

Uždaroji akcinė bendrovė Vilniaus vystymo kompanija



**VILNIAUS VYSTYMO**  
KOMPANIJA

# Metinis pranešimas

Finansinė ataskaitos ir nepriklausomo auditoriaus išvada už 2023 metus





# Turinys

VALDYBOS PIRMININKO ŽODIS	3
GENERALINĖS DIREKTORĖS ŽODIS	4
PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ	5
BENDROVĖS STRUKTŪRA IR VALDYSENOS MODELIS	6
STRATEGIJA	18
SVARBIAUSI 2023 METŲ ĮVYKIAI	24
ĮVYKIAI, PASIBAIGUS ATASKAITINIAM LAIKOTARPIUI	25
VALDOMŲ PROJEKTŲ PORTFELIS	26
BENDROVĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS	53
PAGRINDINIŲ VEIKLOS REZULTATŲ APŽVALGA	56
DARBUOTOJAI IR KULTŪRA	62
RIZIKOS IR JŲ VALDYMAS	65
TVARUMO IR TECHNOLOGIJŲ ATASKAITA (NEAUDITUOTA)	67
INFORMACIJA APIE IŠORĖS AUDITĄ	75
APIBRĖŽIMAI	75
FINANSINĖS ATASKAITOS	76
AUDITORIAUS IŠVADA	77
FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	80
BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA	81
NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	82
PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	83
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	84

## Santrumpos:

**Bendrovė, Įmonė** – UAB Vilniaus vystymo kompanija

**LRV** – Lietuvos Respublikos Vyriausybė

**ES** – Europos Sąjunga

Metiniai ir tarpiniai pranešimai bei finansinės ataskaitos  
yra skelbiamos viešai

Bendrovės interneto svetainėje

[www.vilniausvystymas.lt](http://www.vilniausvystymas.lt)



## Valdybos pirmininko žodis



2023-ieji buvo kupini pokyčių ir iššūkių, tačiau kartu ir reikšmingo progreso metai. Bene reikšmingiausias įvykis praėjusiais metais buvo naujos vadovės Lauros Joffės atėjimas. Su jos stojimu prie organizacijos vairo, Vilniaus vystymo kompanijos veikloje prasidėjo naujas etapas. Buvo suformuota nauja vadovų komanda, kuri kartu su visa organizacija pradėjo kryptingai siekti ambicingų tikslų.

Galima drąsiai teigti, kad per praėjusius metus organizacija iš esmės pasikeitė ir perėjo į naują savo gyvavimo ciklą. Keletą metų prieš tai didelis dėmesys buvo kreipiamas į veiklos išskaidrinimą. Toliau tvirtai laikysimės nulinės tolerancijos korupcijai ir neskaidrumui politikos. Esame įsipareigoję užtikrinti skaidrią ir atsakingą veiklą, kuri atitinka aukščiausius etikos standartus.

O praėjusiais metais daug dirbome burdami profesionalų komandą, kuri turėtų reikiamas kompetencijas įgyvendinant Vilniui ir jo miestiečiams svarbius projektus. Šis pokytis leido mums tapti efektyvesniems ir užtikrinti sklandesnį projektų vykdymą gyventojams.

Praėjusiais metais Vilniaus vystymo kompanijos valdyba atnaujino savo sudėtį. Pasibaigus kadencijai, išrinkta nauja valdyba, pasižyminti ne tik įvairiapusiškumu, bet ir subalansuotomis kompetencijomis, lyderyste bei gebėjimu generuoti originalias idėjas. Tikiu, tai yra būtinas elementas sėkmingo miesto vystymui.

2023 metais pasirašėme naują sutartį su Vilniaus savivaldybe, kuri užtikrina tvarius veiklos finansavimo pamatus ateinančiam laikotarpiui, tai mums leis drąsiai žvelgti į ateitį ir įgyvendinti ambicingus planus.

Per 2024 metus numatome parengti naują Vilniaus vystymo kompanijos strategiją, kuri tartum įmonės konstitucija diktuotų esmines veiklos kryptis, principus, šalių susitarimus ir trumpalaikius bei ilgalaikius tikslus.

Esame pasiryžę toliau stiprinti organizaciją ir siekti dar geresnių rezultatų. Nauja komanda bei kiekvieno darbuotojo atsidavimas, profesionalumas ir entuziazmas yra tarsi tvirti pamatai, kurie svarbūs kuriant mūsų mylimą miestą – Vilnių.



## Generalinės direktorės žodis



2023-ieji buvo ištis intensyvūs ir produktyvūs, tikro proveržio metai. Įmonėje dirbantys profesionalai, kartu su naujai prisijungusia vadovų komanda buvo varomoji jėga, leidusi įgyvendinti ambicingus planus.

Skaičiai kalba patys už save – 2023 metais dirbome ties beveik 100 projektų, kurių bendra vertė siekia 592 mln. eurų. Bendradarbiaudami su Vilniaus savivaldybe ir partneriais, pernai užbaigėme 15 projektų, kurie jau džiugina ir miesto gyventojus, ir jo svečius. Tarp svarbiausių – Lazdynų baseinas, Japoniškasis sodas Šnipiškėse, atnaujinta Neries krantinės dalis. 2024 m. pradžioje duris atvers pernai rekonstruoti 8 sporto aikštynai, pėsčiųjų viadukas virš Tauro gatvės ir Šnipiškių aikštė.

Didelį proveržį mūsų veikloje taip pat rodo nuveiktų darbų, kurie ne taip matomi viešumoje, sąrašas. Palyginti su 2022 metais, pernai pasirašėme 5 kartus daugiau projektavimo sutarčių, sudarėme 7 kartus daugiau rangos sutarčių, paskelbėme 6 architektūrinius konkursus, kurių metu sulaukėme rekordinio – net 41 kūrybinių idėjų pasiūlymo.

Praėjusiais metais žengėme itin svarbų žingsnį įgyvendindami Nacionalinės koncertų salės projektą – metų pabaigoje paskelbėme didžiausią rangos pirkimo konkursą Lietuvos istorijoje. Statybų darbus planuojame pradėti jau 2024 m.

Atkakliai ir nuosekliai kuriame miestą, draugišką žmonėms su negalia. Pernai pradėjome pirmųjų socialinių dirbtuvių, dienos užimtumo centro bei grupinio gyvenimo namo statybas. Tai trys naujos erdvės, kur žmonės su negalia galės mokytis, dirbti, leisti laisvalaikį, įsilieti į bendruomenę bei mokytis savarankiško gyvenimo.

Kaip ir pernai, didžiausias mūsų dėmesys šiais metais bus skiriamas švietimo, kultūros bei socialiniams projektams. Juk tai – tarsi tvirti pamatai, ant kurių kuriame klestinčią ateitį sau ir savo vaikams. Tarp prioritetinių projektų – Lengvosios atletikos maniežas, Nacionalinė koncertų salė, Vilniaus darželių, mokyklų ir jų aikštynų statyba bei rekonstrukcija. Kiekvienas iš šių projektų – tarsi žingsnis svajonių miesto link, kuriame gera gyventi visiems.

Visa tai įmanoma tik su stipria komanda, o ją per 2023 m. mums pavyko suburti. Į mūsų kolektyvą įsiliejo talentingi, energingi savo srities profesionalai, kurie įkvepia ir uždega savo entuziazmu.

Nuoširdžiai dėkoju kiekvienam, kuris prisidėjo prie sėkmingų 2023 metų. Jūsų indėlis – neįkainojamas. Tikiu, kad šie metai bus ne mažiau įdomūs ir kupini iššūkių, tačiau kartu mes įveiksime visus sunkumus ir pasieksime dar aukštesnių tikslų.

Pagarbiai –  
Laura Joffé  
Generalinė direktorė



# Pagrindinė informacija apie bendrovę

Uždaroji akcinė bendrovė Vilniaus vystymo kompanija (toliau – Įmonė, Vilniaus vystymo kompanija arba Bendrovė), buvęs pavadinimas Vilniaus miesto savivaldybės valstybinė įmonė „Kapitalinė statyba“ ir uždaroji akcinė bendrovė „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 Konstitucijos pr. 3, LT-09601 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.

Įmonės akcininkas 2023 m. balandžio 25 d. priėmė sprendimą pakeisti Įmonės buveinės adresą iš buvusios Algirdo g. 19, Vilnius, į Konstitucijos pr. 3, Vilnius. Naujaisia Įmonės įstatų redakcija įregistruota 2023 m. vasario 24 d. Įmonės kodas – 120750163. Pridėtinės vertės mokesčių mokėtojo kodas LT100000005418.

Įmonės steigėja ir vienintelė akcininkė yra Vilniaus miesto savivaldybė. Įmonės kodas – 188710061; Adresas – Konstitucijos pr. 3, LT-09308 Vilnius.

Įmonės įstatinis kapitalas yra 19 909 047,52 Eur. Jis atitinkamai padalytas į 68 651 888 paprastasias vardines akcijas. Vienos akcijos nominali vertė yra 0,29 Eur. Įmonės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Įmonės generalinis direktorius.

Įmonės pagrindinę veiklą sudaro akcininko užsakymų vykdymas – projektavimo ir statybos valdymo paslaugos, kurios teikiamos savivaldybei priklausantiems viešiesiems objektams, apimantiems švietimo, ikimokyklinio ugdymo, socialinių paslaugų, sporto, kultūros, turizmo, sveikatos priežiūros objektus ir viešąsias erdves.

Įmonė rūpinasi ir miesto nekilnojamuoju turtu, organizuodama nekilnojamojo turto pardavimo aukcionus, nuomoja turtą ar įveiklina bendradarbiaudama su nevyriausybinėmis ir ne pelno siekiančiomis organizacijomis.

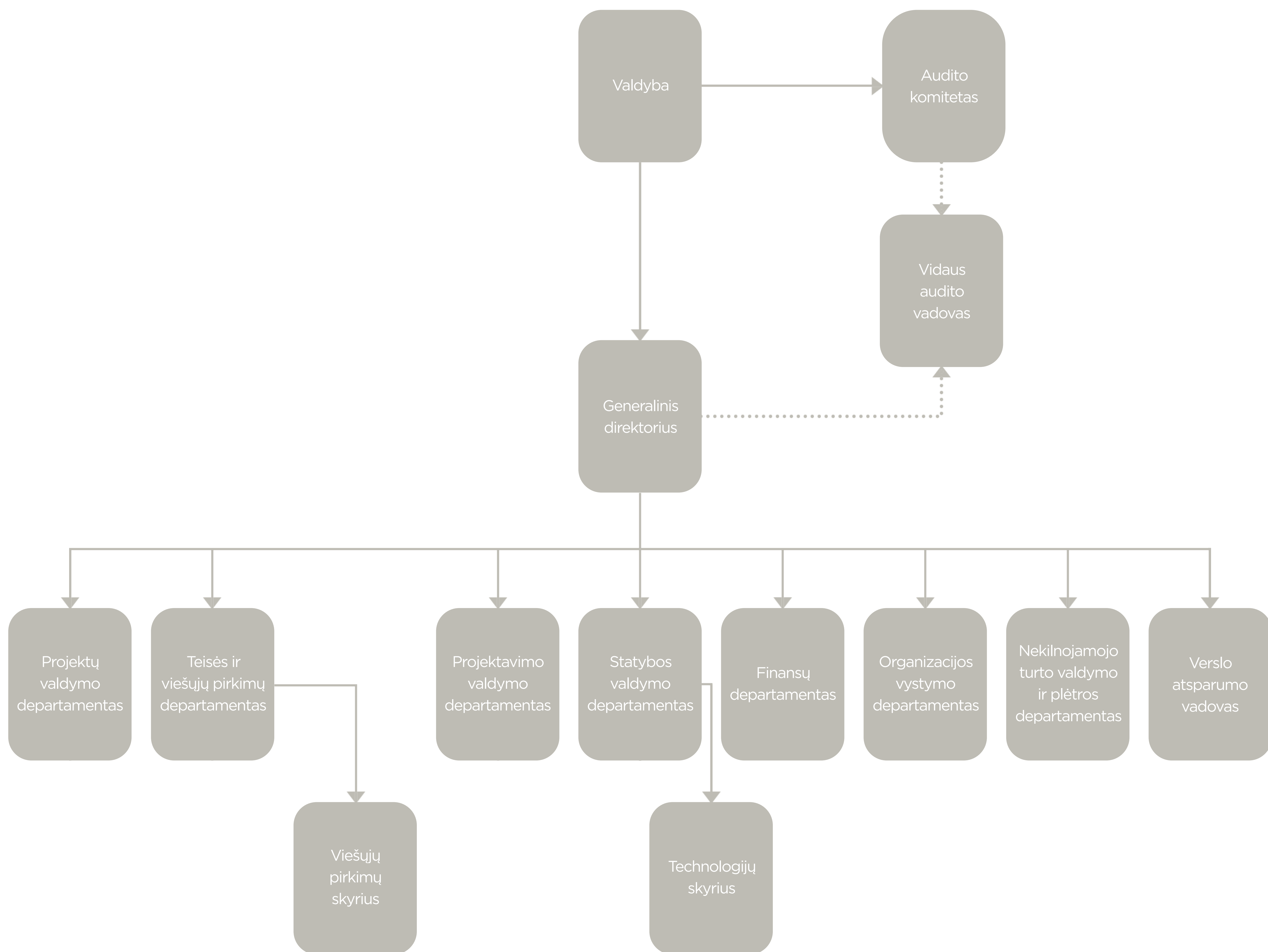
Pagrindinei veiklai priskiriamos paslaugos teikiamos remiantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu. 2023 m. lapkričio 22 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-282 „Dėl paslaugų pirkimo iš uždarnosios akcinės bendrovės Vilniaus vystymo kompanija buvo atnaujinta paslaugų sutartis, kuria ne tik patvirtinti nauji projektų valdymo paslaugų įkainiai, bet ir apibrėžtas papildomas paslaugų teikimas – turto valdymo ir administravimo paslaugos. Paslaugų teikimo terminas – 5 metai, nuo 2024 m. sausio 10 d. Detali informacija apie Vidaus sandorį skelbiama įmonės internetinėje svetainėje [www.vilniausvystymas.lt](http://www.vilniausvystymas.lt).

Atsižvelgiant į LR Viešųjų pirkimų įstatymo 10 str. Vidaus sandoriai, per pastaruosius 3 metus komercinės veiklos pardavimo pajamos negali sudaryti daugiau kaip 20 proc. visų pardavimo pajamų.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybai priėmus sprendimą dėl centrinės perkančiosios organizacijos (toliau – CPO) statuso suteikimo Įmonei, ji 2023 m. pradėjo teikti sektorinės CPO paslaugas Vilniaus miesto savivaldybei bei jos kontroliuojamiems juridiniams asmenims statybos rangos ir projektavimo srityse. Vykdydama CPO funkcijas, Įmonė įsigyja prekes ir / ar paslaugas, skirtas perkančiosioms organizacijoms, arba atlieka prekių, paslaugų ar darbų, skirtų perkančiosioms organizacijoms, pirkimų procedūras arba sudaro preliminarąsias sutartis.



# Bendrovės struktūra ir valdysenos modelis



# Valdysenos modelis

Įmonės korporatyvinis valdymas organizuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais; Europos Sąjungos teise; gerąja korporatyvinio valdymo praktika, išdėstyta Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) valstybės valdomų įmonių Korporatyvinio valdymo gairėse bei Korporatyvinio valdymo principuose; Bendrovių valdymo instituto Baltijos šalyse dokumentais, apibrėžiančiais gerąją valdymo praktiką ir principus bei „NASDAQ Vilnius“ akcijų biržos prekybos sąraše esančių bendrovių valdymo kodeksu.

Bendrovės valdymas organizuojamas laikantis šių principų:

- veiklos skaidrumas;
- atsakingas ir efektyvus patikėto turto valdymas;
- tinkamas akcininko teisių atstovavimas ir realizavimas;
- vykdomos veiklos efektyvumas ir tvarumas;
- skatinama konkurencija;
- valdymo ir priežiūros organų atsakomybė bei atskaitomybė akcininkui;
- visuomenės įtraukimas.

Bendrovės įstatai:

Bendrovės įstatai – pagrindinis dokumentas, kuriuo Bendrovė vadovaujasi savo veikloje. Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės įstatai buvo keičiami du kartus.

2023 m. vasario 7 d. įregistruotoje įstatų redakcijoje:

- Sumažintas Bendrovės įstatinis kapitalas nuo 20 014 700,90 (dvidešimt milijonų keturiolikos tūkstančių septynių šimtų Eur 90 ct) Eur iki 19 909 047,52 (devyniolikos milijonų devynių šimtų devynių tūkstančių keturiasdešimt septynių Eur 52 ct) Eur, t. y. 105 653,38 (vienu šimtu penkiais tūkstančiais šešiais šimtais penkiasdešimt trimis Eur 38 ct) Eur, anuliuojant 364 322 (tris šimtus šešiasdešimt keturis tūkstančius tris šimtus dvidešimt dvi) anksčiau išleistas Bendrovės paprastasias vardines 0,29 Eur vertės akcijas.

2023 m. gegužės 31 d. įregistruotoje įstatų redakcijoje:

- atlikti redakciniai pakeitimai – panaikinti skirsniai, patikslintos skyrių formuluotės.

