.683</b>	<b>1.566.360</b>

Bendrovė į 2012-2014 m. veiklos sąnaudas įtraukė sukaupimą galimiems įsipareigojimams dėl teisminės bylos, kurioje ieškovas reikalavo prievolę įvykdyti natūra. Kadangi teismo byla buvo išnagrinėta 2015 m., Bendrovė atitinkamai atstatė suformuotą atidėjimą (detalesnė informacija pateikta 12 pastaboje).

Kadangi Vilniaus miesto savivaldybės įsiskolinimas Bendrovei augo, Bendrovė 2013-2015 m. veiklos sąnaudose apskaitė gautinų sumų vertės sumažėjimą, kurį apskaičiavo atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės atsiskaitymus su Bendrove. Detalesnė informacija apie apskaitytą gautinos sumos vertės sumažėjimą pateikiama 20 pastabos „Finansinės rizikos valdymas“ dalyje „Kredito rizika“.

Kitos sąnaudos – tai Bendrovės pastatų ir kito turto draudimo išlaidos, remonto išlaidos, įrangos techninė priežiūra, darbuotojų kvalifikacijos kėlimas, skelbimų išlaidos, kanceliarinės, kuro, veiklos nuomos, pašto bei kitos išlaidos.

#### 16. Finansinė ir investicinė veikla

	2015	2014
Banko, indėlių, paskolų palūkanos	35.792	14.875
<b>IŠ VISO PAJAMŲ</b>	<b>35.792</b>	<b>14.875</b>
Palūkanų sąnaudos	-	288
Kitos finansinės sąnaudos	21.392	2
<b>IŠ VISO SĄNAUDŲ</b>	<b>21.392</b>	<b>290</b>

Palūkanų sąnaudos per 2015 m. sudaro 443.477 eurus. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės sprendimą, palūkanos susijusios su kredito sutartimi yra kompensuojamos Vilniaus miesto savivaldybės, todėl finansinėse ataskaitose palūkanų sąnaudos yra sudengiamos 422.085 eurų suma (pastaba 18). Kitos finansinės sąnaudos 2015 m. susiformavo dėl akcijos nominalios vertės konvertavimo iš litų į eurus bei kitų piniginių straipsnių perskaičiavimo į eurus.

#### 17. Pelno ir atidėtasis mokesčiai

	2015	2014
Einamųjų metų pelno mokestis	451.581	83.232
Atidėtojo mokesčio pokytis per metus	28.658	168.437
<b>Pelno mokesčio sąnaudos per metus</b>	<b>480.239</b>	<b>251.669</b>

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
 (eurais, jei nenurodyta kitaip)

Atidėtojo pelno mokesčio sudėtinės dalys:

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>			-
Sukauptos sąnaudos	2.493	2.229	1.991
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>	<b>2.493</b>	<b>2.229</b>	<b>1.991</b>
Nepripažinta atidėtojo pelno mokesčio turto dalis		-	-
<b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>	<b>2.493</b>	<b>2.229</b>	<b>1.991</b>
	-	-	-
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>			
Ilgalaikis materialusis turtas (pastatai)	(955.603)	(926.681)	(758.006)
<b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>	<b>(955.603)</b>	<b>(926.681)</b>	<b>(758.006)</b>
		-	-
<b>Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte</b>	<b>(953.110)</b>	<b>(924.452)</b>	<b>(756.015)</b>
		-	-
Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) praėjusių finansinių metų pabaigoje	(924.452)	(756.015)	(587.603)
Atidėtojo mokesčio turtas (įsipareigojimas) finansinių metų pabaigoje	(953.110)	(924.452)	(756.015)
<b>Atidėtojo mokesčio pajamos (sąnaudos)</b>	<b>28.658</b>	<b>(168.437)</b>	<b>(168.412)</b>

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

	2015 m.		2014 m.	
	%		%	
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>1.056.236</b>		<b>536.647</b>
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 15 proc. tarifą	15	158.435	15	80.497
Neapmokestinamos pajamos	-	-	-	-
Pelno nemažinančios sąnaudos	42	445.338	34	180.066
Laikinių mokesčių skirtumų pasikeitimas	(14)	(152.192)	(33)	(177.331)
<b>Pelno mokesčio (sąnaudų) pajamų iš viso</b>	<b>43</b>	<b>451.581</b>	<b>16</b>	<b>83.232</b>

## 18. Tarpusavio užskaitos

Finansinėse ataskaitose už statinio statybos techninės priežiūros funkcijų atlikimą bei komunalinių paslaugų suteikimą gaunamos pajamos ir sąnaudos yra sudengiamos, atskleidžiant tik Bendrovei tenkančias techninės priežiūros bei komunalinių paslaugų grynujų pajamų dalis.

