



UAB „Vilniaus vystymo kompanija“

Audito ataskaita

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditas už metus, pasibaigusius 2020 m. gruodžio 31 d.

2021 m. birželio 14 d.



Turinys

I.	Ižanginė dalis	3
II.	Nepriklausomumas	3
III.	Audito ataskaitos apimtis	3
IV.	Audito ataskaitos naudojimo ribojimas	4
V.	Audito atlikimo metodika, apimtis ir laikas	4
VI.	Auditoriaus išvados modifikavimo priežasčių aprašymas	5
VII.	Finansinės ataskaitos ir pasiūlymai jų tobulinimui	6
VIII.	Vidaus kontrolė	7
IX.	Kiti audituojamos Bendrovės valdymui svarbūs dalykai	9
X.	Kiti finansinių ataskaitų audito sutartyje numatyti dalykai	9

I. Įžanginė dalis

Būdami UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ auditoriais, kuriuos paskyrė akcininkai, mes atlikome UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ (toliau – Bendrovė ir Grupė) finansinių ataskaitų auditą. Bendrovės ir Grupės finansines ataskaitas sudaro:

- 2020 m. gruodžio 31 d. atskirosi ir konsoliduoti finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskirosi ir konsoliduoti pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskirosi ir konsoliduoti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskirosi ir konsoliduoti pinigų srautų ataskaita, ir
- atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką

Bendrovės ir Grupės atskiros ir konsoliduotos finansinės ataskaitos buvo parengtos pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – TFAS).

Pagrindinė finansinė informacija už 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus pagal Bendrovės atskiras bei Grupės konsoliduotas finansines ataskaitas gali būti pateikta taip (eurais):

	Bendrovė		Grupė	
	2020 12 31	2020 12 31	2020 12 31	2019 12 31
Grynasis pelnas (nuostoliai)	3 926 028	14 242	3 980 204	68 020
Turtas iš viso	28 980 735	27 703 918	29 150 391	27 819 345
Nuosavas kapitalas	25 539 501	21 606 187	25 647 453	21 659 965

II. Nepriklausomumas

Mes patvirtiname, kad teisės aktų nustatytą auditą atliekantis auditorius, audito įmonė ir partneriai, aukštesnio rango vadovai ir vadovai, atliekantys teisės aktų nustatytą auditą, yra nepriklausomi nuo Bendrovės ir Grupės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą „Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą“ (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje, ir laikėsi kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu.

III. Audito ataskaitos apimtis

Šiame dokumente yra pateikti tik tie reikšmingi dalykai, kuriuos nustatėme 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių finansinių metų Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų audito metu. Planuojant ir atliekant finansinių ataskaitų auditą nėra siekiama nustatyti visus Bendrovės ir Grupės valdymui ar priežiūrai svarbius dalykus, todėl audito metu paprastai siekiama nustatyti esminius Bendrovės ir Grupės valdymo ir priežiūros aplinkos pokyčius.

IV. Audito ataskaitos naudojimo ribojimas

Ši audito ataskaita skiriama išskirtinai UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ vadovybei, akcininkams, valdybai ir priežiūros institucijos naudojimui ir negali būti naudojama kitiems tikslams. Ši ataskaita negali būti pateikta jokiai trečiai šaliai be išankstinio rašytinio „KPMG Baltics“, UAB sutikimo, išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatytus privalomus audito ataskaitos pateikimo atvejus.

V. Audito atlikimo metodika, apimtis ir laikas

1. Audito apimtis ir laikas

Mes atlikome UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų metinių atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų, parengtų pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, auditą. Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus.

Auditą pradėjome 2021 m. kovo 10 d. ir pabaigėme 2021 m. birželio 14 d.

2. Audito partneris

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų metinių atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų, parengtų tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pagrindinis audito užduoties auditorius yra Ieva Voverienė.

3. Kito auditoriaus ir ekspertų darbo naudojimas

Planuodami UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų, parengtų pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus, auditą, mes nesinaudojome kitų auditorių darbu.

Audito metu mes nesinaudojome išorinių ekspertų darbu.

4. Audito metodologija ir audito pagrindiniai dalykai

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus.

5. Reikšmingo iškraipymo rizika

Planuodami UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų, parengtų pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus, auditą mes identifikavome šias reikšmingo iškraipymo rizikas:

- *Pajamų pripažinimo dėl apgaulės rizika.*

Siekiant atsakyti į šią riziką, mes atlikome kontrolių, susijusių su pajamų pripažinimu, dizaino ir įdiegimo testavimą.

Taip pat buvo atliktos detalios testavimo procedūros. Pasirinkta imtis buvo sutikrinta su suderinimo laiškais bei gautais mokėjimais bankuose.

6. Reikšmingumas

Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar atskirose ir konsoliduotose finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiams sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu mes nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui Bendrovės ir Grupės finansinėms ataskaitoms.