Bendrovės organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Valdyba;
- Audito komitetas\*;
- Bendrovės generalinis direktorius.

\* Sprendimas dėl Audito komiteto steigimo Bendrovės valdyboje priimtas 2022 m. gruodžio 19 d, tačiau vadovaujantis Bendrovės įstatais akcininko rekomendacijos dėl Audito komiteto steigimo buvo pateiktos 2023 m. liepos 27 d., tad Audito komiteto posėdžiai vyko tik nuo 2023 m. rugpjūčio mėn.



**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Visuotinis akcininkų susirinkimas – aukščiausias Bendrovės organas. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija, sušaukimo bei sprendimų priėmimo tvarka nustatyta Akcinių bendrovių įstatyme, kituose teisės aktuose, taip pat Bendrovės įstatuose.

Bendrovės vienintelė akcininkė – Vilniaus miesto savivaldybė, savo teises įgyvendinanti per Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, kuri priima pagrindinius su akcininko nuosavybės teisių ir pareigų įgyvendinimu susijusius sprendimus.

Be Akcinių bendrovių įstatyme numatytų kompetencijų, visuotinis akcininkų susirinkimas taip pat priima sprendimus kitais svarbiausiais valdymo klausimais (atlygio gairių nustatymas, metinio veiklos biudžeto valdybos narių atlygiui nustatymas ir kt.).

2023 m. Vienintelis akcininkas priėmė šiuos sprendimus:

<b>DATA</b>	<b>SPRENDIMŲ ESMĖ</b>
2023 m. vasario 7 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sumažintas įstatinis kapitalas</li><li>• Patvirtinti naujos redakcijos įstatatai</li></ul>
2023 m. vasario 24 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Išrinktas auditorius 2022 m. auditui</li></ul>
2023 m. balandžio 4 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atšauktas Bendrovės generalinis direktorius</li><li>• Paskirtas laikinas Bendrovės generalinis direktorius</li></ul>
2023 m. balandžio 25 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pakeistas buveinės adresas</li></ul>
2023 m. gegužės 18 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Patvirtintas reorganizavimas, prijungiant UAB „Vilniaus sporto projektai“</li><li>• Patvirtinti naujos redakcijos įstatatai</li></ul>
2023 m. gegužės 26 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Patvirtintas 2022 m. tikslų pasiekimo lygis</li><li>• Patvirtintas 2022 m. audituotas finansinių ataskaitų rinkinys</li><li>• Paskirstytas pelnas (nuostoliai)</li><li>• Patvirtintas 2022 m. audituotas konsoliduotų finansinių ataskaitų rinkinys</li></ul>
2023 m. gegužės 26 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sudaryta naujos sudėties valdyba</li></ul>
2023 m. gegužės 26 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nustatytas valdybos narių mėnesinis atlygis</li></ul>
2023 m. liepos 27 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pritarta valdybos sprendimui dėl naujo generalinio direktoriaus paskyrimo</li><li>• Pateiktos rekomendacijos dėl audito komiteto steigimo</li><li>• Nustatytas audito komiteto narių mėnesinis atlygis</li></ul>
2023 m. lapkričio 8 d.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Išrinktas auditorius 2023–2025 m. auditui</li></ul>



# Valdybos sudėtis ir veikla

Valdyba – Bendrovės įstatuose numatytas kolegialus valdymo organas, kurį sudaro 5 nariai. Valdybos narius ketverių metų kadencijai renka visuotinis akcininkų susirinkimas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka. Renkant Bendrovės valdybos narius užtikrinama, kad valdybos sudėtyje būtų ne mažiau kaip 3 nepriklausomi nariai. Valdyba iš savo narių renka valdybos pirmininką. Valdybos nario nepertraukiamas kadencijų laikas gali būti ne ilgesnis kaip 2 kadencijos, tai yra ne daugiau kaip aštuoneri metai iš eilės.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdybą sudarė 5 nariai, iš kurių 3 yra nepriklausomi ir 2 akcininko deleguoti atstovai (Vilniaus miesto savivaldybės darbuotojai).

Nepriklausomi valdybos nariai renkami vadovaujantis 2015 m. birželio 17 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 631, patvirtintu Kandidatų į valstybės ar savivaldybės įmonės, valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės ar jos patronuojamosios bendrovės kolegialų priežiūros ar valdymo organo atrankos aprašu (toliau – Atrankos aprašas). Atrankos aprašas taikomas formuojant valdybą, nustatant būtinas Bendrovės valdybos narių kompetencijas, užtikrinant kompetencijų Bendrovės valdyboje įvairiapusiškumą, taip pat atitiktį Atrankos apraše numatytiems bendriesiems ir specialiesiems reikalavimams.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, valdybos nariu negali būti asmuo, kuris pagal teisės aktus neturi teisės eiti šių pareigų. Kiekvienas kandidatas į Bendrovės valdybos narius privalo pranešti jį renkančiam visuotiniam akcininkų susirinkimui, kur ir kokias pareigas jis eina, kaip jo kita veikla yra susijusi su Bendrove ir su Bendrove susijusiais kitais juridiniais asmenimis. Valdyba yra atskaitinga visuotiniam akcininkų susirinkimui. Valdybos kompetencija atitinka Akcinių bendrovių įstatymą.

Ataskaitiniu laikotarpiu nuo 2023 m. gegužės 26 d. darbą pradėjo naujos sudėties valdyba, kurios nariai yra Lina Koriznienė, Jurgita Petrauskienė, Edvardas Varoneckas, Robertas Vyšniauskas ir Mantas Kuncaitis. Valdybos pirmininku 2023 m. birželį išrinktas Robertas Vyšniauskas.

Papildoma Bendrovės valdybos kompetencija:

- metinio biudžeto tvirtinimas;
- metinių skolinių įsipareigojimų dydžio nustatymas;
- esminių sandorių sąlygų tvirtinimas (taikoma ilgalaikio turto sandoriams);
- maksimalaus Bendrovės etatų nustatymas;
- Bendrovėje taikomų politikų tvirtinimas;
- Bendrovės vadovo tikslų nustatymas;
- kitos Bendrovės įstatuose numatytos funkcijos.

Per ataskaitinį laikotarpį įvyko 20 valdybos posėdžių, iš jų – 1 balsavimas raštu.



## Valdybos sudėtis nuo 2023 m. gegužės 26 d.



**Robertas Vyšniauskas** | Valdybos pirmininkas

Išrinktas nuo 2020 m. rugpjūčio 26 d., Valdybos pirmininko pareigas eina nuo 2023 m. birželio 1 d.

**Išsilavinimas**

Mykolo Romerio universitetas, Teisės magistras

**Pagrindinė darbovietė ir pareigos**

UAB „Valstybės investicinis kapitalas“ generalinis direktorius

**Pagrindinės darbovietės adresas ir juridinio asmens kodas**

Gedimino pr. 38, Vilnius, kodas 305611945

**Kitos einamos pareigos**

AB „Klaipėdos nafta“ stebėtojų tarybos pirmininkas.  
AB „Klaipėdos nafta“ Audito bei Skyrimo ir atlygio komitetų narys  
UAB „EPSO-G“ valdybos pirmininkas.  
UAB „EPSO-G“ Audito komiteto narys  
Vilniaus universiteto lektorius

**Posėdžių lankomumas ataskaitiniu laikotarpiu: 100 %**



**Jurgita Petrauskienė** | Nepriklausoma valdybos narė

Pareigas eina nuo 2023 m. birželio 1 d.

**Išsilavinimas**

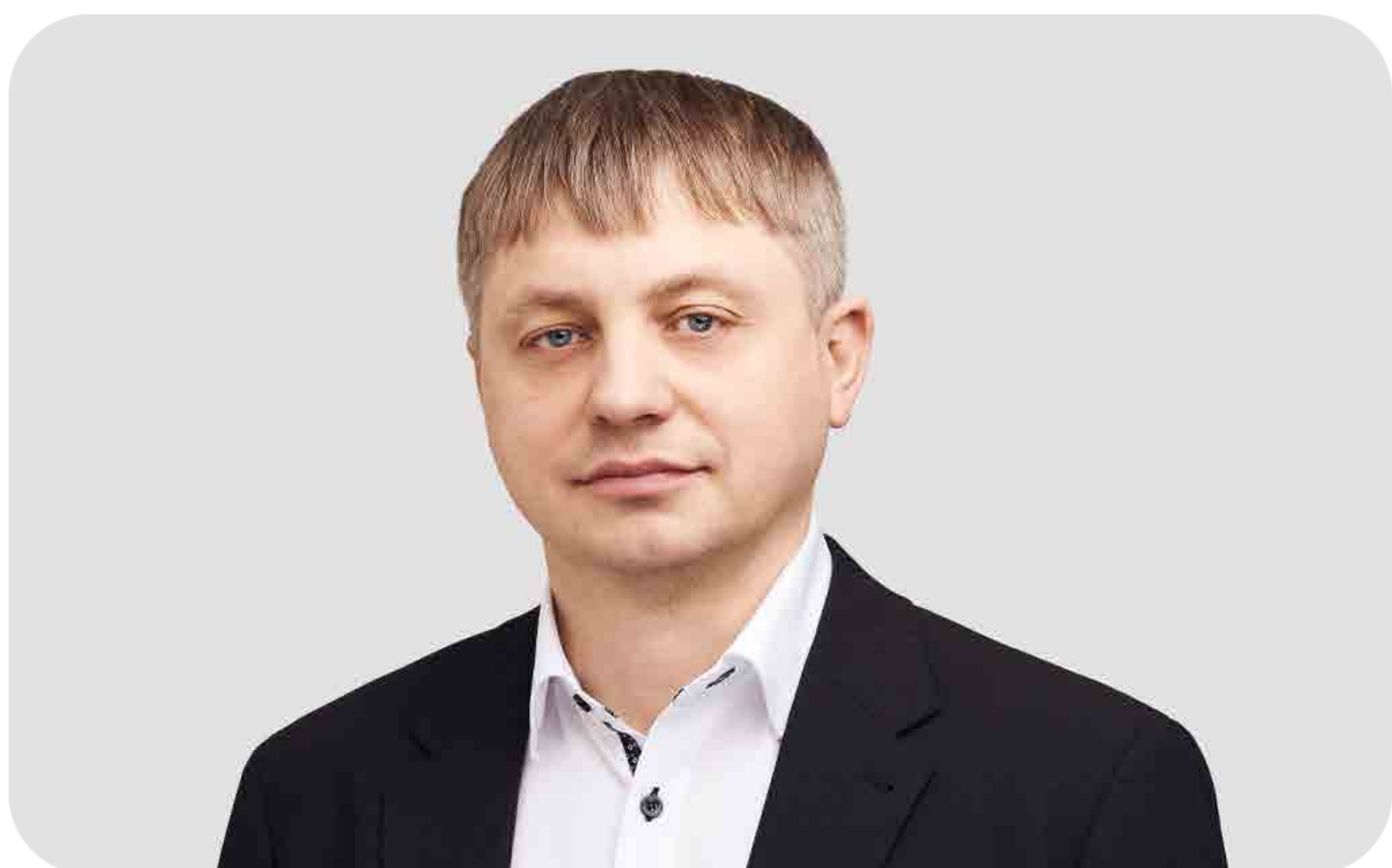
Vilniaus Gedimino technikos universitetas,  
Inžinerinės ekonomikos ir vadybos magistras

**Kitos einamos pareigos**

AB „Vilniaus vandenys“ – valdybos pirmininkė bei audito ir rizikų komiteto narė  
AS „EcoBaltia“ stebėtojų tarybos narė  
UAB „Ecoservice“ (AS „EcoBaltia“ patronuojamoji įmonė) valdybos narė.  
Asociacija „Lyderė“ valdybos narė

**Posėdžių lankomumas ataskaitiniu laikotarpiu: 100 %**





**Edvardas Varoneckas** | Valdybos narys

Pareigas eina nuo 2019 m. spalio 17 d.

**Išsilavinimas**

Vilniaus universitetas, Teisės magistras

**Pagrindinė darbovietė ir pareigos**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teisės grupės vadovas

**Pagrindinės darbovietės adresas ir juridinio asmens kodas**

Konstitucijos pr. 3, Vilnius, kodas 188710061

**Kitos einamos pareigos**

UAB Vilniaus šilumos tinklai valdybos narys

**Posėdžių lankomumas ataskaitiniu laikotarpiu: 100 %**



**Lina Koriznienė** | Valdybos narė

Pareigas eina nuo 2023 m. birželio 1 d.

**Išsilavinimas**

Mykolo Romerio universitetas, teisė ir valdymas, teisės magistras

Psichologijos akademija, praktinės psichologijos sertifikatas

„Baltic Institute of Corporate Governance“, valdybos nario mokymai (sertifikatas)

„ecoDa, European Board Diploma“ (sertifikatas)

**Pagrindinė darbovietė ir pareigos**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Organizacijos vystymo grupės vadovė

**Pagrindinės darbovietės adresas ir juridinio asmens kodas**

Konstitucijos pr. 3, Vilnius, kodas 188710061

**Kitos einamos pareigos**

UAB „Vilniaus vandenys“ valdybos narė

Įvairovės chartijos valdybos narė

VU Verslo mokyklos lektorė

**Posėdžių lankomumas ataskaitiniu laikotarpiu: 100 %**



**Mantas Kuncaitis** | Nepriklausomas valdybos narys

Pareigas eina nuo 2023 m. birželio 1 d.

**Išsilavinimas**

Karališkasis Londono koledžas,  
Europos politinės ekonomikos magistras

Grinvičo universitetas,  
Teisės bakalauras

**Posėdžių lankomumas ataskaitiniu laikotarpiu: 100 %**



# Valdybos sudėtis iki 2023 m. gegužės 26 d.

Vardas ir pavardė	Išsilavinimas	Pagrindinė darbovietė ir pareigos	Pagrindinės darbovietės adresas ir juridinio asmens kodas	Kitos einamos pareigos	Posėdžių lankomumas (proc.)
<p><b>Lina Melianienė,</b> Valdybos Pirmininkė</p> <p>Išrinkta nuo 2021 m. kovo 1 d., valdybos pirmininkės pareigas ėjo nuo 2021 m. gruodžio 16 d. iki 2023m. gegužės 26 d.</p>	<p>Vilniaus universitetas, Tarptautinės komunikacijos magistras ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas, projektų valdymas, lyderystė, BICG valdybos nario sertifikatas, APMG PPP (CP3P) sertifikatas</p>	<p>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Investicinių projektų valdymo skyriaus vedėja</p>	<p>Konstitucijos pr. 3, Vilnius, kodas 188710061</p>	<p>UAB „Vilniaus planas“ valdybos narė</p> <p>VšĮ „Geležinkelių logistikos parkas“ valdybos narė</p> <p>VšĮ Vilniaus technologijų ir meno centras tarybos narė</p>	100 %
<p><b>Robertas Vyšniauskas,</b> Nepriklausomas valdybos narys</p> <p>Pareigas eina nuo 2020 m. rugpjūčio 26 d.</p>	<p>Mykolo Romerio universitetas, Teisės magistras</p>	<p>UAB „Valstybės investicinis kapitalas“ generalinis direktorius</p>	<p>Gedimino pr. 38, Vilnius, kodas 305611945</p>	<p>AB „Klaipėdos nafta“ stebėtojų tarybos pirmininkas</p> <p>AB „Klaipėdos nafta“ Audito bei Skyrimo ir atlygio komitetų narys</p> <p>UAB „EPSO-G“ valdybos pirmininkas</p> <p>UAB „EPSO-G“ Audito komiteto narys. Vilniaus universiteto lektorius</p>	100 %
<p><b>Edvardas Varoneckas,</b> Valdybos narys</p> <p>Pareigas eina nuo 2019 m. spalio 17 d.</p>	<p>Vilniaus universitetas, Teisės magistras</p>	<p>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teisės grupės vadovas</p>	<p>Konstitucijos pr. 3, Vilnius, kodas 188710061</p>	<p>UAB Vilniaus šilumos tinklai valdybos narys</p>	100 %
<p><b>Aurimas Tomas Staškevičius,</b> Nepriklausomas valdybos narys</p> <p>Pareigas ėjo nuo 2021 m. spalio 25 d. iki 2023 m. gegužės 26 d.</p>	<p>Vilniaus universitetas, Personalo valdymo ir ekonomikos bakalauras. Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Verslo valdymo magistras</p>	<p>LTL Kredito unijos Kreditų skyriaus vadovas ir valdybos narys</p>	<p>Sporto g. 18, Vilnius, kodas 302791356</p>	<p>VĮ Turto bankas valdybos narys</p>	100 %
<p><b>Dalius Gedvilas,</b> Nepriklausomas valdybos narys</p> <p>Pareigas ėjo nuo 2019 m. birželio 21 d. iki 2023 m. gegužės 26 d.</p>	<p>Vilniaus Gedimino technikos universitetas (tuometis Vilniaus inžinerinis statybos institutas), civilinė ir pramoninė statyba</p>	<p>Lietuvos statybininkų asociacijos direktorius</p>	<p>Lukiškių g. 5-501, Vilnius, kodas 121895674</p>	<p>VŠĮ „Skaitmeninė statyba“ direktorius</p>	100 %



## Audito komitetas, jo sudėtis ir veikla

2022 m. gruodžio 19 d. Įmonės valdybos sprendimu buvo įsteigtas Audito komitetas ir išrinkti jo nariai. 2023 m. vasario 10 d. vykusiam Įmonės valdybos posėdyje patvirtinti Audito komiteto nuostatai ir sutarties dėl veiklos Audito komitete projektas. Minėtais Įmonės valdybos sprendimais Įmonei pavesta kreiptis į akcininką dėl rekomendacijų dėl Audito komiteto sudarymo, apmokėjimo sąlygų nustatymo pateikimo. 2023 m. liepos 27 d. akcininkas pateikė rekomendacijas dėl Audito komiteto sudarymo ir apmokėjimo sąlygų.