Bendrovė, atstovaudama Vilniaus miesto savivaldybę, pagal 2011 m. gruodžio 29 d. paslaugų sutartį bei vykdydama projektų valdymo funkcijas, savo vardu pasirašo rangos sutartis.

Pagal rangos sutartis, statybos metu bei vykdydant objekto techninę priežiūrą, rangovas pilnai atsakingas už objektą bei objekto užbaigimą. Bendrovė už objektą atsako tik nuo to momento, kai objektas pripažįstamas tinkamu naudoti, ir iki perdavimo Vilniaus miesto savivaldybės nurodytam subjektui.

Bendrovė pagal paslaugų sutartį bei pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 11 d. sprendimą Nr. 1-1601 įpareigota ne tik vykdyti projektų valdymą bei techninę priežiūrą, įregistruoti, perduoti objektą Vilniaus miesto savivaldybės nurodytam subjektui, bet ir atsiskaityti už objektą Bendrovės skolintomis lėšomis pagal 2013 m. spalio 29 d. kredito sutartį su Pohjola Bank PLC.

Finansinėse ataskaitose gaunamos pajamos ir sąnaudos už 2015 metus yra sudengtos 454.303 eurų sumai, iš jų gaunamos pajamos už objektus yra sudengtos 21.458 eurų sumai, parodoma tik Bendrovei tenkančių techninės priežiūros bei projektų valdymo grynujų pajamų dalis.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius  
FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. spalio 16 d. sprendimą Nr. 1-1499, Vilniaus miesto savivaldybė įpareigota kompensuoti visus finansavimo kaštus, susijusius su Kredito sutartimi. Todėl finansinėse ataskaitose palūkanų sąnaudos pagal Kredito sutartį yra sudengiamos. Pagal minėtą Kredito sutartį Bendrovei 2015 m. gruodžio 31 d. buvo priskaičiuota 422.085 eurai palūkanų.

Toliau pateikiama palyginamoji informacija apie pajamų ir sąnaudų sudengimus:

<b>Pajamos</b>	<b>2015 m. (nesudengta su sąnaudomis)</b>	<b>2015 m. sudengta su sąnaudomis)</b>	<b>2014 m. (nesudengta su sąnaudomis)</b>	<b>2014 m. (sudengta su sąnaudomis)</b>
Pardavimo pajamos (techninė priežiūra)	420.968	399.510	6.686.611	525.830
Pardavimo pajamos (komunalinių paslaugų)	8.918	-	10.144	-
Pardavimo pajamos (kitos)	13.852	12.010	949	-
Banko, indėlių, paskolų palūkanų pajamos	457.877	35.792	180.152	14.875

<b>Sąnaudos</b>	<b>2015 m. (nesudengta su pajamomis)</b>	<b>2015 m. (sudengta su pajamomis)</b>	<b>2014 m. (nesudengta su pajamomis)</b>	<b>2014 m. (sudengta su pajamomis)</b>
Pardavimo savikaina (kitos)	26.477	5.019	6.166.614	5.833
Veiklos sąnaudos (komunalinių paslaugų)	32.901	23.983	36.854	26.710
Kitos įvairios sąnaudos	-	-	1.216	290
Veiklos sąnaudos (kitos)	155.638	153.796	143.093	143.070
Palūkanų sąnaudos	443.477	21.392	165.567	290

### **19. Nebalansiniai įsipareigojimai**

Bendrovė 2015 m. gruodžio 31 d. turėjo 1 teisminę bylą. Finansinėse ataskaitose 2015 m. gruodžio 31 d. nėra atspindėti sukaupimai teisminėms byloms, nes iki finansinių ataskaitų sudarymo Bendrovės įsipareigojimai nėra aiškūs arba nėra reikšmingi.