Bendras reikšmingumo lygis, kurį nustatėme Bendrovei, yra 180 tūkst. eurų., o Grupei 185 tūkst. eurų. Reikšmingumo lygis buvo nustatytas atsižvelgiant į pagrindinius Bendrovės bei Grupės veiklos rodiklius.

VI. Auditoriaus išvados modifikavimo priežasčių aprašymas

1. Auditoriaus nuomonė

Mūsų nuomone, atskirosios ir konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Bendrovės ir Grupės 2020 m. gruodžio 31 d. nekonsoliduotąją bei konsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusį metų jų nekonsoliduotuosius ir konsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir nekonsoliduotuosius bei konsoliduotuosius pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

2. Veiklos tęstinumas

Atlikdami UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų Bendrovės ir Grupės atskirųjų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų, parengtų pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, auditą mes vertinome veiklos tęstinumo prielaidos taikymo pagrįstumą.

Mūsų audito procedūros dėl veiklos tęstinumo prielaidos taikymo apėmė aptarimą su Bendrovės bei Grupės vadovybe bei kitas audito procedūras. Audito metu mes nenustatėme reikšmingo neapibrėžtumo dėl veiklos tęstinumo.

VII. Finansinės ataskaitos ir pasiūlymai jų tobulinimui

1. Taikomos apskaitos politikos atitikimas finansinių ataskaitų sudarymo tvarkai

Remdamiesi atliktu Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų auditu, mes nepastebėjome reikšmingų neatitikimų tarptautiniams finansinės atskaitomybės standartams, priimtiems taikyti Europos Sąjungoje, nenustatėme žymių apskaitos politikos ar finansinių ataskaitų rengimo trūkumų ar neatitikimų Lietuvos Respublikos teisės aktams, reglamentuojantiems buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą. Visos reikšmingos mūsų rekomendacijos dėl finansinių ataskaitų tobulinimo buvo įgyvendintos rengiant Bendrovės ir Grupės finansines ataskaitas.

Rengdama 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų Bendrovės ir Grupės finansines ataskaitas, paruoštas pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, vadovybė turto ir įsipareigojimų straipsnius įvertino savikaina. Vertinimo metodai nesikeitė, lyginant su praėjusiais metais. Remiantis mūsų atliktomis audito procedūromis, atskirose ir konsoliduotose finansinėse ataskaitose naudoti vertinimo principai visais reikšmingais atžvilgiais atitinka tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje. Tačiau norime atkreipti vadovybės dėmesį į rekomenduotinus pokyčius, pateiktus 2-oje šio skyriaus dalyje „Reikšmingų kritinių pastebėjimų aptarimas su vadovybe“.

UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų Bendrovės ir Grupės finansinėse ataskaitose vadovybė išskyrė sritis, kuriose tenka priimti reikšmingus ar sudėtingus sprendimus, arba sritis, kuriose daromos prielaidos ir taikomi apskaitiniai įvertinimai turi reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Tai yra:

- Investicinis turtas – tikrosios vertės nustatymas ir atvaizdavimas atskirose ir konsoliduotose finansinėse ataskaitose;
- Atsargų (turto skirto perparduoti) grynoji galimo realizavimo vertė;
- Vertės sumažėjimas gautinoms sumoms.

Remiantis mūsų atliktomis audito procedūromis, mes neturime reikšmingų kritinių pastebėjimų dėl priimtų sprendimų bei naudotų prielaidų. Audito metu nustatyti pastebėjimai, kuriuos aptarėme su vadovybe, yra pateikiami šios ataskaitos VII.2 dalyje.

2. Reikšmingų klausimų aptarimas su vadovybe

Audito metu mes identifikavome ir aptarėme su Bendrovės bei Grupės vadovybe šiuos reikšmingus klausimus ir rekomendavome tam tikrus šių procesų patobulinimus:

- ***Investicinis turtas***

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas įsigijimo savikaina, sumažinta sukaupto nusidėvėjimo bei vertės sumažėjimo suma. Papildomai, Bendrovė ir Grupė atskleidžia Investicinio turto tikrąją vertę, kaip reikalauja TFAS. Atkreipiame dėmesį, kad nors 40-asis Tarptautinis apskaitos standartas „Investicinis turtas“ ir leidžia pasirinkimą tarp turto vertinimo savikaina arba tikrąja verte, tačiau Tarptautinė apskaitos standartų valdyba rekomenduoja investicinį turtą apskaityti tikrąja verte.

Be to, 2020 m. tikrosios vertės nustatymui Bendrovė ir Grupė naudojo vidinį modelį. Naudojamos prielaidos (palūkanų norma, nuomos kainos ir pan.) yra labai jautrios tikrosios vertės nustatymui, todėl rekomenduojame Bendrovėje ir Grupėje įdiegti tikrosios vertės nustatymo formalias procedūras taip, kad užtikrinti naudojamų prielaidų tikslumą bei modelio skaičiavimo teisingumą.