Audito komiteto nariai: Jurgita Petrauskienė – komiteto pirmininkė, Robertas Vyšniauskas – narys, Mantas Kuncaitis – narys.

Audito komitetas sudaromas Valdybos sprendimu iš 3 (trijų) narių. Skiriant audito komiteto narius turi būti užtikrinama, kad dauguma Komiteto narių būtų nepriklausomi. Audito komitetas renkamas 4 (ketverių) metų kadencijai. Jeigu renkami pavieniai audito komiteto nariai, jie renkami tik iki veikiančio audito komiteto kadencijos pabaigos.

Pagrindinės audito komiteto funkcijos:

- bendrovės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų stebėseną;
- auditorių ar audito įmonių nepriklausomumo ir objektyvumo stebėseną;
- auditoriaus (auditorių) arba audito įmonės (įmonių) atrankos procedūros atlikimo užtikrinimas ir rekomendacijų teikimas dėl auditorių paskyrimo.

Per ataskaitinį laikotarpį įvyko 6 audito komiteto posėdžiai.

Informacija apie valdybos narių ir audito komiteto narių atlygį už 2023 m.

<b>VALDYBOS NARYS</b>	<b>STATUSAS</b>	<b>VALDYBOS NARIO ATLYGIS IKI MOKESČIŲ, EUR</b>	<b>AUDITO KOMITETO NARIO ATLYGIS IKI MOKESČIŲ, EUR</b>
Lina Melianienė	Valstybės tarnautoja, valdybos pirmininkė	10 553,75	-
Robertas Vyšniauskas	Nepriklausomas valdybos narys, valdybos pirmininkas	33 315,98	5 707,76
Dalius Gedvilas	Nepriklausomas valdybos narys	10 550,00	-
Edvardas Varoneckas	Valstybės tarnautojas, valdybos narys	27 628,25	-
Aurimas Tomas Staškevičius	Nepriklausomas valdybos narys	10 550,00	-
Mantas Kuncaitis	Nepriklausomas valdybos narys	22 765,98	5 707,76
Jurgita Petrauskienė	Nepriklausomas valdybos narys	22 765,98	5 707,76
Lina Koriznienė	Valstybės tarnautoja, valdybos narė	17 074,50	-
<b>IŠ VISO UŽ 2023 M.</b>		<b>155 204,44</b>	<b>17 123,28</b>



# Bendrovės vadovybė

Bendrovės generalinis direktorius yra vienasmenis Bendrovės valdymo organas, kuris pagal savo įgaliojimus organizuoja kasdienę bendrovės veiklą ir jai vadovauja. Generalinio direktoriaus pareigos ir kompetencija yra apibrėžtos Akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose, skelbiamuose Bendrovės tinklalapyje <https://www.vilniausvystymas.lt>. Vadovaujantis Akcinių bendrovių įstatymu, generalinį direktorių 5 metų kadencijai renka Bendrovės valdyba, kuriai jis yra atskaitingas. Tas pats asmuo generaliniu direktoriumi gali būti skiriamas ne daugiau kaip 2 kadencijas iš eilės.

Esminės generalinio direktoriaus funkcijos ir kompetencijos:

- organizuoja Bendrovės veiklą, užtikrina veiklos rezultatų pasiekimą bei nustatytų tikslų įgyvendinimą;
- užtikrina Bendrovės konsoliduotų dokumentų, Bendrovės metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų parengimą;
- užtikrina strategijos įgyvendinimą, vienintelio akcininko, valdybos sprendimų įgyvendinimą;
- įgyvendina akcininko teises ir pareigas.

Nuo 2023 m. balandžio 4 d. iki liepos 30 d. laikinai Bendrovės generalinio direktoriaus pareigas ėjo finansų departamento direktorė Karolina Sakalauskaitė. Ji šias pareigas paskirta laikinai eiti Bendrovės valdybai tenkinus Sauliaus Barausko prašymą atsistatydinti iš Bendrovės generalinio direktoriaus pareigų. Nuo 2023 m. liepos 31 d. Bendrovės generalinio direktoriaus pareigas eina Laura Joffė.

## Pagrindinė informacija apie Bendrovės generalinę direktorę ir įmonės struktūrinių padalinių vadovus:



**Laura Joffė** | Generalinė direktorė  
pareigas eina nuo 2023 m. liepos 31 d.

### Išsilavinimas

ISM vadybos ir ekonomikos universitetas,  
Verslo vadybos magistras

### Pagrindinė darbovietė ir pareigos

UAB Vilniaus vystymo kompanija generalinė  
direktorė

### Pagrindinės darbovietės adresas ir juridinio asmens kodas

Šeimyniškių g. 19, Vilnius, kodas 120750163



Per pastaruosius metus bendrovė išgyveno reikšmingus struktūrinius pokyčius, priimdama į savo gretas naują vadovų komandą, pasižyminčią aukštomis kompetencijomis ir ryškiomis miesto kūrimo vizijomis. Šie pokyčiai atveria duris naujoms idėjoms ir strategijoms, kuriomis vadovaujantis siekiama įgyvendinti itin ambicingus tikslus.

Supratimas, kad kai kurie talentai ir kompetencijos tampa mažiau aktualūs organizacijos augimo ir evoliucijos kontekste, yra sveikas ženklas, rodantis, kad esame pasiruošę atnaujinti ir stiprinti mūsų komandą. Tai leidžia mums ne tik prisitaikyti prie besikeičiančios aplinkos, bet ir užtikrinti, kad kiekviena pozicija yra užimta specialisto, kurio įgūdžiai ir ambicijos atitinka formuojamus ilgalaikius tikslus.

Ši darbuotojų kaita yra natūrali ir svarbi mūsų kelionės dalis, kuri mums leidžia atrasti naujas galimybes, atnešančias šviežių idėjų ir daugiau energijos į mūsų darbą. Esame tikri – tai padės tesėti sau ir kitiems duotą pažadą kurti inovatyvias, tvarias ir įtraukias erdves, kuriose gali klestėti visos bendruomenės. Mes į pokyčius žvelgiame kaip į galimybę tobulėti ir augti kartu su mūsų miestu, kuris taip pat nuolat kinta ir tobulėja.

#### **Naujaisiais struktūrinių padalinių vadovais tapo:**

**Diana Špakauskaitė**

Bendrovės organizacijos vystymo departamento direktorė  
nuo 2023 m. spalio 2 d.

**Antanas Kliučinskas**

Bendrovės projektų valdymo departamento direktorius  
nuo 2023 m. spalio 12 d.

**Egidijus Ripkauskas**

Bendrovės statybos valdymo departamento direktorius  
nuo 2023 m. spalio 17 d.

**Jurgita Kovaliova**

Bendrovės finansų departamento direktorė  
nuo 2023 m. spalio 19 d.

**Valdemar Kačanovskij**

Bendrovės teisės ir viešųjų pirkimų departamento direktorius  
nuo 2023 m. spalio 24 d.

**Sigita Kėblienė**

Laikintai einanti Bendrovės projektavimo valdymo departamento  
direktorės pareigas nuo 2023 m. gruodžio 1 d.

**Rimantė Merkevičiūtė**

Bendrovės nekilnojamojo turto valdymo ir plėtros  
departamento direktorė nuo 2023 m. gruodžio 11 d.



## Kiti vadovai, 2023 m. vadovavę Bendrovei ir struktūriniam padaliniam

**Saulius  
Barauskas**

Bendrovės generalinis  
direktorius

Pareigas ėjo nuo 2021 m.  
rugpjūčio 2 d. iki 2023 m. balandžio 4 d.

**Karolina  
Sakalauskaitė**

Bendrovės finansų  
departamento direktorė,  
laikinei einanti generalinio  
direktoriaus pareigas

Finansų departamento direktoriaus  
pareigas ėjo nuo 2022 m. birželio 21 d.  
iki 2023 m. rugsėjo 15 d.  
Laikinei generalinio direktoriaus pareigas  
ėjo nuo 2023 m. balandžio 4 d.  
iki 2023 m. liepos 30 d.

**Agnė  
Baranskienė**

Bendrovės organizacijos  
vystymo departamento  
direktorė

Pareigas ėjo nuo 2021 m.  
spalio 4 d. iki 2023 m. rugsėjo 15 d.

**Benas Rimša**

Bendrovės statybos  
valdymo departamento  
direktorius

Pareigas ėjo nuo 2022 m.  
spalio 18 d. iki 2023 m. spalio 11 d.

**Urtė Krekienė**

Laikinei einanti  
Bendrovės projektų  
valdymo departamento  
direktorės pareigas

Pareigas ėjo nuo 2022 m.  
gruodžio 15 d. iki 2023 m. spalio 11 d.

**Lina Nilsson**

Bendrovės projektavimo  
valdymo departamento  
direktorė

Pareigas ėjo nuo 2022 m.  
kovo 1 d. iki 2023 m. lapkričio 27 d.

**Kęstutis Ubara**

Bendrovės teisės ir viešųjų  
pirkimų departamento  
direktorius

Pareigas ėjo nuo 2022 m.  
kovo 1 d. iki 2023 m. liepos 5 d.

**Agnė Jonkutė**

Laikinei einanti  
Bendrovės teisės ir viešųjų  
pirkimų departamento  
direktoriaus pareigas

Pareigas ėjo nuo 2023 m.  
liepos 7 d. iki 2023 m. spalio 23 d.

**Darius Dabulskis**

Bendrovės verslo  
atsparumo vadovas

Pareigas ėjo nuo 2021 m.  
rugsėjo 7 d. iki 2023 m. rugsėjo 15 d.

**Giedrius Eidimtas**

Bendrovės nekilnojamojo  
turto valdymo ir plėtros  
departamento direktorius

Pareigas ėjo nuo 2022 m.  
spalio 18 d. iki 2023 m. kovo 10 d.

**Tomaš Macijevski**

Laikinei einantis Bendrovės  
nekilnojamojo turto valdymo  
ir plėtros departamento  
direktoriaus pareigas

Pareigas ėjo nuo 2023 m.  
balandžio 17 d. iki 2023 m. gruodžio 10 d.



## Interesų valdymas

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje valdybos nariai, Audito komiteto nariai, generalinis direktorius, Bendrovės departamentų direktoriai ir vadovai, viešųjų pirkimų komisijų nariai, pirkimų organizatoriai, pirkimų procedūrose dalyvaujantys ekspertai bei pirkimų iniciatoriai yra pateikę privačių interesų deklaracijas, kurias galima rasti Vyriausiosios tarnybinės etikos komisijos privačių interesų registre. Ataskaitiniu laikotarpiu tarp valdybos narių, generalinio direktoriaus, Bendrovės departamentų direktorių ir vadovų interesų konfliktų nebuvo.

Prieš kiekvieną valdybos ar audito komiteto posėdį patikrinama, ar dėl konkretaus posėdžio darbotvarkėje esančių klausimų nariams nekyla interesų konfliktas.

Taip pat nuo 2022 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Įmonės Etikos ir antikorpucinio elgesio kodeksas. Jame, be kita ko, apibrėžiama, kokie asmenys privalo deklaruoti interesus, tikėtinos interesų konflikto situacijos, atvejai, kada minėti asmenys privalo nusišalinti, bei įmonės vadovų pareigos įgyvendinant interesų konfliktų prevenciją.



2024 m. planuojama atnaujinti strategiją iki 2030-ųjų.

## Strategija

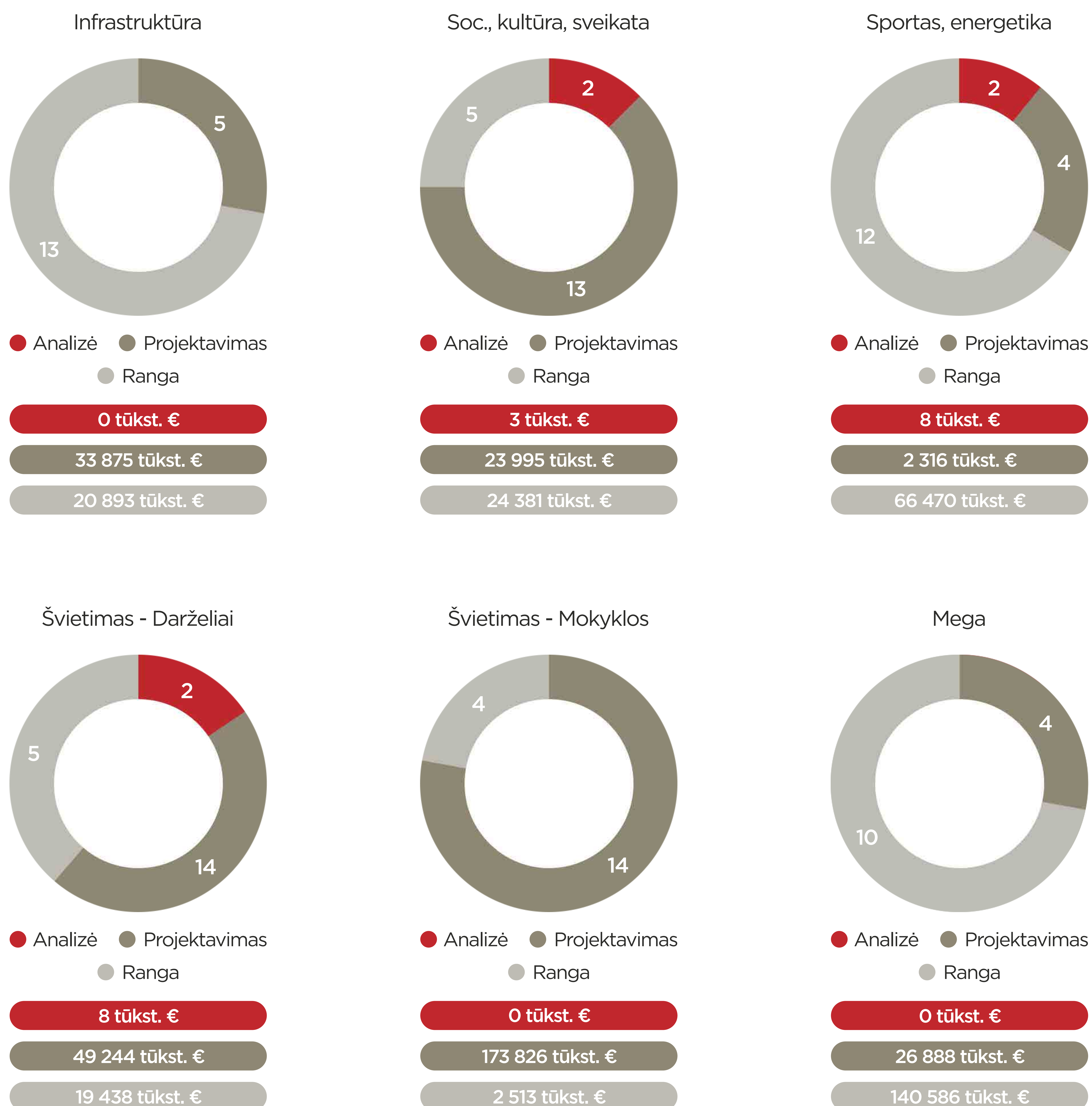
Žengdama į naują etapą, Vilniaus vystymo kompanija drąsiai žvelgia į priekį, ne tik tęsdama, bet ir plėsdama savo veiklos horizontus su nauja, ambicinga penkerių metų strategija. Atsižvelgdami į sėkmingą praeities patirtį ir atvirai klausydami miesto bendruomenės poreikių, mes iškėlėme tikslus, kuriais siekiame ne tik atitikti, bet ir viršyti Vilniaus gyventojų lūkesčius. Pagrindinė mūsų misija – išplėtoti Vilniaus miestą kaip šiaurinio Europos regiono inovacijų ir kultūros epicentrą, kuriame susipina aukščiausios kokybės infrastruktūra, pažangiausi sprendimai ir tvarus vystymasis. Turime viziją sukurti dinamišką, atvirą ir įtraukų miestą, kuris gali būti laikomas pavyzdžiu ne tik Lietuvoje, bet ir tarptautiniu mastu. Sieksime:

- Diegti pažangias technologijas ir inovatyvius sprendimus visose vystomose infrastruktūrose, užtikrinant jų tvarumą, prieinamumą ir efektyvumą;
  - Ne tik išlaikyti, bet ir kelti gyvenimo bei infrastruktūros kokybės standartus, atsižvelgiant į visų miesto gyventojų poreikius;
  - Aktyviai bendradarbiauti su vietos bendruomenėmis, nevyriausybinėmis organizacijomis ir verslo sektoriumi, siekiant užtikrinti, kad kiekvienas projektas atspindėtų miesto gyventojų lūkesčius ir poreikius;
  - Teikti prioritetą ekologiškai tvariems ir energetiškai efektyviems sprendimams, stiprinant miesto atsparumą klimato kaitai ir skatinant žaliąją ekonomiką;
  - Plėtoti projektus, kurie stiprina Vilniaus kaip europinės kultūros ir istorijos miesto įvaizdį, kartu skatinant naujas kūrybines ir kultūrinės iniciatyvas.
- Ši strategija – mūsų įsipareigojimas ne tik Vilniaus miestui, bet ir kiekvienam jo gyventojui. Visi drauge žengiame į naują erą, kupiną iššūkių, bet joje matome ir galimybių – ne tik auginti, bet ir keisti miestą, kurį mylime.