2011-2015 m. mokesčių inspekcija nėra atlikusi Bendrovės mokestinio patikrinimo. Pagal galiojančius įstatymus, mokesčių inspekcija gali bet kuriuo metu patikrinti Bendrovės apskaitos registrus ir įrašus už 5 metus, einančius prieš ataskaitinį mokestinį laikotarpį, bei gali apskaičiuoti papildomus mokesčius ir sankcijas. Bendrovės vadovybei nėra žinoma apie jokiais aplinkybėmis, dėl kurių Bendrovei galėtų būti apskaičiuoti papildomi reikšmingi mokesčių įsipareigojimai.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Bendrovei UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ pavedama vykdyti projektų valdymą, statinio projektavimo ir statybos valdytojo funkcijas, statinio statybos techninę priežiūrą vykdomuose Vilniaus miesto savivaldybės investicinės programos projektuose.

Tretiesiems asmenims priklausančio turto statybos ir rekonstrukcijos analitinė apskaita vedama užbalansinėse sąskaitose. Kitų gautinų sumų bei kitų mokėtinų sumų, susijusių su projektų valdymo, statinio projektavimo valdytojo, statinio statybos valdytojo bei statinio statybos techninės priežiūros funkcijų vykdymu, likučiai metų pabaigai atvaizduojami Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje.

## 20. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė vykdydama veiklą patiria finansinę riziką, t. y. kredito riziką, likvidumo riziką bei rinkos riziką (užsienio valiutos riziką, palūkanų normų riziką). Valdydama šias rizikas, Bendrovė siekia sumažinti veiksnių, galinčių neigiamai paveikti Bendrovės finansinius veiklos rezultatus, įtaką.

### 20.1 Kredito rizika

Kredito rizika yra Bendrovės finansinio nuostolio rizika, jei klientas ar partneris neįvykdo finansinės priemonės sutartinių įsipareigojimų. Kredito rizika yra iš esmės susijusi su sumomis, gautinomis iš Bendrovės klientų.

Kredito rizika, susijusi su likvidžiomis lėšomis (pinigai ir terminuoti indėliai) bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Išskyrus likvidžias lėšas, Bendrovės apskaitinė finansinio turto vertė be vertės sumažėjimo nuostolių, atspindi maksimalią Bendrovės kredito riziką, neatsižvelgiant į užstatus ar kitus laikomus kredito užtikrinimus.

Kredito rizikai valdyti Bendrovė taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę.

Bendrovė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją su Vilniaus miesto savivaldybe.

Prekybos ir kitos gautinos sumos:

	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Vilniaus miesto savivaldybė	22.740.976	20.971.685	6.305.740
Kiti	10.001	28.158	14.600
<b>IŠ VISO</b>	<b>22.750.977</b>	<b>20.999.843</b>	<b>6.320.340</b>

Bendrovė įvertino ir apskaitė vertės sumažėjimą, kuris atspindi jos įvertinimą dėl galimų nuostolių iš gautinų sumų.

Prekybos bei kitų gautinų sumų senėjimas finansinių ataskaitų suformavimo dienai gali būti detalizuojamas taip:

	2015.12.31		2014.12.31		2014.01.01	
	Gautina suma	Vertės sumažėjimas	Gautina suma	Vertės sumažėjimas	Gautina suma	Vertės sumažėjimas
Neuždelstos	15.824.054	-	15.589.463	-	2.120.812	-
Uždelstos 1–30 dienų	1.029.605	-	219.063	-	2.226	-
Uždelstos 31–180 dienų	3.390.530	-	492.381	-	633.792	-
Uždelstos 181–365 dienų	1.852.255	-	218.017	(3.475)	1.578.446	-
Uždelstos daugiau nei vienerius metus	2.842.206	(2.187.673)	6.350.983	(1.866.589)	3.538.192	(1.553.128)
<b>IŠ VISO</b>	<b>24.938.650</b>	<b>(2.187.673)</b>	<b>22.869.907</b>	<b>(1.870.064)</b>	<b>7.873.468</b>	<b>(1.553.128)</b>

Bendrovės vadovybės nuomone, gautinos sumos, kurios yra pradelstos daugiau nei 30 dienų, bet joms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas, bus pilnai atgautos atsižvelgiant į istorinius mokėjimus ir detalią kliento kredito rizikos analizę.

Prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas

	2015	2014
Vertės sumažėjimas laikotarpio pradžiai	1.870.064	1.553.128
Papildomas vertės sumažėjimas	333.660	316.936
Vertės sumažėjimo atstatymas	-	-
Vertės sumažėjimas nurašytoms gautinoms sumoms	<b>(16.050)</b>	-
<b>Prekybos ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas laikotarpio pabaigai</b>	<b>2.187.674</b>	<b>1.870.064</b>

Vertės sumažėjimas gautinoms sumoms, kuris 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 2.187.674 eurus buvo suformuotas atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės atsiskaitymus su Bendrove ir pritaikius 2.5089 % diskonto normą, kuri yra lygi Bendrovės gautos paskolos vidutinei palūkanų normai. Vertės sumažėjimas buvo vertinamas apskaičiuojant tikėtiną skolų gražinimo terminą atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės atsiskaitymus per 2015 metus. Nebuvo vertinamos skolos, susiformavusios pagal Kredito sutartį Nr. 131-Ū, kadangi joms yra skaičiuojamos palūkanos.

## 20.2 Rinkos rizika

Rinkos rizika – rizika, kai rinkos kainų pokyčiai, pvz. užsienio valiutos keitimo kursai ir palūkanų normos, gali turėti įtakos Bendrovės rezultatui arba turimų finansinių priemonių vertei. Rinkos rizikos valdymo tikslas – valdyti rizikos atviras pozicijas, siekiant optimizuoti grąžą.

### Valiutų kursų rizika

Valiutos kursų rizika yra rizika, susijusi su finansinių priemonių vertės pasikeitimu dėl valiutų kursų pasikeitimo.

Bendrovė nepatiria valiutos kursų rizikos, kadangi visos Bendrovės operacijos 2015 metais yra vykdomos eurais, o 2014 metais litais ir eurais (nuo 2002 m. vasario 2 d. lito kursas buvo susietas su euru, todėl užsienio valiutų kursų pasikeitimai neturi reikšmingos įtakos Bendrovės nuosavybei).

Bendrovė neturi reikšmingos užsienio valiutos rizikos koncentracijos, todėl 2015 m. ir 2014 m. nesinaudojo jokiais finansinėmis priemonėmis, padedančiomis valdyti užsienio valiutos riziką.

### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika atsiranda, kai Bendrovė nebegali laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų, vykdomų sumokant grynuosius pinigus arba perduodant kitą finansinį turtą. Bendrovės likvidumo valdymo politika yra palaikyti pakankamą grynujų pinigų ir grynujų pinigų ekvivalentų lygį arba turėti pakankamą finansavimą per atitinkamų sumų kreditines linijas ir/ar paskolas.

Likvidumo rizika valdoma vadovaujantis atsargumo principu. Bendrovė valdo pinigų srautus ir likvidumo riziką remdamasi pinigų srautų prognozėmis.

Toliau pateikiami 2015 m. gruodžio 31 d., 2014 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. sausio 1 d. nediskontuotų finansinių įsipareigojimų, įskaitant apskaičiuotas palūkanas, išskaidymas pagal sutartyse numatytus mokėjimus:

2015.12.31	Pareiklavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 2 metų	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso	Apskaitinė vertė
Paskolos, kurioms nustatyta kintama palūkanų norma	-	431.199	1.296.443	1.728.581	13.893.065	-	17.349.288	16.374.551
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	2.000.015	99.787	-	-	-	2.099.802	2.099.802
<b>Iš viso</b>	-	<b>2.431.214</b>	<b>1.396.230</b>	<b>1.728.581</b>	<b>13.893.065</b>	-	<b>19.449.090</b>	<b>18.474.353</b>

**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

2014.12.31	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 2 metų	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso	Apskaitinė vertė
Paskolos, kurioms nustatyta kintama palūkanų norma	-	112.986	649.691	1.682.572	12.859.869	-	<b>15.305.118</b>	14.096.128
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	2.188.699	127.433	-	-	-	<b>2.316.132</b>	2.316.132
<b>Iš viso</b>	-	<b>2.301.685</b>	<b>777.124</b>	<b>1.682.572</b>	<b>12.859.869</b>	-	<b>17.621.250</b>	<b>16.412.260</b>

2014.01.01	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 2 metų	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso	Apskaitinė vertė
Paskolos, kurioms nustatyta kintama palūkanų norma	-	8.401	319.892	972.189	-	-	<b>1.300.482</b>	1.257.683
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	1.149.079	62.558	-	-	-	1.211.637	1.211.637
<b>Iš viso</b>	-	<b>1.157.480</b>	<b>382.450</b>	<b>972.189</b>	-	-	<b>2.512.119</b>	<b>2.469.320</b>

Kintama palūkanų norma buvo įvertinta finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną. Sumos, įtrauktos į kintamų palūkanų normų priemones, gali pasikeisti, jei kintamų palūkanų normos skirsis nuo šių, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje pateikiamų, numatomų palūkanų normų.