- ***Ilgalaikis materialusis turtas skirtas perparduoti***

2020 m. gruodžio mėn. 31 d. turtas skirtas perparduoti sudarė 4 746 tūkst. eur. Dalis minėto turto (4 243 tūkst. eur) buvo vertinti nepriklausomo turto vertintojo, dalis iš jų dar 2019 metais. Rekomenduojame kiekvienų metų atskirų ir konsoliduotų finansinių ataskaitų sudarymo dienai atnaujinti tikrosios vertės vertinimus tam, kad nustatyti ar nėra ilgalaikio turto skirto perparduoti nuvertėjimo požymių.

Be to, pastebėjome, kad Bendrovė neturi formalios procedūros, skirtos identifikuoti ilgalaikio turto skirto perparduoti nuvertėjimo požymius. Mes rekomenduojame Bendrovei ir Grupei įdiegti formalią procedūrą dėl ilgalaikio turto skirto perparduoti nuvertėjimo požymių identifikavimo bei vertės nukainavimo tokiems identifikuotiems turto vienetams apskaitymo.

- ***Finansinio turto tikėtinų kredito nuostolių nustatymas***

Pagal 9-ąją TFAS, bendruoju atveju, Grupė ir Bendrovė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (toliau – ECL (angl. Expect Credit Losses)) visoms skolos finansinėms priemonėms. Pagal aprašytą Bendrovės ir Grupės apskaitos politiką, prekybos gautinoms sumoms ir turtui, atsiradusiam iš sutarčių su klientais, Grupė ir Bendrovė taiko supaprastintą metodą ECL skaičiuoti. Todėl Grupė ir Bendrovė nestebi kredito rizikos pokyčių, bet kiekvienai finansinių ataskaitų datai pripažįsta vertės sumažėjimą remiantis nustatytu ECL. Mūsų audito metu detalesnės analizės, modelio bei skaičiavimų nebuvo pateikta. Įvertinę gautinų sumų įsisenėjimo analizę bei debitorų struktūrą, padarėme išvadą, kad tikėtini kredito nuostoliai neturėtų būti reikšmingi. Tačiau rekomenduojame Grupei ir Bendrovei sudaryti tikėtinų nuostolių normų matricą, kuri būtų paremta istorine kredito nuostolių analize, ir pakoreguota, kad atspindėtų ateities veiksnius, būdingus skolininkams ir ekonominei aplinkai. Atitinkamai, pagal matricą suskaičiuoti ir apskaityti tikėtinus kredito nuostolius.

- ***Sandorių su susijusiomis šalimis dokumentacijos parengimas***

Audito metu pastebėjome, kad Bendrovė ir Grupė turi reikšmingų sandorių su susijusiomis šalimis. Atkreipiame dėmesį, kad Bendrovė ir Grupė neturi parengusi susijusių šalių kainodaros dokumentacijos, pagrindžiančios sandorius tarp susijusių šalių.

Rekomenduojame Bendrovei ir Grupei parengti kainodaros dokumentaciją.

Be to, audito metu nustatėme, kad ne visi Bendrovės sandoriai su akcininku (ar susijusiomis įmonėmis) atliekami „ištiestosios rankos“ principu. Pvz., 2020 m. sausio mėn. 30 d. VĮ „Šiaurės miestelio technologijų parkas“ dalininko teisių perėmimo ir perleidimo sutartimi Bendrovė neatlygintinai perleido Vilniaus miesto savivaldybei visas turimas dalininko VĮ „Šiaurės miestelio technologijų parkas“ teises ir pareigas. Dalininko teisių vertė perleidimo momentui nebuvo nustatyta. Perleidžiant turtą ne rinkos verte, atsiranda papildomo pelno mokesčio rizika.

Prieš atliekant kiekvieną sandorį su Vilniaus miesto savivaldybe (ar susijusia įmone) rekomenduojame:

- Įvertinti, ar konkrečiame sandoryje Vilniaus miesto savivaldybė nedalyvauja kaip akcininkas, t.y. ar konkretus sandoris neturėtų būti pripažintas tiesiogiai akcininkų nuosavybėje (kaip kapitalo įnašas ar paskirstymas);
- Nustatyti sandorio tikrąją vertę ir atitinkamai pripažinti ją pelno mokesčio apskaičiavimo tikslu.

Taip pat rekomenduojame inventorizuoti visus jau atliktus sandorius su Vilniaus miesto savivaldybe (ar susijusia įmone), įvertinant, ar jie buvo atlikti „ištiestosios rankos“ principu, ir įvertinti galimų skirtumų įtaką Bendrovės pelno mokesčio įsipareigojimams.