**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Faktinis projektų krepšelis metų pabaigoje:



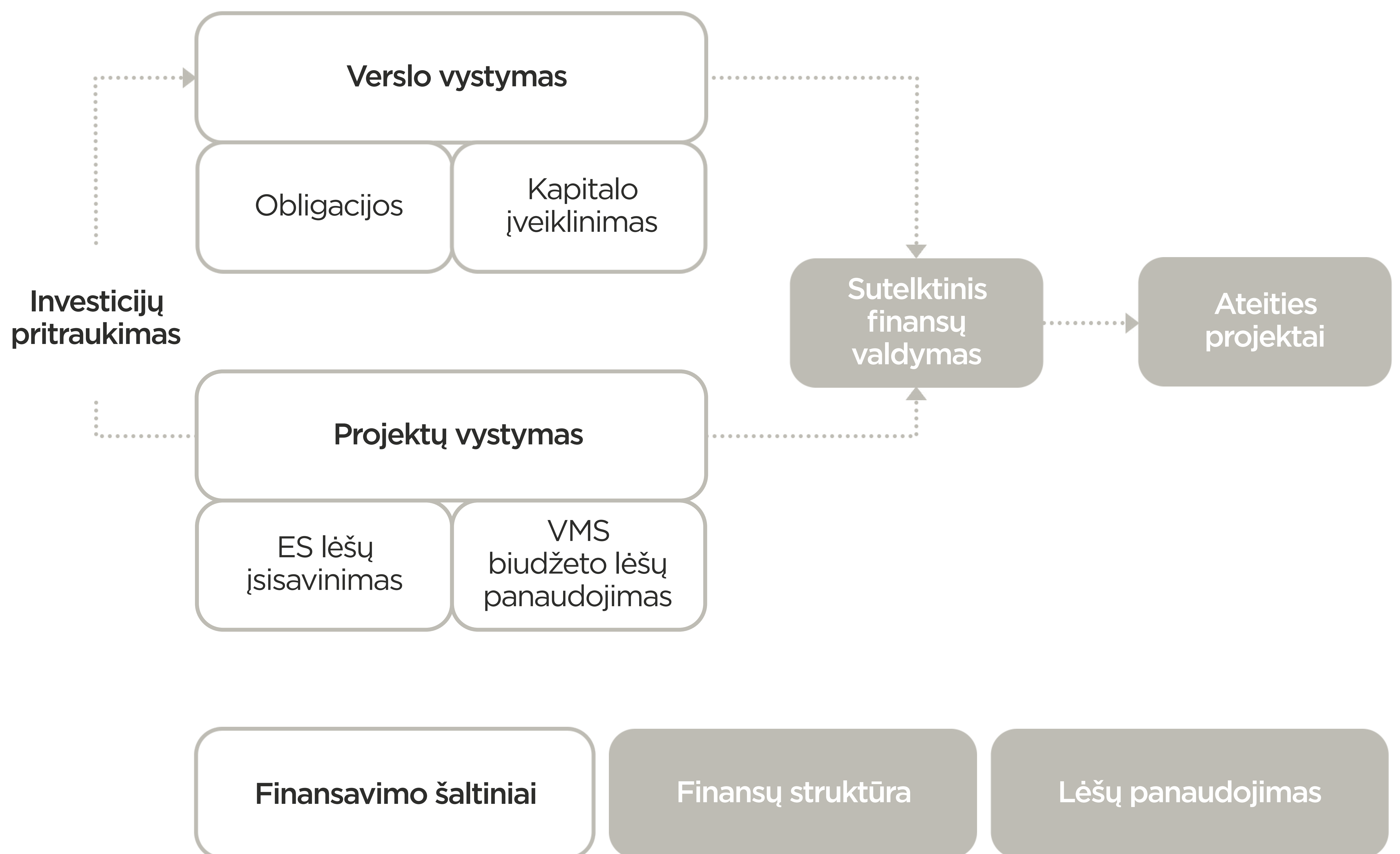
Vilniaus vystymo kompanija veikia miesto teritorijos administracinėse ribose ir vykdo Vilniaus miesto savivaldybės administracijos perduotas funkcijas. Įmonės teikiamos viešosios paslaugos turi reikšmingos įtakos miesto gyventojų bei svečių gyvenimo kokybei, todėl vykdoma veikla, plėtra, strateginiai planai bei sprendimai lemia daugelio suinteresuotųjų grupių elgseną, jos pokyčius ir padeda miestui siekti strateginiuose dokumentuose nustatytų rodiklių.



Vilniaus vystymo kompanijos veikloje išskiriamos 5 pagrindinės tarpusavyje susijusios suinteresuotosios šalys, kurioms Įmonė išsikeltais strateginiais tikslais įsipareigojusi kurti kokybišką socialinę infrastruktūrą, vadovautis pažangiomis valdymo bei veiklos praktikomis.



Siekdama užtikrinti pagrindinių Įmonės veiklų tęstinumą ir akcininko lūkesčių įgyvendinimą, didelį dėmesį Įmonė skiria finansų valdymui. Suprasdama rinkos pokyčius ir rizikas, Įmonė planuoja diversifikuoti finansavimo šaltinius ir užtikrinti tvarią ateities projektų plėtrą bei įgalinti sutelktinį finansų valdymą. Greta ES paramos lėšų panaudojimo laiku ir Vilniaus miesto savivaldybės skiriamo biudžeto efektyvaus paskirstymo lėšų skolinimasis įdarbintų kapitalą plėtrai bei kompetencijų kėlimui, o žaliosios obligacijos leistų į projektus pritraukti užsienio kapitalą.



Formuojant įmonės veiklos strategiją, didelis dėmesys buvo skirtas Vilniaus miesto savivaldybės, kaip Įmonės steigėjos ir vienintelio akcininko, bei visuomenės lūkesčiams atliepti.



# Akcininko (steigėjo) lūkesčiai:

**Strateginių statybos projektų valdymas** – svarbiausiems vykdomiems projektams priskirti projektų vadovus, kurie tiesiogiai ir nuolat dalytųsi informacija apie projektų eigą su visomis suinteresuotomis šalimis.

**Techninė statybų projektų priežiūra** – stiprinti žmogiškuosius resursus, veikiančius statybų projektų techninės priežiūros srityje, kad vykdomi statybiniai projektai būtų kvalifikuotai techniškai prižiūrimi.

**Socialinės infrastruktūros priežiūros kriterijai** – konsultuoti ir nuolat peržiūrėti Vilniaus miesto savivaldybės valdomą socialinės infrastruktūros (sveikatos, švietimo, kultūros) turta ir, vadovaujantis objektyviais kriterijais, sudaryti kasmečius turto priežiūros aktualumo sąrašus.

**Nekilnojamojo turto valdymas** – konsultuoti Akcininką dėl valdomo nekilnojamojo turto poveikio miesto plėtros galimybėms ir tam tikrų teritorijų konversijai, kartu priimti atitinkamus sprendimus dėl tokio nekilnojamojo turto valdymo ir / ar vystymo.

**Turto banko funkcija** – Akcininkas tikisi, kad Įmonė pradės įgyvendinti Akcininko ar jam pavaldžių įmonių ar įstaigų nuosavybės teise valdomo likvidaus nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perėmimą nuosavybėn.

**Nekilnojamojo turto priežiūra** – Įmonė turi siekti įgyvendinti centralizuoto nekilnojamojo turto priežiūros organizatoriaus funkciją Akcininko ir jo įmonių ar įstaigų grupėje.

**Išorinio finansavimo galimybių vertinimas** – nuolat vertinti realias galimybes pasinaudoti Europos Sąjungos struktūrinių fondų ar kitų išorės finansuotojų lėšomis veiklos tikslams pasiekti ir Akcininko lūkesčiams įgyvendinti (jeigu yra toks poreikis).

**Paslaugų teikimas** – savo tiesioginėje veikloje ir valdyme persiorientuoti prie: a) paslaugų teikimo kokybės užtikrinimo; b) projektinio valdymo.

**Aplinkosaugos veiksniai** – prisidėti prie Akcininko siekio sukurti bendrą aplinkos stebėsenos sistemą.





# Vilniaus vystymo kompanijos misija

## MES ĮSIPAREIGOJAME: KARTU KURTI MIESTĄ, KURIAME GERA GYVENTI

### KLIENTAI

Vadovaujantis aukščiausiais standartais vystyti ir racionaliai prižiūrėti infrastruktūrą

### VIENI KITIEMS

Būti vieninga, ambicinga ir nuolat tobulėjanti komanda

### PARTNERIAI

Būti atviri, skaidrūs ir tobulėti siekiant tikslo

### STEIGĖJAS

Būti patikimu ir tvarią grąžą užtikrinančiu viešojo nekilnojamojo turto valdytoju

### VILNIEČIAI

Įtraukti į savo miesto viešosios infrastruktūros kūrimą

## VIZIJA - TAI MŪSŲ STRATEGINĖS KRYPTYS IKI 2025 M.

### KLIENTAI

Tarptautine gerąja praktika reglamentuotas bendradarbiavimas ir ilgalaikis planavimas, įtraukiant išorinius ekspertus

### VIENI KITIEMS

Sustiprintos strateginės kompetencijos komandoje darbui su suinteresuotosiomis šalimis (jų daug ir skirtingi lūkesčiai bei interesai)

### PARTNERIAI

Sukurtas proaktyvus ir subalansuotas bendradarbiavimas

### STEIGĖJAS

Suteikti pakankami įgaliojimai patikimam projektų vykdymui, NT portfelio augimui

### VILNIEČIAI

Sukurta veikianti geroji praktika naujų projektų iniciavimui ir projektų rezultatų viešinimui



# Įmonės veiklos principai

Kiekvienas darbuotojas, įgyvendindamas Vilniaus vystymo kompanijos įsipareigojimus, savo veikloje vadovaujasi visuotinai Įmonėje pripažintomis elgesio normomis ir principais.

Nepapasakota  
sėkmės istorija  
neegzistuoja

Tikime, kad geri darbai kuria legendas apie herojus, todėl džiaugiamės laimėjimais ir garsiai juos pasakojame

Susitariame taip,  
kad norėtume  
ir galėtume  
įvykdyti

Vienas svarbiausių sėkmės elementų – suvienodinti lūkesčiai rezultatui pasiekti

Siekiame  
žiūrėti  
į ateitį, todėl  
kuriame tvarų  
turtą

Darydami įvertiname, kad tu naudotųsi kartos

Mokomės iš  
geriausių  
pavyzdžių

Prieš bet kokį pokytį įvertiname, ką ir taip padarė kiti

Prieš  
kreipdamiesi  
pagalbos  
pagalvojame,  
kaip problemą  
spręstumėm  
patys

Sudėtingose situacijose pirmiausiai pasitelkiame savo žinias ir kompetencijas



# Svarbiausi 2023 metų įvykiai

<b>2023 01 01</b>	Bendrovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymu, veikia kaip sektorinė CPO, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos bei jos valdomų įstaigų pirkimai, atliekami Bendrovės, inicijuojami per sistemą ECOCOST.
<b>2023 01 10</b>	Bendrovės valdyboje pritarta Bendrovės valdomo nekilnojamojo turto pardavimui nustatytais sąlygomis.
<b>2023 02 07</b>	Bendrovės akcininkas priėmė sprendimą dėl įstatinio kapitalo sumažinimo ir įstatų tvirtinimo.
<b>2023 02 08</b>	Vilniaus miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą dėl Bendrovės paslaugų įkainių sąrašo pakeitimo, kuriuo atnaujintas Bendrovės paslaugų įkainis – 56 Eur/val be PVM.
<b>2023 02 10</b>	Bendrovės valdyboje patvirtintas 2023 m. valdybos veiklos planas ir 2022 m. veiklos ataskaita. Patvirtinti Bendrovės audito komiteto nuostatai ir susitarimų su audito komiteto nariais projektas. Pritarta Bendrovės valdomų transporto priemonių pardavimui numatytais sąlygomis.
<b>2023 03 01</b>	Bendrovės valdyboje patvirtinta viešųjų pirkimų politika. Patvirtintos Bendrovės ir UAB Vilniaus sporto projektai reorganizavimo sąlygos. Pritarta nekilnojamojo turto pardavimui, skelbiant pakartotinį aukcioną numatytais sąlygomis.
<b>2023 03 07</b>	Bendrovės valdyboje patvirtintas 2023 m. Bendrovės biudžetas. Patvirtintos Bendrovės darbuotojų ugdymo ir apskaitos politikos.
<b>2023 03 21</b>	Bendrovės valdyba tenkino Sauliaus Barausko prašymą atsistatydinti iš Bendrovės generalinio direktoriaus pareigų.
<b>2023 04 04</b>	Laikinais eiti Bendrovės generalinio direktoriaus pareigas paskirta Bendrovės Finansų departamento direktorė Karolina Sakalauskaitė.
<b>2023 04 05</b>	Baigti Konstitucijos pr. 3 pastato pirmo aukšto modernizacijos darbai. Patalpos atvertos Vilniaus miesto savivaldybės (nuomininko) darbuotojams bei visuomenei.
<b>2023 04 06</b>	Bendrovės valdyboje pritarta Bendrovės valdomo nekilnojamojo turto Algirdo g. 19, Vilniuje, pardavimui ir patvirtintos esminės sandorio sąlygos.
<b>2023 05 17</b>	Vilniaus miesto savivaldybės Taryba patvirtino UAB Vilniaus sporto projektai reorganizavimo užbaigimą.
<b>2023 05 26</b>	Patvirtinti 2022 metų tikslų pasiekimas, 2022 metų finansinių ataskaitų rinkinio ir pelno (nuostolių) paskirstymo projektas ir 2023 metų tikslai.
<b>2023 05 26</b>	Sudaryta nauja Bendrovės valdyba.
<b>2023 05 26</b>	Nustatytas atlygis valdybos nariams.
<b>2023 05 31</b>	Užbaigtas UAB Vilniaus sporto projektai reorganizavimas, prijungus patronuojamąją įmonę prie Bendrovės. Įregistruoti nauji Bendrovės įstatai.
<b>2023 06 06</b>	Bendrovės valdyba savo pirmininku išrinko Robertą Vyšniauską.
<b>2023 07 27</b>	Pritariama naujos generalinės direktorės – Lauros Joffės – paskyrimui. Vienintelis akcininkas pateikia rekomendacijas audito komiteto steigimui, Bendrovės audito komitetas pradeda faktiškai veikti.
<b>2023 10 07</b>	Paskelbtas nacionalinės koncertų salės „Tautos namai“ darbo projekto dalies rengimo ir statybos rangos darbų pirkimas.
<b>2023 11 22</b>	Vilniaus m. savivaldybės taryba pritarė esminėms Paslaugų sutarties (vidaus sandorio) sąlygoms.
<b>2023 12 12</b>	Valdybai pristatyta nauja Bendrovės struktūra.





### Projektiniai susitarimai

<b>2023 m.</b>	Sudaryta 15 projektavimo sutarčių – 5 kartus daugiau nei 2022 m.
<b>2023 m.</b>	Sudaryta 21 rangos sutartis – 7 kartus daugiau nei praėjusiais metais.
<b>2023 m.</b>	Paskelbti šeši architektūriniai konkursai, kurių metu sulaukta rekordiškai daug – 41 kūrybinių idėjų pasiūlymo (praėjusiais metais tokių buvo gauta tik 9).
<b>2023 m.</b>	Įvyko trys (iš viso jau aštuonis) vertingi susitikimai su miesto bendruomenėmis, kurios, siūlydamos savo idėjas, tapo miesto kūrėjais – bendraautorais, o jų išsakytus lūkesčius pamatys mūsų vaikai naujose miesto mokyklose.

### Įvykiai, pasibaigus ataskaitiniam laikotarpiui

- 2024 m. sausio 2 d. patvirtinta nauja organizacijos struktūra.
- 2024 m. vasario 8 d. paskelbtas sporto paskirties pastato (lengvosios atletikos maniežo) Žirmūnų g. 1H rangos darbų pirkimas.





## Valdomų projektų portfelis

Pernai iš Vilniaus miesto savivaldybės buvo gauta 70 naujų užsakymų, tarp kurių buvo projekto projektavimo ir rangos etapų valdymo, analizės ar konsultacijų užsakymai, o vykdomų projektų etapų krepšelis metų pabaigoje augo iki 94, kurių vertė siekia 592 mln. Eur. Įmonės projektų krepšelis nuolat kinta dėl įgyvendintų projektų gairių / etapų bei gaunamų naujų užsakymų iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos. Bendrovė per 2023 m. užbaigė 15 vystytų projektų, iš kurių patys reikšmingiausi yra **dešinioji Neris krantinė ir kairiosios Neris krantinės 1-asis etapas, Japoniškas sodas, Šnipiškių aikštė, Lazdynų baseinas** ir kiti. Žemiau pateikiame reikšmingiausių užbaigtų ir vykdomų projektų sąrašą.