Palūkanų rizika

Palūkanų normos rizika susijusi su finansinių priemonių vertės pasikeitimu dėl rinkos palūkanų normos pokyčių. Su palūkanų rizika susiduriama dėl gautų paskolų, suteiktų paskolų ir padėtų indėlių.

Palūkanų normos rizika taip pat priklauso nuo ekonominės aplinkos ir banko vidutinių palūkanų normų pasikeitimų. Bendrovė susiduria su pinigų srautų rizika, atsirandančia dėl palūkanų normų pasikeitimų, nes kai kurioms gautoms paskoloms nustatytos kintamos palūkanų normos.

Visoms Bendrovės paskoloms iš bankų (10 pastaba) yra taikomos kintamo dydžio palūkanų normos, susietos su EURIBOR.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. spalio 16 d. sprendimą Nr. 1-1499, Vilniaus miesto savivaldybė įpareigota kompensuoti visus finansavimo kaštus, susijusius su kredito sutartimi. Todėl Bendrovės pajamoms ir sąnaudoms už 2014 metus bei 2015 metus palūkanų normos svyravimai neturėjo reikšmingos įtakos.

**21. Finansinių priemonių tikroji vertė**

Tikroji vertė apibrėžiama kaip suma, už kurią priemonė gali būti iškeista esamu momentu sudaromu sandoriu tarp ketinančių tai daryti šalių, esant galiojančioms rinkos sąlygoms, išskyrus priverstinio pardavimo ar likvidacinius sandorius.

Pagrindinis turtas ir įsipareigojimai, apskaitomi kitaip negu tikraja verte, yra paskolos ir gautinos sumos iš klientų, paskolos, mokėtinos finansų institucijoms bei prekybos skolos, kurios apskaitomos amortizuota savikaina.

Finansiniam turtui ir įsipareigojimams įvertinti yra naudojami tokie metodai ir prielaidos:

**Prekybos ir kitos gautinos ir mokėtinos sumos.** Bendrovės vadovybės nuomone, prekybos ir kitų gautinų ir mokėtinų sumų, o taip pat skolinimosi lėšų balansinės vertės yra artimos jų tikrosioms vertėms, nes prekybos ir kitos gautinos ir mokėtinos sumos yra trumpalaikės, o skolinimosi lėšos yra susijusios su kintama palūkanų norma. Pagal tikrosios vertės hierarchiją, šis finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra priskirtini 3 lygio tikrajai vertei.

**Grynieji pinigai ir jų ekvivalentai.** Grynujų pinigų ir jų ekvivalentų balansinės vertės yra lygios jų tikrosioms vertėms. Pagal tikrosios vertės hierarchiją, ši priemonė yra priskirtina 1 lygio tikrajai vertei.

## 22. Susijusių šalių sandoriai

Prie vadovų kategorijos priskiriamos Bendrovės direktoriaus ir vyr. finansininko pareigybės, dėl kurių per 2015 m. Bendrovė patyrė sąnaudų ir priskaičiavo sumų, susijusių tik su darbo santykiais.

Finansiniai ryšiai su Bendrovės vadovais:

	2015	2014
Per metus priskaičiuotos sumos, susijusios su darbo santykiais (be socialinio draudimo (30,98 %) sąnaudų)	60.543	55.924

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ ir Bendrovės vienintelis akcininkas Vilniaus miesto savivaldybė yra susiję asmenys. Kitos Vilniaus miesto savivaldybės valdomos įmonės taip pat yra priskiriamos susijusioms šalims.