- ***Dukterinės įmonės apskaita***

Audito metu pastebėjome, kad 2020 m. gruodžio 31 d. dukterinė įmonė UAB Vilniaus sporto projektai turi investicinio turto apskaityto įsigijimo savikaina. Minėto turto tikroji vertė nebuvo nustatyta, atitinkamai nebuvo tinkamai atskleista konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Atkreipiame dėmesį, kad Patronuojamųjų įmonių finansinės ataskaitos turi būti ruošiamos naudojant vienodus apskaitos principus bei informacijos atskleidimus.

- ***Dalyvavimo teisiniuose ginčuose registras***

Audito metu atkreipėme dėmesį, kad Bendrovė neturi bendro visų vykstančių teisinių bylų, kurioje dalyvauja Bendrovė ir jos dukterinės įmonės, registro. Taip pat nėra atliekamas vertinimas galimo teisinio proceso rezultato ir galimos įtakos finansinėms ataskaitoms.

Rekomenduojame Bendrovei ir Grupei įdiegti procedūrą, pagal kurią būtų vedamas pilnas ir nuolat atnaujinamas vykstančių teisinių bylų bei gautų ir pateiktų pretenzijų registras. Kiekvienų finansinių ataskaitų sudarymo datai Bendrovės ir Grupės vadovybė turėtų atlikti įvertinimą dėl galimos kiekvienos bylos ar pretenzijos baigties bei galimos įtakos finansinėms ataskaitoms.

VIII. Vidaus kontrolė

Audito metu mes įvertinome Bendrovės vidaus kontrolės aplinką ir analizavome pasirinktas įdiegtas vidaus kontroles, skirtas užtikrinti teisingą finansinių ataskaitų parengimą ir informacijos jose atskleidimą, tačiau tokios vidaus kontrolės sistemos analizės tikslas buvo tinkamų audito procedūrų parinkimas, o ne nuomonės dėl vidaus kontrolės efektyvumo pareiškimas.

- ***Sandorių likučių sutikrinimas su Vilniaus miesto savivaldybe***

Audito metu pastebėjome, kad Bendrovėje nėra įdiegta kontrolė dėl reguliaraus likučių sutikrinimo su pagrindiniu Bendrovės klientu – Vilniaus miesto savivaldybės administracija. Rekomenduojame Bendrovei įsdiegti reguliarią procedūrą (bent kartą per ketvirtį), kurios metu būtų gaunamas raštiškas patvirtinimas iš Vilniaus miesto savivaldybės dėl tarpusavio likučių suderinimo. Bendrovė turėtų dokumentuoti Vilniaus miesto savivaldybės patvirtintų likučių sutikrinimo su Bendrovės apskaitos duomenimis procedūrą, bei apskaityti susidariusius skirtumus, jei reikalinga.

- **Bankiniai mokėjimai**

Audito metu atkreipėme dėmesį, kad apmokėjimai per banko internetinės bankininkystės sistemą gali būti suformuojami bei įvykdomi Bendrovės vadovo bei vyr. finansininko be antrojo asmens patvirtinimo. Nesant mokėjimo pavedimo suformavimo bei mokėjimo patvirtinimo pareigų atskyrimo, padidėja klaidų arba tyčinio pinigų pasisavinimo rizika.

Rekomenduotume Bendrovei ir Grupei įdiegti procedūrą, pagal kurią vienas asmuo neturėtų galimybės ir suformuoti, ir įvykdyti bankinių mokėjimo pavedimų, ir pagerinti mokėjimų procedūrą taip, kad bankinių pavedimų vykdymui būtų reikalaujamas antrojo asmens elektroninis patvirtinimas.

Kitos pastabos ir rekomendacijos, susijusios su papildomų vidaus kontrolių įdiegimu, yra pateiktos VII.2 dalyje ir buvo aptartos su Bendrovės vadovybe.

Kitų reikšmingų pastabų dėl Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimų, keliamų vidaus kontrolei ir informacinėms sistemoms, laikymosi neturime.

IX. Kiti audituojamos Bendrovės ir Grupės valdymui svarbūs dalykai

1. Audito komitetas

Bendrovė ir Grupė neturi Audito komiteto.

2. Atitikimas įstatymų numatytiems reikalavimams

Audito metu mes nenustatėme reikšmingų neatitikimų įstatymams, kurie reglamentuoja apskaitą ir finansinių ataskaitų rengimą.

3. Kita

Mes gavome visą informaciją ir visus paaiškinimus iš Bendrovės ir Grupės vadovybės, kurių mes prašėme audito metu.

X. Kiti finansinių ataskaitų audito sutartyje numatyti dalykai

Mūsų audito sutartyje su UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ numatytas 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų, parengtų pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, auditas.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Ieva Voverienė
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2021 m. birželio 14 d.