### Įgyvendinti projektai



**PROJEKTAS:**  
Japoniškas sodas

**ATIDARYMAS:**  
2023 m. balandžio mėn.

**INVESTICIJOS:**  
4 mln. Eur

**ATLIKTI DARBAI:** įkurtas pasivaikščiojimų sodas (sukurtas pagal japoniškų sodų filosofiją ir Japonijos kraštovaizdžio architekto Shiro Nakane koncepciją), įrengta vaikų žaidimo aikštelė, padarytas apšvietimas, pasirūpinta vaizdo kameromis. Pastatyta suolelių, kitų mažosios architektūros elementų, atsigaivinimui įrengta geriamojo vandens fontanėlių, įrengtas pontoninis tiltas, krioklys, kaskada, žuvų baseinas, viešasis tualetas, informaciniai stendai, kryptinės nuorodos.

**TIKSLAS:** kurti patogų ir malonų gyventi Vilniaus miestą, o tokios erdvės leidžia gyventojų laiką paversti kokybiškesniu.





**PROJEKTAS:**  
**Dešinioji Neris  
krantinė**

**ATIDARYMAS:**  
**2023 m. birželio mėn.**

**INVESTICIJOS:**  
**7 mln. Eur**

**ATLIKTI DARBAI:** demontuota dalis betoninių plokščių, įrengti takai, terasos, šlaitai, lietaus nuotekos, mažoji architektūra, suformuoti želdynai, atnaujinta aktyvaus laisvalaikio zona, sukurta vietų sezoninėms lauko kavinėms ir prisijungimo prie inžinerinių tinklų įvadai. Dešiniojoje Neris krantinėje taip pat įrengti papildomi pandusai siekiant pritaikyti erdvę žmonėms su negalia bei tėveliams, stumiantiems vežimėlius su vaikais. Tvarkomoje teritorijoje taip pat atnaujinta ir apšvietimo sistema.

**TIKSLAS:** prisidėti prie bendruomenės veiklų ir iniciatyvų kūrimo, gyventojų užimtumo didėjimo bei verslo aplinkos plėtros skatinimo dešiniojoje Neris krantinėje.





**PROJEKTAS:**

**Daugiafunkcis  
Lazdynų  
sveikatingumo  
centras**

**ATIDARYMAS:**

**2023 m. vasario mėn.**

**INVESTICIJOS:**

**33 mln. Eur**

**ATLIKTI DARBAI:** įrengti du baseinai: aštuonių takelių 50 metrų baseinas, skirtas plaukti, ir 25 metrų – skirtas ne tik plaukti, bet ir šuoliams į vandenį. Naujasis kompleksas išskaidytas į skirtingas funkcinės zonas: nardymo baseinas, olimpinis baseinas, treniruoklių zona, sauso baseino zona, pirčių zona, kavinės zona, persirengimo ir administracijos zonos, taip pat pagalbinės patalpos kitoms sporto šakoms, dušai, automobilių stovėjimo aikštelė. Abiejų baseinų dugnai yra pakeliami ir taip keičiamas jų gylis. Baseino pertvaros didįjį baseiną taip pat leidžia skaidyti į kelias mažesnes dalis, kad kartu baseine galėtų treniruotis skirtingos grupės. Lazdynų baseine įrengta unikali technologija, veikianti dirbtinio intelekto principu, kurios detektoriai aptinka vos kelias sekundes ant dugno nejudantį objektą ir apie jį praneša gelbėtojams. Tokia skendimo prevencijos technologija Baltijos šalyse įdiegta pirmąkart.

**TIKSLAS:** didinti neformaliojo švietimo (mokymosi plaukti ir nardyti) prieinamumą, skatinti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį tikslinėje Vilniaus miesto teritorijoje – Lazdynų seniūnijoje.



## Vykdomi projektai



### PROJEKTAS:

**Vilniaus  
lengvosios atletikos  
maniežas**

### PLANUOJAMAS ATIDARYMAS:

**2027 m. balandžio mėn.**

### PLANUOJAMOS INVESTICIJOS:

**vykdomas rangos  
pirkimas, investicijų  
suma bus viešinama  
pasirašius rangos  
sutartį**

**PLANUOJAMI DARBAI:** suplanuotas dviejų aukštų pastatas. Cokoliniame aukšte bus įkurta apšilimo erdvė, kur numatyta įrengti tolimojo metimo (ieties, disko) sektorius, rutulio stūmimo sektorius ir 60 m ilgio sprinto trasą su 4 bėgimo takeliais. Čia taip pat bus įrengtos atskiros sporto salės, viena jų – išskirtinai aukšto meistriškumo atletams treniruotis. Cokolyje taip pat bus įrengtos dopingo kontrolės posto patalpos ir persirengimo kambariai. Taip pat bus paruoštos patalpos kavinei.

Pirmame didžiosios maniežo erdvės aukšte projektuojami visi reikalingi sporto sektoriai: 200 m ilgio 6 takelių bėgimo takas, 60 m ilgio 8 takelių sprinto takas, šuolių į aukštį sektorius, šuolių į tolį ir trišuolio sektorius, šuolių su kartimi sektorius bei rutulio stūmimo sektorius. Šalia numatytas inventoriaus sandėlis ir erdvė, kur sportininkai galės susikaupti prieš varžybas.

**STATUSAS:** atlikti projektavimo darbai, 2023 m. liepą gautas statybą leidžiantis dokumentas, pradėti rangos viešieji pirkimai.

**TIKSLAS:** pastatyti sporto meistrų namus ir varžybų areną, kuri pritrauktų pasaulio dėmesį ir atitiktų aukščiausius standartus. Sporto pastatas skaidomas skirtingo mastelio tūriais, kad vizualiai derėtų su aplinkui esančiomis gamtos ir architektūros vertybėmis.





**PROJEKTAS:**  
**Mykolo Biržiškos  
gimnazijos  
sporto aikštyno  
rekonstrukcija**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2027 m. balandžio mėn.**

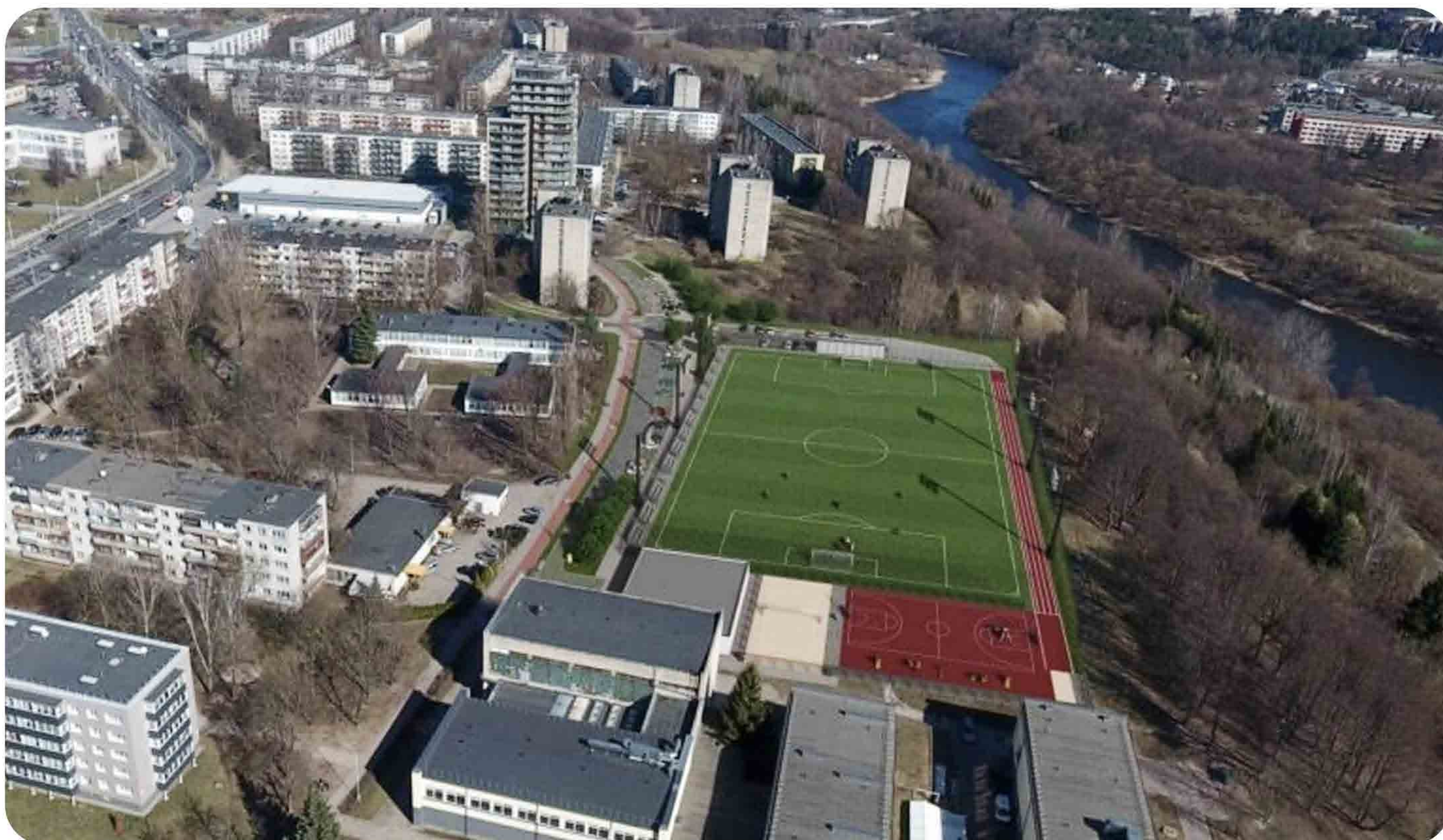
**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**5,5 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** įrengiamas viso dydžio futbolo aikštynas, kuris bus pirmasis šalyje šildomas dirbtinės žolės aikštynas, o tai suteiks galimybę turėti visus metus trunkantį sezoną. Futbolo aikštės dirbtinės žolės dangą atitiks „FIFA Quality“ standarto reikalavimus. Atnaujinant sporto aikštyną bus projektuojamas futbolo aikštei tinkamas apšvietimas, atsarginių žaidėjų suolai su uždanga nuo lietaus, vieta, skirta teisėjams. Taip pat bus rekonstruojama universali sporto aikštelė bei dvi krepšinio aikštelės, kurios bus pritaikomos teniso ir badmintono sporto šakoms, įrengiant tam reikalingą įrangą.

**STATUSAS:** 2023 m. rugpjūtį pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** įrengti erdvę aktyviam laisvalaikiui ir sveikatinimui, kurioje galės sportuoti ne tik gimnazijos auklėtiniai, joje galės vykti vaikų ir mėgėjų futbolo treniruotės.





**PROJEKTAS:**  
**Žirmūnų gimnazijos  
sporto aikštyno  
rekonstrukcija**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2025 m. spalio mėn.**

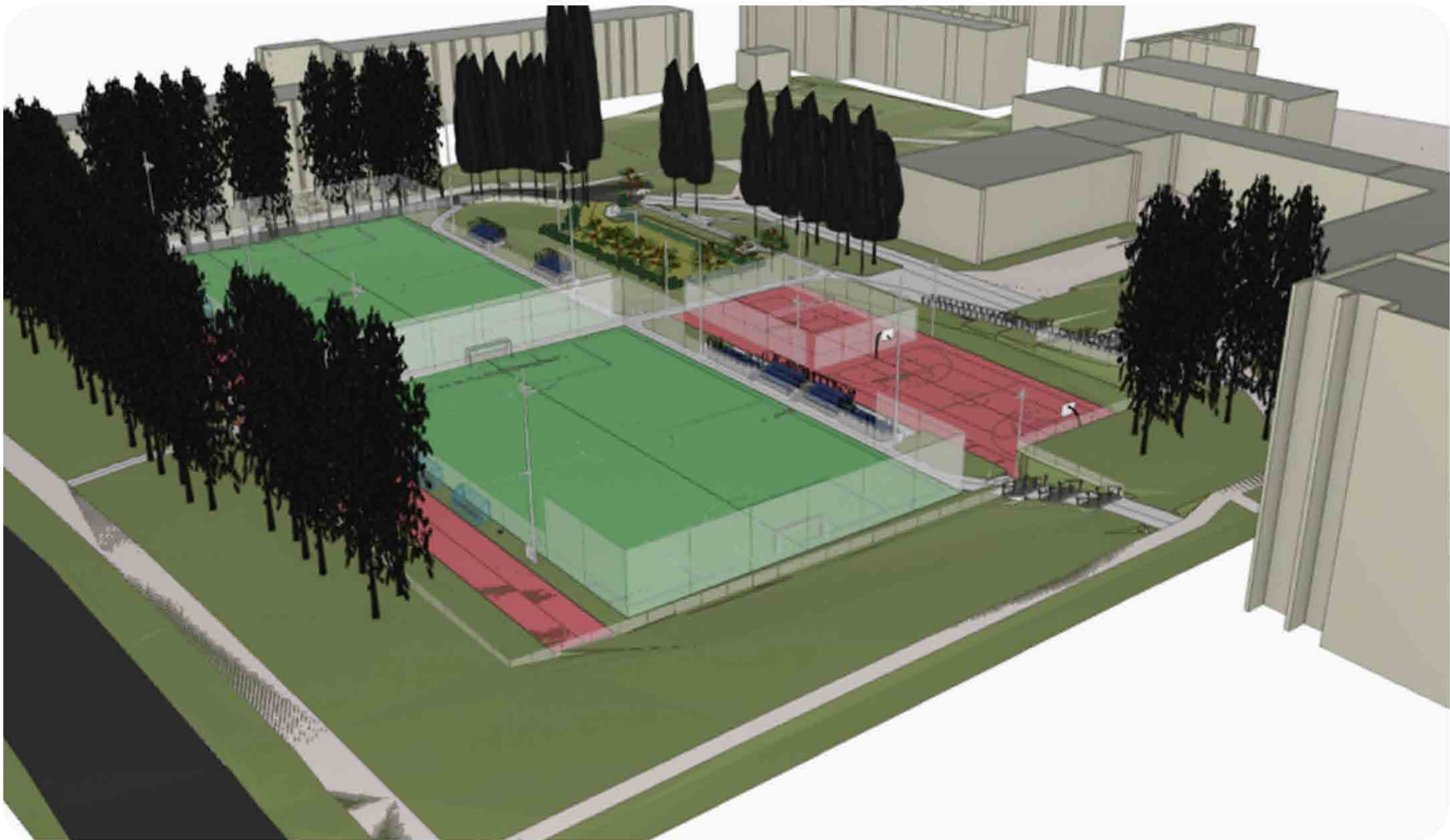
**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**5 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** planuojama rekonstruoti stadiono aikštę ir įrengti apšvietimą, taip pat numatoma galimybė šalia įrengti mobilias apie 500 vietų žiūrovines tribūnas. Aikštėje planuojama įrengti dirbtinę žolės dangą (futbolo aikštės dirbtinės žolės dangą atitiks „FIFA Quality“ standarto reikalavimus), o kad nesikauptų vanduo, bus įrengta drenažo sistema, visą sporto aikštyną numatoma aptverti. Taip pat bus įrengtos / atnaujintos krepšinio ir gimnastikos aikštelės, paplūdimio ir tinklinio aikštelė. Teritorijoje papildomai bus įrengtos 83 automobilių statymo vietos ir suremontuotas privažiavimo kelias. Greta sporto aikštyno planuojama įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus bei juos apšviesti. Teritorija bus papildomai apželdinta. Virš futbolo aikštės šaltuoju metų laiku bus montuojamas pripučiamas tentinis kupolas, kuris leis futbolo aikštę naudoti visus metus.

**STATUSAS:** 2023 m. liepą pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** įrengti aikštyną, pritaikytą vietos bendruomenės poreikiams, ir taip skatinti aktyvaus laisvalaikio veiklas visus metus.





**PROJEKTAS:**

**Kitų (4-ių)  
sporto aikštynų  
rekonstrukcija**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**2024 m.  
lapkričio-gruodžio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

**9 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** rekonstruojami keturi sporto aikštynai prie šių švietimo įstaigų: Gabijos gimnazijos, Lazdynų mokyklos, S. Konarskio gimnazijos, Kristoforo progimnazijos. Šiais projektais bus rekonstruoti nusidėvėję aikštynai: įrengti dirbtinės žolės futbolo aikštynai, krepšinio ir kvadrato, tinklinio aikštelės, bėgimo takai. Aikštynai aptveriami tvora ir kamuolių gaudyklėmis, numatomas ir teritorijos apšvietimas.

**STATUSAS:** 2023 m. vasarą pradėti rangos darbai 3-uose sporto aikštynuose, Kristoforo gimnazijos aikštyne rangos darbai bus pradėti 2024 m. balandžio mėn.