Sandoriai su Vilniaus miesto savivaldybe:

Sandorio rūšis	Sandoriai per metus		Gautina/(mokėtina) suma		
	2015	2014	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Patalpų nuoma	2.312.786	2.302.337	1.750.521	1.155.021	559.520
Projektų, statybų valdymas ir priežiūra	408.873	535.204	20.990.455	19.572.636	5.746.220
Palūkanų sąnaudų kompensavimas	422.085	165.277	-	164.382	-

Gautinos sumos iš susijusių šalių balanse yra apskaitytos straipsnyje „Prekybos ir kitos gautinos sumos“.

Bendrovė 2015 m. gruodžio 31 d. iš Vilniaus miesto savivaldybės gautinoms sumoms yra įvertinusi ir apskaičiusi 2.177.768 eurų vertės sumažėjimą (2014 m. gruodžio 31 d. 1.859.646 eurų, 2014 m. sausio 1 d. 1.542.709 eurų). Šis vertės sumažėjimas apskaičiuotas įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės abejotinas skolas, atsiskaitymus bei pritaikius vidutinę 2,5089% palūkanų normą, kurią 2015 metais taikė bankas Bendrovei, diskontuojant dabartinę skolos vertę. Papildoma informacija apie apskaitytą vertės sumažėjimą yra pateikta 20 pastabos „Finansinės rizikos valdymas“ dalyje „Kredito rizika“.

Sandoriai su Vilniaus miesto savivaldybės įmonėmis:

Sandorio rūšis	Sandoriai per metus		Gautina/(mokėtina) suma		
	2015	2014	2015.12.31	2014.12.31	2014.01.01
Ilgalaikio turto pardavimas	-	79.646	-	79.646	-

Susijusių šalių likučiai metų pabaigoje yra be užstatų, atsiskaitymai vyksta pinigais. Nėra suteikta ar gauta jokių garantijų iš susijusių šalių gautinoms ar susijusioms šalims mokėtinoms sumoms.

Vykdydama Vilniaus apygardos teismo sprendimą, 2015 metais rugpjūčio mėnesį Bendrovė nuosavybės teise priklausantis 3.069,72 kv. m ploto administracines patalpas Europos a. 1, Vilniuje neatlygintinai perdavė Vilniaus miesto savivaldybei (žr. 12 pastabą).

### 23. Pobalansiniai įvykiai

Po finansinių metų pabaigos iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo neįvyko kitų jokių pobalansinių įvykių, kurie turėtų įtakos šioms finansinėms ataskaitoms ar turėtų būti papildomai atskleisti, išskyrus neapibrėžtumus, kurie atskleisti 19 pastaboje.

2015 m. pelno paskirstymo projektas:

Straipsniai	Suma
1. Akcininko patvirtintas nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-
2. Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai) – pelnas	575.997
3. Paskirstytinas rezultatas – pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje	575.997
4. Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	-
5. Paskirstytinas pelnas (nuostolis) - pelnas	575.997
6. Pelno paskirstymas:	-
6.1 pervadimai iš rezervų (soc. kultūrinėms reikmėms)	-
6.2 į įstatymo numatytus rezervus	575.997
6.3 į kitus rezervus	-
6.4 dividendai	-
7. Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje	-

### 24. Paaiškinimai dėl perėjimo prie TFAS

Šios ataskaitos yra pirmosios Bendrovės finansinės ataskaitos, parengtos pagal TFAS, priimtus taikyti ES. Anksčiau finansinės ataskaitos buvo rengiamos pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus (VAS).

Aukščiau aprašyti apskaitos principai buvo sistemingai taikomi rengiant 2015 m. gruodžio 31 d. finansines ataskaitas, palyginamąją 2014 m. gruodžio 31 d. finansinių ataskaitų informaciją bei pradinę finansinės būklės ataskaitą pagal TFAS 2014 m. sausio 1 d. (Bendrovės perėjimo prie TFAS data).

Perėjimas nuo VAS prie TFAS Bendrovės pradinės finansinės būklės ataskaitai, finansiniams veiklos rezultatams ir pinigų srautams reikšmingos įtakos neturėjo. Paaiškinimai, kokią įtaką perėjimas prie TFAS turėjo Bendrovės finansinei būklei ir jos finansiniams veiklos rezultatams, yra pateikti žemiau esančiose lentelėse.

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Finansinės būklės ataskaita**  
2014 m. sausio 1 d.