**TIKSLAS:** atnaujinti sporto aikštynus įvairioms sporto veikloms, kurie būtų prieinami ne tik moksleiviams, bet ir bendruomenėms. Atnaujinti, modernizuoti aikštynai – miesto investicija į vilniečių sveikatą.





**PROJEKTAS:**

**Kairioji Neries  
krantinė**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**III dalies – 2025 m.  
rugsėjo mėn.,  
II dalies – 2026 m.  
lapkričio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

**13 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** kairiosios Neries krantinės atnaujinimas: rekonstruojami dviračių ir pėsčiųjų takai bei laiptai, įrengiami mažosios architektūros elementai, apšvietimo ir lietaus nuotekų sistemos, tvarkomi ir formuojami nauji želdynai.

**STATUSAS:** I dalies rangos darbai atlikti, III dalies – pasirašyta rangos sutartis, kovo mėn. prasidės rangos darbai.

**TIKSLAS:** kad kairioji Neries krantinė taptų patogia jungtimi pėstiesiems ir dviratininkams.





**PROJEKTAS:**  
**Tauro kalnas**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2025 m. balandžio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**27 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** planuojama kompleksiskai sutvarkyti viešąją erdvę prie Tauro kalno parko ir taip šią teritoriją integruoti į dinamišką miesto gyvenimą. Tauro kalno parke numatyta sukurti vientisą miesto žaliųjų erdvių jungtį, kuria iš Vingio parko būtų galima pasiekti senamiestį. Įrengtas pėsčiųjų viadukas virš Tauro g., saugiai sujungiantis Tauro kalno parką ir P. Cvirkos skverą.

Projekto metu planuojama renovuoti senąją vaikų žaidimo aikštelę bei pastatyti naują, įrengti ramaus poilsio ir sporto zonas su lauko treniruokliais, sutvarkyti esamus želdynus bei suformuoti naujus žemaūgių medžių masyvus. Jau įrengtos ir eksploatuojamos automobilių stovėjimo aikštelės šalia Pamėnkalnio g. Kalno šlaito centrinėje dalyje numatoma išsaugoti žiemos pramogų zoną, o centrinėje parko dalyje įrengti daugiafunkcę veiklų erdvę, kurią šiltojo sezono metu būtų galima naudoti kaip kiną po atviru dangumi.

**STATUSAS:** baigti viaduko rangos darbai, automobilių aikštelių rangos darbai, šiuo metu vykdomi Tauro kalno parko rangos darbai.

**TIKSLAS:** atnaujinti ir modernizuoti Tauro kalno parko teritoriją, kad taptų patraukliu poilsio ir kultūros objektu, derėsiiančiu prie būsimos nacionalinės koncertų salės „Tautos namai“.





**PROJEKTAS:**  
**Šnipiškių aikštė**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2024 m. balandžio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**2 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** įrengta aikštė, aplink kurią išsidėsto sėdimos vietos, – puiki erdvė koncertams, mugėms ir kitiems renginiams. Pagrindinis akcentas skvere – pakelta terasa, po kuria galės vykti renginiai ar mugės, o ant terasos įrengtas takas pasivaikščiojimams. Skvere taip pat įrengta vaikų žaidimo aikštelė, o aktyviam bendruomenės poilsiui ir sveikatinimui – sporto zona su lauko treniruokliais. Teritorijos apželdinimas primins miesto sodą su dekoratyviniais vaismedžiais – pasodinta mandžiūrinių riešutmedžių, plačialapių kriaušių, dekoratyvinių obelių, taip pat paprastųjų kaštonų, svyruoklinių gluosnių, japoninių šermukšnių.

**STATUSAS:** rekonstrukcijos darbai pabaigti, sostinės gyventojai ir svečiai susipažinti su atnaujinta poilsio ir rekreacijos erdve galės 2024 m. kovą.

**TIKSLAS:** kad naujai sukurta erdvė taptų centrine bendruomenės renginių vieta. Dalis teritorijos galės būti naudojama parodoms, mugėms ar kitokiai prekybai.





**PROJEKTAS:**

**Nacionalinė  
koncertų salė  
„Tautos namai“**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**2029 m. gruodžio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

**investicijų  
suma bus viešinama  
pasirašius rangos  
sutartį**

**PLANUOJAMI DARBAI:** įgyvendinant šį didelės apimties projektą, ant Tauro kalno suprojektuota nacionalinė koncertų salė pavadinimu „Tautos namai“. Joje numatyta įrengti iki 1,7 tūkst. vietų didžiąją, 500 vietų mažąją ir dvi papildomas sales, erdves barams, knygyną, vestibulį su vaizdu į miesto panoramą bei patalpas kitai įvairiai kultūrinei veiklai. Didžioji koncertų salė bus pritaikyta klasikinės (simfoninės ir kamerinės) muzikos koncertams bei kitų žanrų muzikos renginiams. Mažąją, daugiafunkcę 500 vietų salę planuojama naudoti pačių įvairiausių meno žanrų pristatymui. Trečioji „Tautos namų“ salė turėtų būti skirta edukacinei veiklai, ekspozicijoms ir renginiams. Ketvirtoji salė bus reikalinga kasdienei veiklai: muzikantų ir atlikėjų repeticijoms.

**STATUSAS:** projekto statybos leidimas gautas 2022 m. gruodį, 2023 m. gruodį sumontuotas, išbandytas ir priimtas projekto didžiosios salės akustinis maketas ir tą patį mėnesį paskelbtas viešasis pirkimas rangos darbams.

**TIKSLAS:** suprojektuoti ir pastatyti aukščiausio lygio rūmus klasikinės muzikos koncertams, o Lietuvos orkestrai turėtų puikios akustikos sales repeticijos bei koncertams.





**PROJEKTAS:**

**Vilniaus miesto  
klinikinės ligoninės  
operacinis blokas**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**2025 m. vasario mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

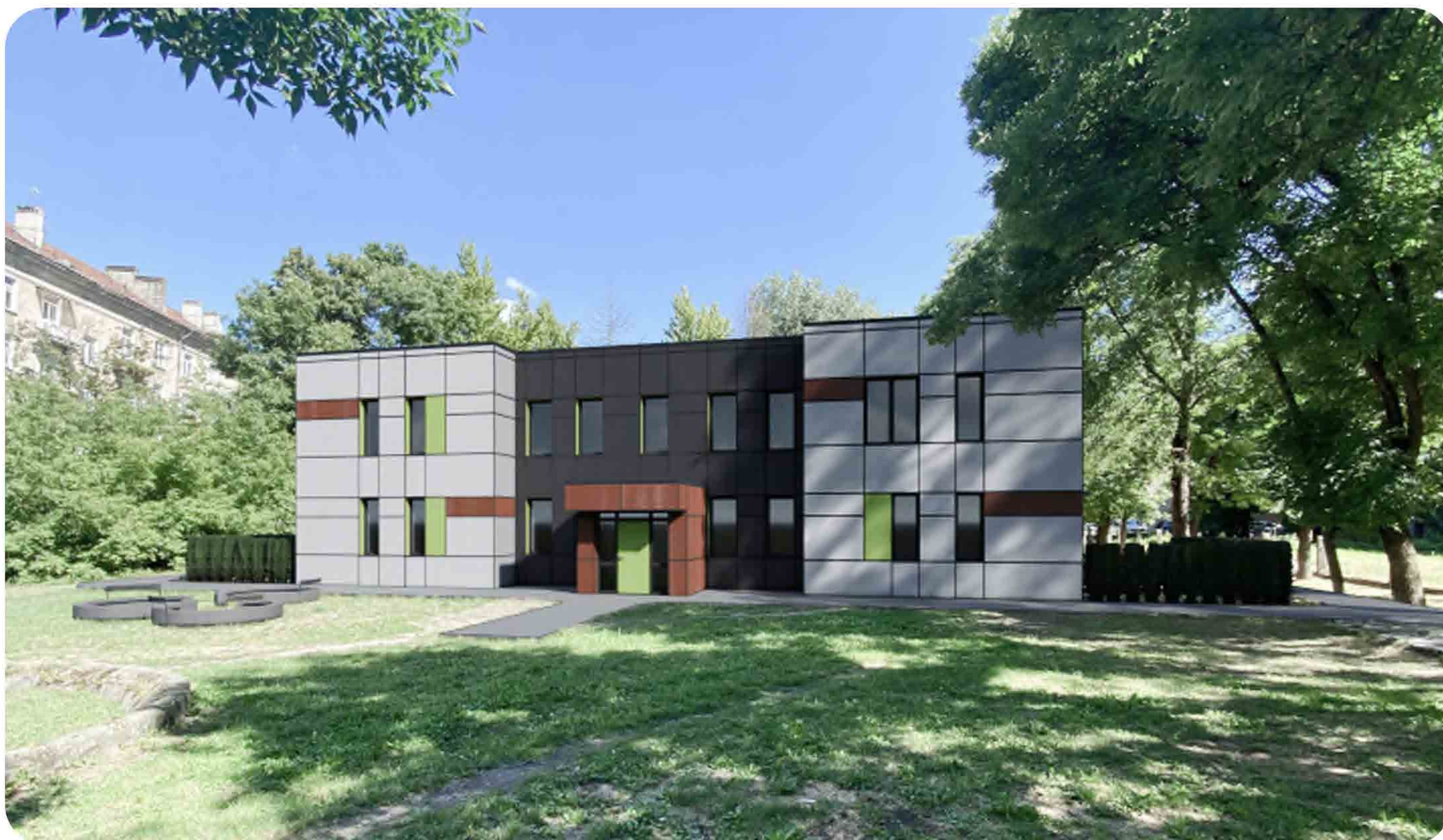
**21 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** pagal projektą numatoma pastatyti 5 aukštų priestatą su rūsiu, į kurį bus galima patekti per naują pastato jungtį. Operaciniame bloke bus įrengti visus šiuolaikinius reikalavimus atitinkantys – 10 operacinių skyrius, 18 lovų reanimacijos ir intensyvios terapijos skyrius ir 19 lovų hemodializės skyrius.

**STATUSAS:** 2022 m. lapkritį pasirašyta rangos darbų sutartis. Šiuo metu jau pastatyta pastato „dėžutė“ su reikalingais inžineriniais tinklais ir kitais pagalbinais statiniais.

**TIKSLAS:** išplėsti operacijų asortimentą, padidinti atliekamų operacijų ir hemodializės procedūrų skaičių, pagerinti gydymo kokybę, darbuotojų darbo sąlygas, sumažinti operacinių ir hospitalinių infekcijų atsiradimo galimybes.





**PROJEKTAS:**

**„Vilties“  
specialiosios mokyklos  
– daugiafunkcio  
centro filialas,  
Savanorių pr. 55**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**2025 m. kovo mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

**2 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** esamo vieno aukšto pastato pritaikymas naujai mokyklos mokinių ugdymo veiklai. Esamas pastato pirmas aukštas praplečiamas, naujai projektuojamoje dalyje įrengiamas tambūras, holas, laiptinė, ŽN pritaikytas liftas, techninės patalpos. Pirmame pastato aukšte suprojektuotos dvi mokymo klasės, greta jų – poilsio ir užimtumo patalpos. Prie mokymo klasių numatyti sanitariniai mazgai. Pirmo aukšto centrinėje dalyje suprojektuota virtuvės ir valgymo patalpos, taip pat darbuotojų rūbinė, inventoriaus, valytojos patalpos, bendras sanitarinis mazgas. Pastato antrame aukšte, kuris projektuojamas naujai, numatyta mokymo klasė, poilsio patalpa, šviesos terapijos, judesio terapijos, meninės raiškos patalpos. Šiame aukšte taip pat suprojektuotas administracijos, socialinio darbuotojo ir logopedo kabinetai.

**STATUSAS:** 2023 m. birželį pasirašyta statybos rangos sutartis ir pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** vaikams palengvinti mokymosi procesą bei ilgalaikę integraciją – kad vaikai galėtų ilsėtis ir lankyti raidą skatinančias šviesos ir judesio terapijas, praktines meninės raiškos veiklas pagal specialias programas.





**PROJEKTAS:**

**Grupinio gyvenimo namai, Tunelio g. 8**

**PLANUOJAMAS ATIDARYMAS:**

**2024 m. gruodžio mėn.**

**PLANUOJAMOS INVESTICIJOS:**

**3 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** pastatyti dviaukštį pastatą, įrengti gyvenamąsias ir kitas patalpas, įsigyti baldus, įrangą. Aplinką pritaikyti judėjimo negalią turintiems asmenims.

**STATUSAS:** 2023 m. rugpjūtį pasirašyta rangos darbų sutartis, rugsėjį pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** grupiniuose gyvenimo namuose gyventojams sudaryti sąlygas maksimaliai savarankiškai tvarkyti savo gyvenimą: apsipirkti, ruošti maistą, tvarkyti savo būstą, dalyvauti užimtumo ir laisvalaikio veiklose.





**PROJEKTAS:**

**Dienos  
užimtumo centras,  
Savanorių pr. 169**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**

**2025 m. vasario mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**

**4 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** statomas socialinių dirbtuvių ir dienos užimtumo centras. Planuojama, kad socialinėse dirbtuvėse bus auginami Kalifornijos sliekai ir gaminamas biohumusas augalams daiginti ir auginti šiltnamyje.

**STATUSAS:** 2023 m. spalį pasirašyta rangos darbų sutartis, lapkritį pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** socialinėse dirbtuvėse negalią turintys vilniečiai galėtų įgyti ir lavinti darbinius gebėjimus, užsiimti įvairia veikla.





**PROJEKTAS:**  
**Darželis,  
Tolminkiemio g. 11A**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2025 m. gegužės mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**12 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** pastatyti modernų vaikų darželį su nedideliu baseinu mažyliams. Darželis bus statomas dviem etapais: I etapu iškils ir bus įrengtas pastatas bei sutvarkytas sklypas, antru – baseinas su visa jam reikalinga technika. Parengtame projekte numatyti skvereliai, mažosios architektūros elementai, o greta esamos sporto aikštelės numatyta vieša vaikų žaidimų erdvė.

**STATUSAS:** 2023 m. gegužę pasirašyta rangos darbų sutartis ir pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** išspręsti vaikų darželių trūkumo problemą, pagerinti Pilaitės rajono aplinką.





**PROJEKTAS:**  
**Darželio  
kapitalinis remontas,  
Popieriaus g. 7**

**PLANUOJAMAS  
ATIDARYMAS:**  
**2025 m. sausio mėn.**

**PLANUOJAMOS  
INVESTICIJOS:**  
**4 mln. Eur**

**PLANUOJAMI DARBAI:** kapitalinio remonto metu numatoma pastatą dar labiau pritaikyti lopšelio-darželio poreikiams. Šiuo metu nenaudojamame korpuse numatyta įrengti perdangą, kuri leis suformuoti du aukštus, kuriuose bus įrengtos trys papildomos darželio grupės ir universali sporto bei aktų salė. Esamo dviejų aukštų korpuso patalpose bus įrengtos 4 vaikų grupės ir patalpos personalui. Pastatas bus pritaikytas žmonėms su negalia. Bus įrengtos naujos vaikų žaidimo aikštelės, pėsčiųjų takai, veja, darželio teritoriją aptverta tvora. Bus sodinama įvairi augalija, o tai leis prislopinti automobilių keliamą triukšmą bei taršą.

**STATUSAS:** 2023 m. rugpjūtį pasirašyta rangos darbų sutartis, rugsėjį pradėti rangos darbai.

**TIKSLAS:** atnaujinti ir perplanuoti šį darželį, kad būtų padidintas vaikų grupių skaičius. O pats darželis taptų modernesnis ir energiška efektyvesnis.



# Architektūrinio atviro projekto konkursai

Kuriant darnų miestą, atsižvelgiant į šiuolaikinės architektūros kokybinius reikalavimus, siekiama miesto atskirų erdvių vietos identiteto įprasminimo, miesto bendruomenių įsitraukimo, kraštovaizdžio vientisumo, darnaus judumo, pastatų, kuriems keliami ergonominiai, skirtingiems poreikiams pritaikyti reikalavimai, tvarumo aspekto.

Vilniaus vystymo kompanija, siekdama užtikrinti projektuojamų objektų kokybę, 2022 m. pradėjo naują praktiką – savarankiškai organizuoti architektūrinio projekto konkursus. Architektūrinio atviro projekto konkursai (APK) rengiami architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų planavimo ar projektavimo atvejais ir išreiškia geriausias statinių urbanistines, architektūrinės ir interjero idėjas, teritorijos vystymo koncepcijas.

Siekdama užtikrinti projektų kokybę ir norėdama pritraukti aukštos kvalifikacijos architektus ir ekspertus, gebančius tinkamai įvertinti architektūrinių projekto konkursų dalyvių pasiūlymus, įmonė plėtė savo patirtį ir ją dalijosi su užsienio architektais, kviesdama juos būti vertintojais ar ekspertais.

Per 2023 metus daugiausia įvyko konkursų, skirtų ugdymo ir kultūros paskirties projektams įgyvendinti. Žemiau pateikiame užbaigtų ir vykdomų Architektūrinio atviro konkurso būdu laimėtojus ir projektus.



## Darželio Aušrinės g. 10A, Vilnius (nauja statyba)

APK įvyko 2023 m.

Konkurso laimėtojas – architektų  
komanda UAB „PONAMA“

### PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI

Vaikų skaičius – 280

14 grupių, kuriose bus ugdomi nuo 3 metų iki ikimokyklinio amžiaus vaikai

Pastato fasadas dera prie aplinkos. Darželis buvo projektuojamas taip, kad vaikai jame jaustųsi jaukiai. Darželio teritorija skirstoma į dvi dalis: interaktyvią (pažinimo takas) bei virtualią (stebėjimo aplinka). Interaktyvi poilsiui skirta erdvė primena gamtos, miško aplinką.

### PROJEKTO STATUSAS

Projektavimo sutartis pasirašyta 2023 m. balandį. Šiuo metu baigtas techninio projekto rengimo etapas ir ruošiamasi teikti projektą bendrosios ekspertizės procedūroms atlikti. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2024 m. viduryje.







**Darželio**  
**Kernavės g. 82, Vilnius**  
(nauja statyba)

APK įvyko 2023 m.

Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
**MB „STATINIO  
PROJEKTAS“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – 280

14 grupių iš vaikų nuo 3 metų iki ikimokyklinio amžiaus

Projektas pagrįstai integruojamas į kvartalo užstatymą. Darželis projektuotas taip, kad atliktų bendruomenės poreikius.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo sutartis pasirašyta 2023 m. balandį. Projektavimo darbai apsunkinti dėl sklype esančių garažų. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. pradžioje.





**Progimnazijos  
Pavilnionių g. 25, Vilnius  
(nauja statyba)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
MB „De architectura“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – 650

Planuojama 1-8 klasių progimnazijos veikla. Joje bus įgyvendinamos bendrojo ugdymo programos: pradinio ugdymo programa ir pagrindinio ugdymo programos pirmoji dalis.

Projekto architektūrinė idėja – mokykla, veikianti kaip mokslo miestelis. Architektūrine prasme ši idėja išreiškiama tiek pastato išorėje, tiek viduje. Progimnazija turės skirtingas lauko erdves, kurios pereina į pastato vidų. Erdvių kompozicija sukuria vaikams atradimų ir potyrių aplinką.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. gegužę. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2024 m. rudenį. Šiuo metu vyksta vieno iš sklypų įsigijimo iš LR procedūros, kurios gali turėti įtakos projektavimo darbų užbaigimo terminams.





**Progimnazijos,  
S. Lozoraičio g. 95,  
Vilnius**  
(nauja statyba)

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
MB „De architectura“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – apie 950

Planuojama 1-8 klasių progimnazijos veikla, kurioje bus įgyvendinamos bendrojo ugdymo programos: pradinio ugdymo programa ir pagrindinio ugdymo programos pirmoji dalis.

Projekto urbanistinė idėja – mokykla, kaip mažo miestelio centras. Gyvenamųjų namų kontekste siekiama sukurti į aplinką natūraliai įsiliejantį pastatą. Mokyklos pastato dalys tarpusavyje varijuoja aukščiu ir fasadais.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. balandį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2024 m. rudenį.





**Gimnazijos  
M. Marcinkevičiaus g. 72,  
Vilnius  
(nauja statyba)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
UAB „Architektūros linija“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – 500

Planuojama 9–12 klasių gimnazijos veikla, kurioje bus įgyvendinama pagrindinio ugdymo programos antroji dalis.

Projekto urbanistinė idėja – mokykla projektuojama kaip integrali gamtos visumos dalis, esanti išskirtiniame sostinės sklype, apsupta gyvenamųjų namų. Būsimos gimnazijos pastato kompozicija formuojama keturiais skirtingo dydžio korpusais, lygiagrečiais su gyvenamųjų namų užstatymo kryptimis. Taip mokyklos pastatas integruojamas į išskirtinį kraštovaizdį.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. lapkritį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. pavasarį.





**Vyturio  
pradinės mokyklos,  
Taikos g. 189, Vilnius  
(rekonstravimas)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
UAB „In Ace“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – 400

16 klasių

Projekto idėja – išlaikyti tris esamo pastato korpusus, juos sujungiant keturiais naujais priestatais, kurie yra iškelti virš esamų pastatų ir suteikia papildomos šviesos klasėms. Siekiama pabrėžti esamus pastatus pagrindinėje pastato erdvėje ir juos dekonstruoti, pritaikyti naujai. Esami pastatai įrėmina, o jų paliekama esama apdaila ir sudalinimas sukuria bendrą įspūdį, kad vis dar esi lauke. Pagrindinės pastato funkcijos yra numatytos senojoje pastato dalyje.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. gruodį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. vasarą.





**Šeškinės  
pradinės mokyklos,  
Šeškinės g. 15, Vilnius  
(rekonstravimas)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
UAB „Baltic Engineers“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – 400

16 klasių

Projekto idėja – pradinė mokykla projektuojama kaip kompleksas, kuriame ugdomo įstaigos vertybės, kultūra ir mokymosi filosofija dalyvauja erdvės formavime. Šiuo principu teritorijos planavimas, pastato architektūra ir interjeras veikia kaip terpė, atliepanti skirtingus mokymosi būdus. Edukacijai gali būti pritaikytos visos mokyklos vidaus ir lauko erdvės, sudaromos galimybės mokytis klasėmis, mažesnėmis grupėmis ir individualiai. Mokyklos aplinka projektuojama patraukli, įdomi ir patogi. Siekiama, kad mokyklos erdvės stimuliuotų smalsumą, pozityviai įvestų į mokymosi procesą.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. gruodį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. vasarą.





**Kunigaikščio Gedimino  
progimnazijos filialas,  
Miglos g. 1A, Vilnius  
(rekonstravimas)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
MB „501 architektas“**

### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – apie 380  
16 klasių

Kuriant pastato urbanistinę-architektūrinę koncepciją siekta sukurti integralią, funkcionalią bei mokyklos ir bendruomenės poreikius atitinkančią aplinką. Pasirinkta pastatų kompozicija struktūriška – dviejų aukštų pastatų tūriai skaido teritoriją į funkcines zonas, formuoja nominalias erdves ir artimą aplinkai mastelį. Mokyklos teritorija skaidoma prie esamo pastato prijungiant naujai projektuojamas dalis taip, kad būtų išsaugoti sklype augantys medžiai. Atsižvelgiant į konteksto mastelį, papildomi tūriai projektuojami dviejų aukštų.

### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. gruodį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. vasarą.

\* Sprendimas dėl Audito komiteto steigimo Bendrovės valdyboje priimtas 2022 m. gruodžio 19 d, tačiau vadovaujantis Bendrovės įstatais akcininko rekomendacijos dėl Audito komiteto steigimo buvo pateiktos 2023 m. liepos 27 d., tad Audito komiteto posėdžiai vyko tik nuo 2023 m. rugpjūčio mėn.





**Kunigaikščio Gedimino  
progimnazijos filialas,  
Blindžių g. 3, Vilnius  
(rekonstravimas)**

**APK įvyko 2023 m.**

**Konkurso laimėtojas  
– architektų komanda  
UAB „Atamis“**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Vaikų skaičius – apie 380

16 klasių

Projekto urbanistinė idėja – rekonstruojant pastatą numatomas papildomas aukštas ir papildomi priestatai. Siekiama sukurti pastatą, išskaidytą į atskirus tūrius, taip atkartojant esamo urbanistinio konteksto masteliškumą. Vienas iš pagrindinių projekto tikslų – maksimaliai išsaugoti esamus vertingus želdinius – medžius, krūmus ir sklype turėti kuo daugiau natūralios pievos, vejų. Projektuojant atskirus korpusus jų pozicija parenkama taip, kad būtų maksimaliai išsaugomi medžiai. Taip suformuojami vidiniai kiemai tarp pastato korpusų, pastatas apsuptas medžių. Projekte numatytas esamo pastato rekonstravimas. Įvertinus esamų konstrukcijų kokybę, siūlomas papildomo aukšto suformavimas virš esamų korpusų ir naujų priestatų statyba. Siekiama pastate numatomas funkcijas maksimaliai išskaidyti į skirtingus korpusus, pasiekiamus iš pastato centre esančio bendro naudojimo erdvės. Korpusai numatomi skirtingo mastelio, aukščio, formos, medžiagos – suteikiant pastatui margumo, žaismingumo.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Projektavimo paslaugų sutartis pasirašyta 2023 m. gruodį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. vasarą.





**Pavilnio  
bendruomenės namų,  
Garsioji g. 3, Vilniuje**  
(rekonstravimas  
/ nauja statyba)

**APK įvyko 2023 m.**

**Planuojamas  
konkurso laimėtojo  
paskelbimas  
2024 m. I ketvirčiu**

#### **PROJEKTO FUNKCINIAI RODIKLIAI**

Bendruomenės namai ~ 750 m<sup>2</sup>

Vieša erdvė ~ 60 arų

Bendruomenės centras – vietinę socialinę politiką įgyvendinantis projektas. Vilniaus miesto savivaldybės ir Pavilnio bendruomenės iniciatyvos tikslas – sukurti šiuolaikišką Pavilnio bendruomenės centrą – universalią aplinką įvairaus amžiaus ir interesų žmonėms, infrastruktūrą kultūros renginiams ir rekreacijai bei kitoms bendruomenei reikalingoms paslaugoms teikti.

#### **PROJEKTO STATUSAS**

Planuojamas projektavimo darbų sutarties pasirašymas 2024 m. I ketvirtį. Statybą leidžiančio dokumento gavimas planuojamas 2025 m. vasarą.



# Bendrovės nekilnojamojo turto valdymas



2023 m. pabaigoje Bendrovės vadovybė nurodė gaires, kuriomis vadovaujantis turi būti ruošiamas ir vertinamas turtas turto pardavimui viešajame aukcione:

- nustatyti parduodamo turto vystymo potencialą;
- įvertinti turto efektyvumą bei panaudojimą įmonės veikloje arba socialinės infrastruktūros plėtrai Vilniaus miesto savivaldybei;
- įvertinti aktyvią nekilnojamojo turto rinką dėl galimybės turtą išnuomoti;
- didinti turimo turto vertę, išsprendžiant su turimu turtu susijusias problemas;
- prie turimo turto išskirti turto naudojimui reikalingas žemės dalis (nuoma / nuosavybė), jei yra bendraturčių, nustatyti naudojimosi tvarkas;
- įvertinti turto pagerinimo galimybes: formuoti prie turimo turto sklypus, vienu adresu esančius objektus pardavinėti kartu, t. y. formuoti patrauklų parduodamo turto paketą;
- padidinti turto pardavimo ir nuomos viešinimo kanalų skaičių;
- nustatant turto pardavimo kainą, įvertinti, ar turto vertintojų nustatyta kaina atitinka aktyvioje nekilnojamojo turto rinkoje parduodamo panašaus turto kainą.



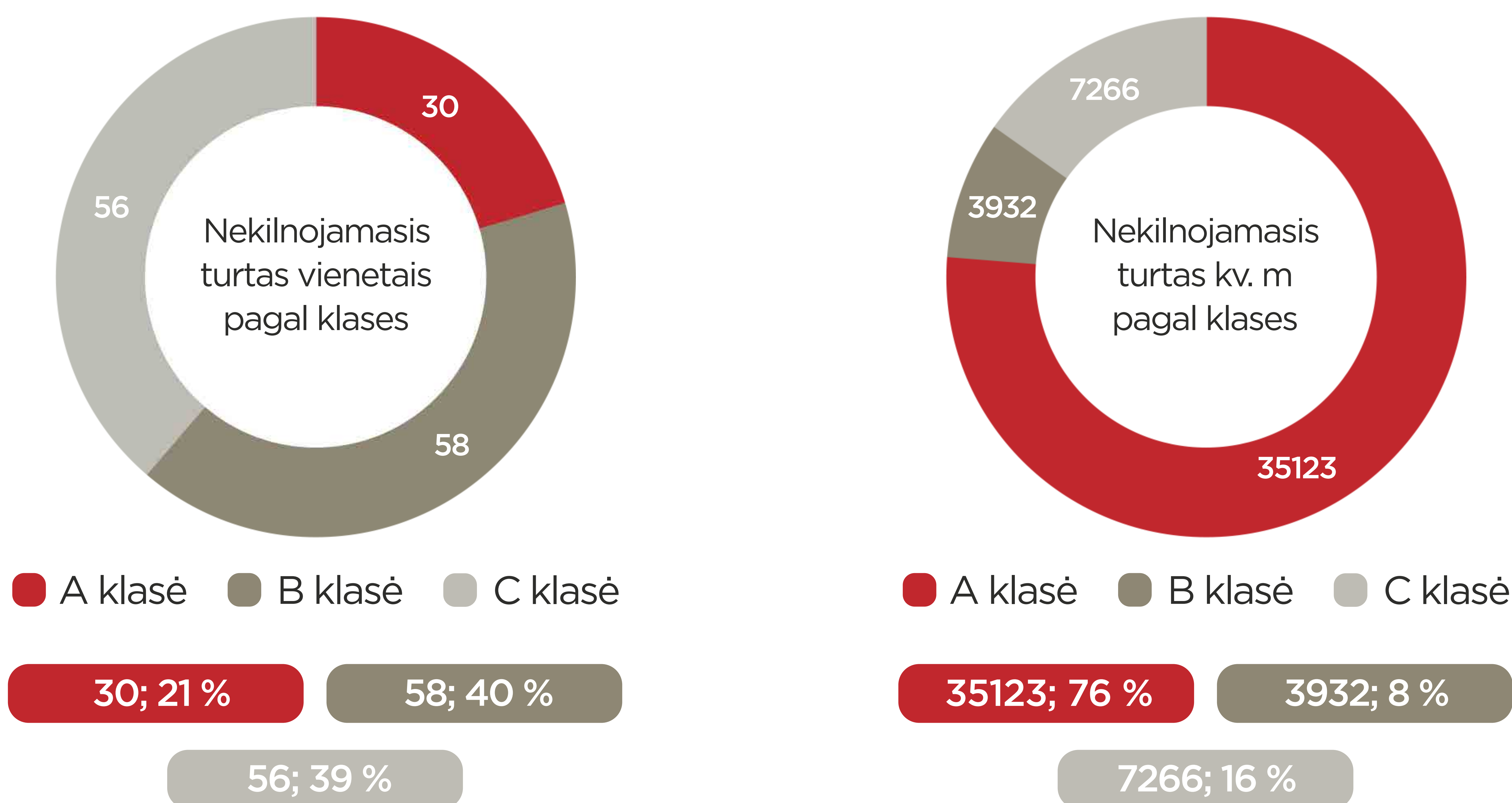
## METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2023 m. pasiruošta nekilnojamojo turto valdymo ir administravimo paslaugų teikimui, nuo 2024 m. Bendrovė pradeda teikti valdymo / administravimo paslaugas. Pirmas objektas ~26 000 kv. m pastatas Konstitucijos pr. 3, Vilnius. Per 2024 m. Bendrovės tikslas didinti valdomo / administruojamo turto portfelį, standartizuoti procesus ir plėsti teikiamų paslaugų paketą.

2024 m. bus siekiama didinti turimo turto vertę, sudarant turto pagerinimo planus, įveiklinant ir išnuomojant nuomotiną turtą (pvz., automobilių stovėjimo aikšteles), peržiūrėti ir persiderėti nuomos kainas iš restruktūrizuotų įmonių perimtose nuomos sutartyse ir parduoti nevystytiną, neefektyvą, blogos būklės turtą, kuris sudaro 39 % viso turto pagal turtinius vienetus ir 16 % pagal užimamą plotą.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė valdė 68 nekilnojamojo turto objektus (pagal adresą), sudarytus iš 144 nekilnojamojo turto vienetų, bendras plotas – daugiau kaip 64 000 kv. m, iš kurių 34 670 kv. m pastatų / patalpų ir 30 045 kv. m automobilių stovėjimo aikštelių. Bendrovės turtas pagal 2022 m. kovo 8 d. valdyboje patvirtintą tvarką skirstomas į klases pagal savo būklę, išlaikymo kaštus, vystymo potencialą, naudojimą pagal paskirtį ir paklausą rinkoje: A klasės turtas – geriausios būklės, atitinkamai B – vidutinės būklės, vystytinas turtas ir C – blogos ir nuolat nykstančios dėl išorinių veiksnių būklės, neefektyvus turtas.



2023 m. Įmonė pagal Bendrovės valdybos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintas Vilniaus vystymo kompanijos nekilnojamojo turto pardavimo informacinių technologijų priemonėmis taisykles inicijavo C klasės nekilnojamojo turto objektų pardavimo procesą ir neefektyvų bei Bendrovės veikloje nenaudotiną turtą parduoti elektroninių viešųjų aukcionų būdu rinkos sąlygomis. Esant Vilniaus miesto savivaldybės administracijos poreikiui turtą panaudoti socialinės infrastruktūros plėtrai, turtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijai parduodamas rinkos sąlygomis neskelbiamų derybų būdu.