	Pastaba	VAS	Perėjimo prie TFAS įtaka	TFAS
<b>TURTAS</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai	4	1.926.449		1.926.449
Nematerialusis turtas	5	-		-
Investicinis turtas	4	12.330.965		12.330.965
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	-		-
Investicijos	7	25.430		25.430
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>14.282.844</b>		<b>14.282.844</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos		179		179
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	6.320.340		6.320.340
Išankstiniai apmokėjimai		9.360		9.360
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	341.706		341.706
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>6.671.585</b>		<b>6.671.585</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>20.954.429</b>		<b>20.954.429</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>				
<b>Nuosavas kapitalas</b>				
Įstatinis kapitalas	9	16.173.343		16.173.343
Rezervai	9	184.932		184.932
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		133.881		133.881
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>16.492.156</b>		<b>16.492.156</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	960.533		960.533
Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimai	17	756.015		756.015
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>1.716.548</b>		<b>1.716.548</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	297.150		297.150
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	11	1.211.637		1.211.637
Einamųjų metų pelno mokestis		5.129		5.129
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		55.216		55.216
Ateinančių laikotarpių pajamos		-		-
Atidėjiniai	12	1.176.593		1.176.593
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>2.745.725</b>		<b>2.745.725</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>20.954.429</b>		<b>20.954.429</b>

**UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius**  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Finansinės būklės ataskaita**

2014 m. gruodžio 31 d.

	Pastaba	VAS	Perėjimo prie TFAS įtaka	TFAS
<b>TURTAS</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai	4	1.649.593		1.649.593
Nematerialusis turtas	5	2.976		2.976
Investicinis turtas	4	11.840.691		11.840.691
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	447.408		447.408
Investicijos	7	25.430		25.430
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>		<b>13.966.098</b>		<b>13.966.098</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos		175		175
Prekybos ir kitos gautinos sumos	6	20.552.435		20.552.435
Išankstiniai apmokėjimai		16.312		16.312
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	1.446.322		1.446.322
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>		<b>22.015.244</b>		<b>22.015.244</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>35.981.342</b>		<b>35.981.342</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>				
<b>Nuosavas kapitalas</b>				
Įstatinis kapitalas	9	16.173.343		16.173.343
Rezervai	9	318.813		318.813
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		284.978		284.978
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>		<b>16.777.134</b>		<b>16.777.134</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	13.696.420		13.696.420
Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimai	17	924.452		924.452
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>14.620.872</b>		<b>14.620.872</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>				
Paskolos	10	399.708		399.708
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	11	2.316.132		2.316.132
Einamųjų metų pelno mokestis		68.329		68.329
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		61.815		61.815
Ateinančių laikotarpių pajamos		2.260		2.260
Atidėjiniai	12	1.735.092		1.735.092
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>4.583.336</b>		<b>4.583.336</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>35.981.342</b>		<b>35.981.342</b>

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, bendrovės kodas 120750163, Algirdo g. 19, Vilnius  
**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ 2015 METUS**  
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita**

Už metus, pasibaigusius 2014 m. gruodžio 31 d.

	Pastaba	VAS	Perėjimo prie TFAS įtaka	TFAS
Pardavimo pajamos	13	3.007.412		3.007.412
Pardavimo savikaina	14	(910.474)		(910.474)
<b>Bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>2.096.938</b>		<b>2.096.938</b>
Kitos veiklos pajamos		13.747		13.747
Pardavimų ir platinimo sąnaudos		-		-
Bendrosios administracinės sąnaudos	15	(1.566.360)		(1.566.360)
Kitos veiklos sąnaudos		(22.263)		(22.263)
<b>Veiklos pelnas (nuostoliai)</b>		<b>522.062</b>		<b>522.062</b>
Finansinės veiklos pajamos	16	14.875		14.875
Finansinės veiklos sąnaudos	16	(290)		(290)
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>		<b>14.585</b>		<b>14.585</b>
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>536.647</b>		<b>536.647</b>
Pelno mokesčio sąnaudos	17	(251.669)		(251.669)
<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>284.978</b>		<b>284.978</b>
Kitos bendrosios pajamos		-		-
<b>Iš viso bendrųjų pajamų</b>		<b>284.978</b>		<b>284.978</b>

Direktorius



Renatas Dūdonis

Vyr. finansininkė



Diana Gedziuševičiūtė