**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2023 m. parduota 20 nekilnojamojo turto vienetų (15 objektų pagal adresus) už 1 409 501 Eur, 19 iš jų parduoti per elektroninį aukcioną, 1 – neskelbiamų derybų būdu Vilniaus miesto savivaldybės administracijai. Visi objektai buvo Vilniaus mieste vieni iš didžiausių ir daugiausia pajamų atnešusių objektų: Algirdo g. 19, Žirmūnų g. 1H ir 1P, Jasinskio g. 1, Žibuoklių g. 14, Trakų g. 4-11, Pylimo g. 37-15, Krokuvos g. 34-2, J. Bielinio g. 8. Parduotas turtas:



2023 m. Bendrovė atsisakė automobilių parko, viešo aukciono būdu buvo parduota 30 automobilių. Viešo aukciono būdu taip pat parduoti įmonės veikloje nenaudojami baldų komplektai, iš viso už kilnojamąjį turtą gauta 365 738 Eur pajamų.

2023 metais suorganizuoti 94 aukcionai, kurių bendras dalyvių skaičius siekė 84 (2022 m. suorganizuoti 67 aukcionai, kurių dalyvių skaičius siekė 59). Iš turto pardavimo iš viso gauta 1 775 239 Eur pajamų.



Parduotos patalpos  
Algirdo g. 19, Vilnius



Parduota namo dalis  
J. Bielinio g. 8



Parduotos patalpos  
Krokuvos g. 34-2, Vilnius



# Pagrindinių veiklos rezultatų apžvalga

## VEIKLOS FINANSINIAI REZULTATAI

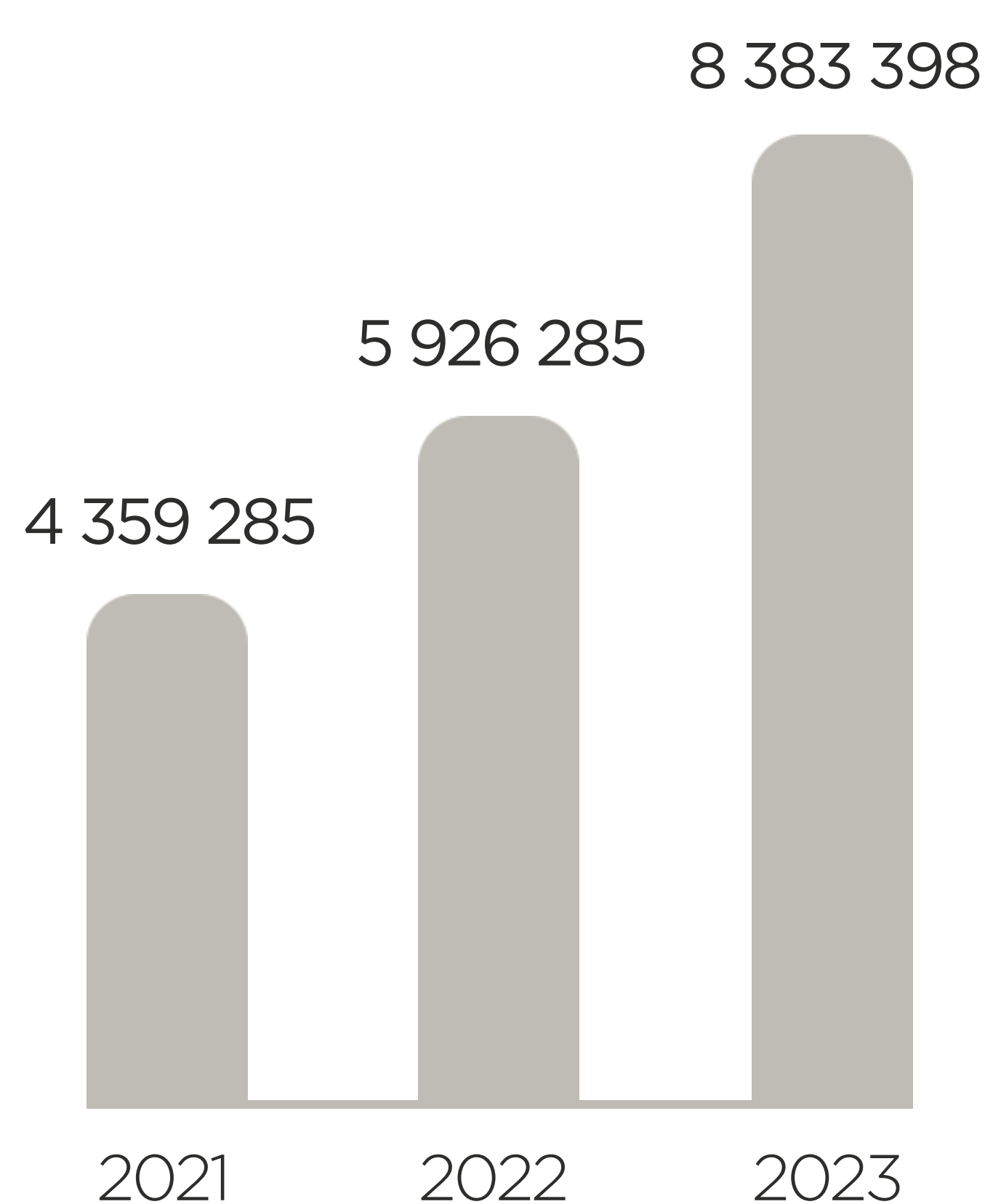
Bendrovės pajamos 2023 m. siekė 8 383 398 Eur ir, palyginti su 2022 m. (5 926 231 Eur), padidėjo 2 457 167 Eur arba 41 proc. Didžiąją dalį pajamų Bendrovė sugeneravo nuosekliai vykdydama projektų valdymą.

2023 m. pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) siekė 1 448 775 Eur t. y. 1 448 792 Eur daugiau nei 2022 m. (-17 Eur).

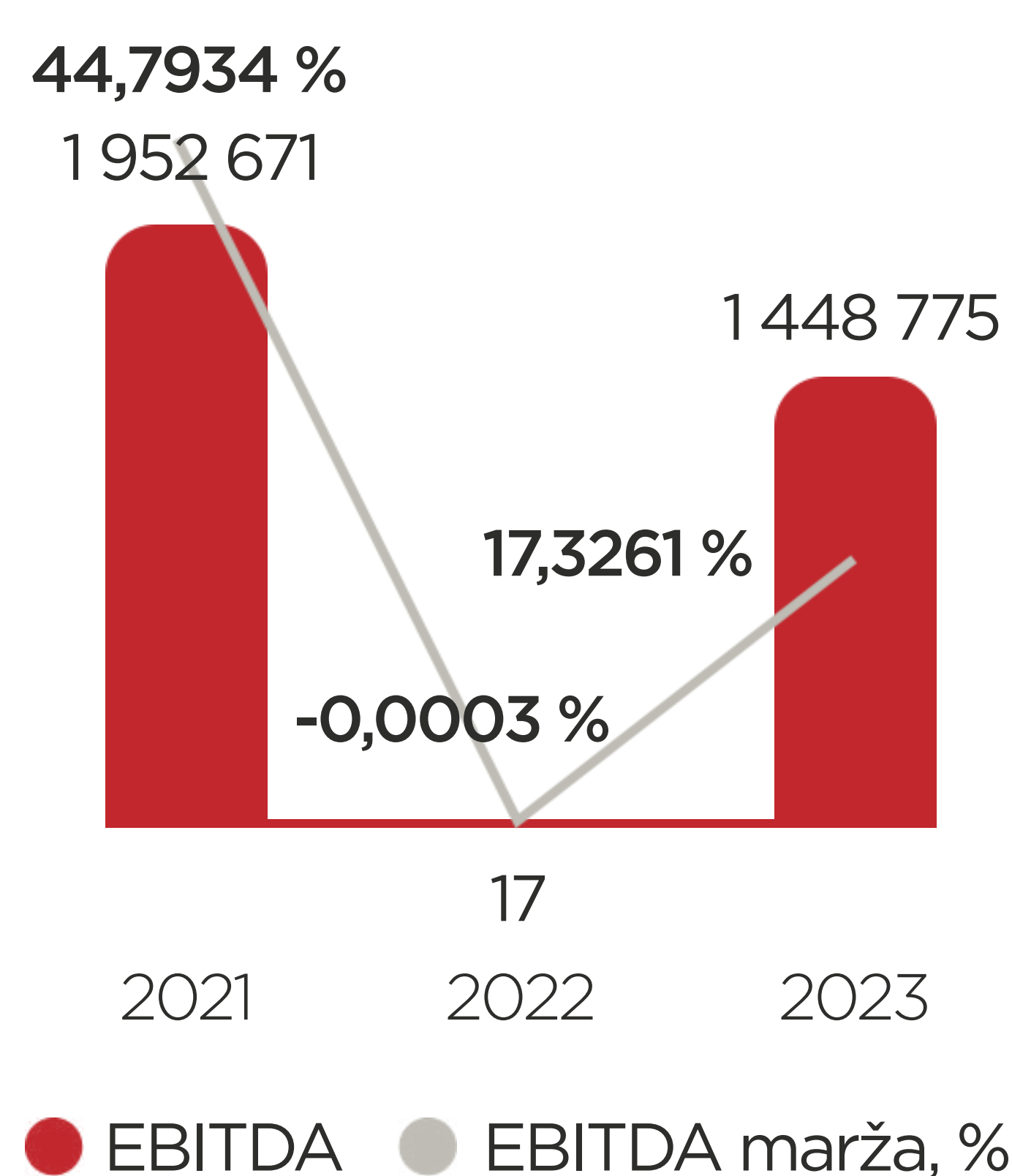
Bendrovės grynasis pelnas 2023 m. siekė 849 756 EUR ir, palyginti su 2022 m. (-571 688 Eur), padidėjo 1 421 444 Eur arba 248,6 proc.

Nuosavo kapitalo grąža (ROE) 2023 m. siekė 3 proc., o 2022 m. -2 proc. Bendrovės nuosavas kapitalas 2023 m. sudarė 26 911 973 Eur, t. y. 843 291 Eur daugiau nei 2022 m. (26 068 682 Eur).

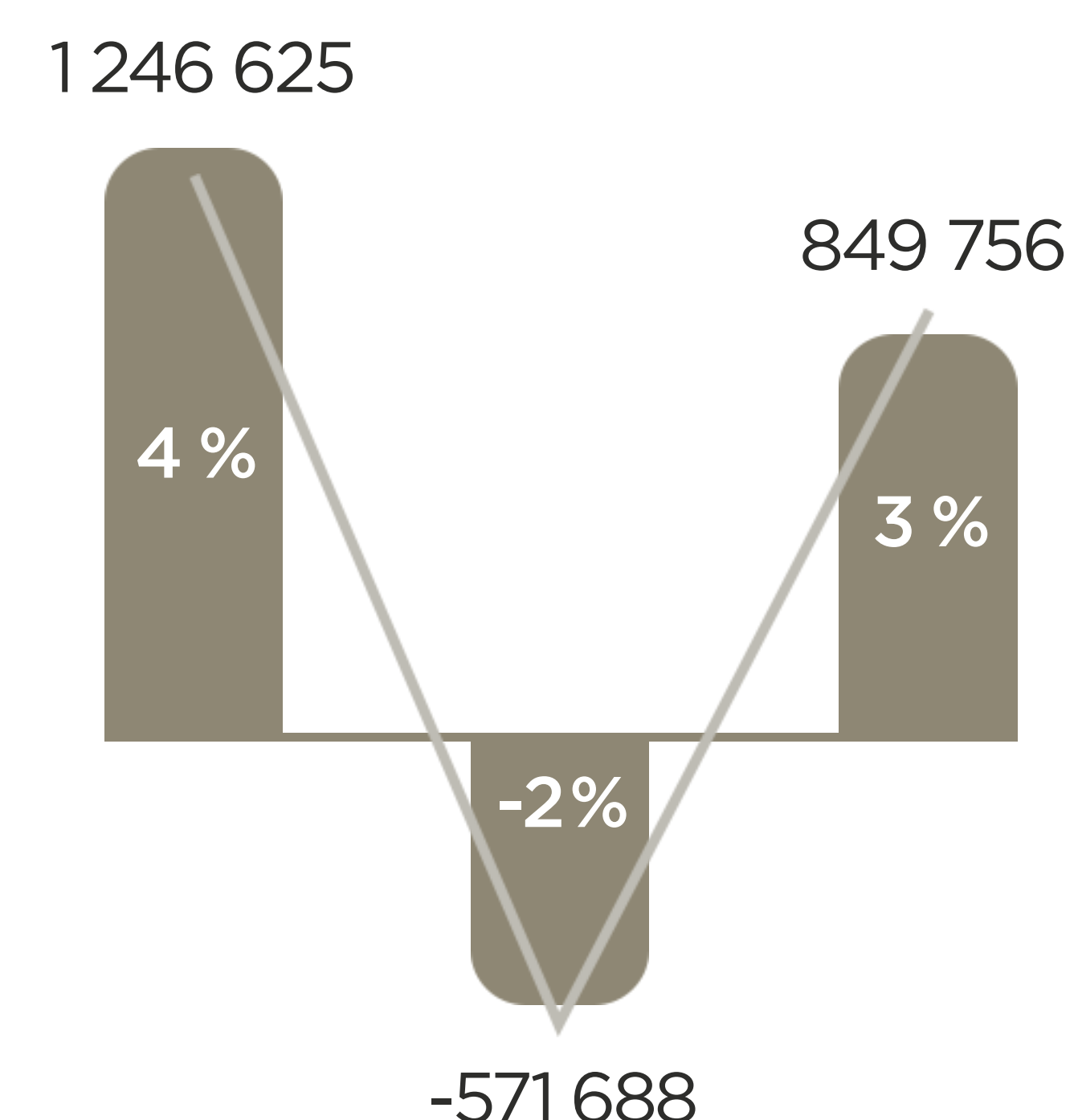
Bendrovės pajamos, Eur



EBITDA, Eur



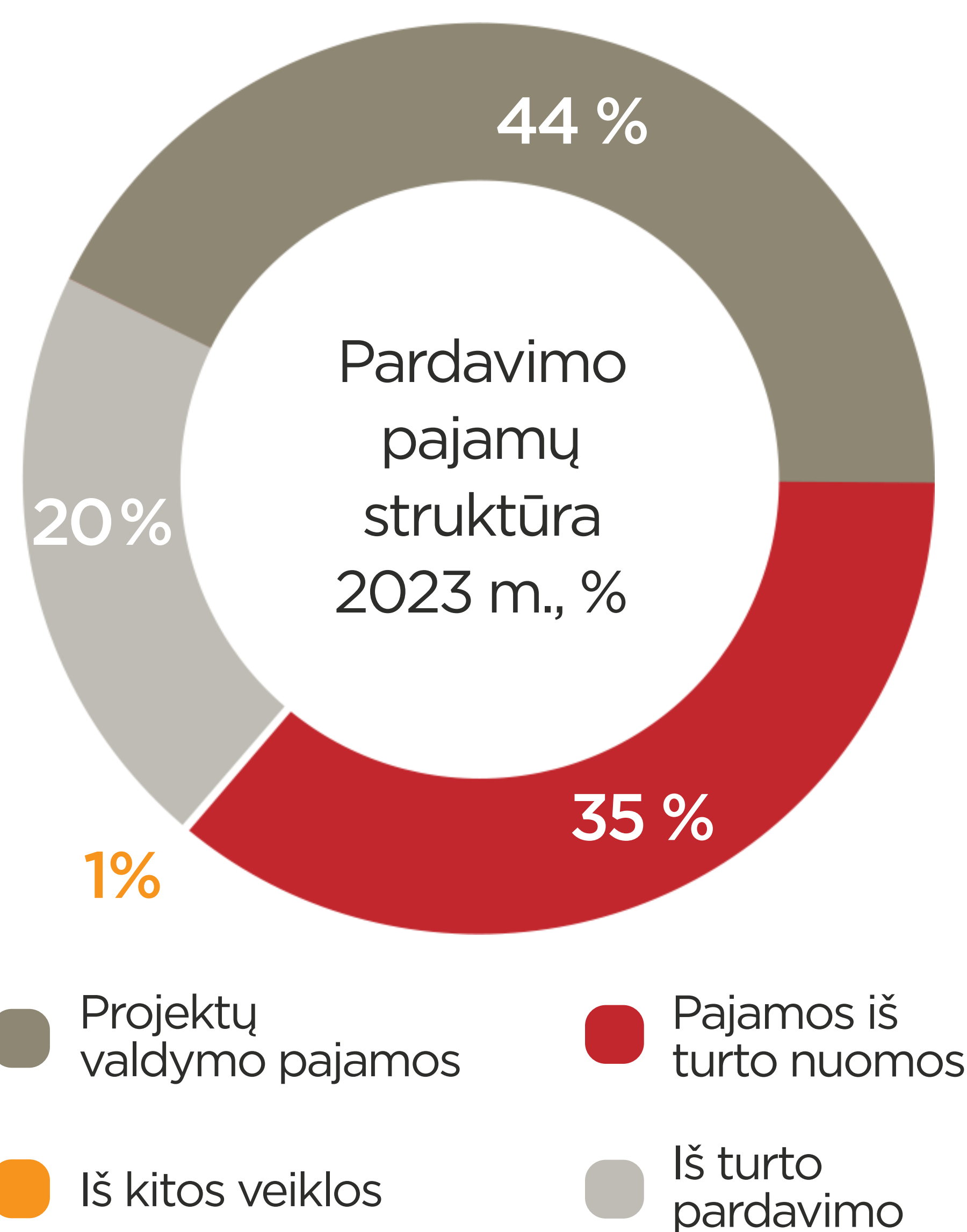
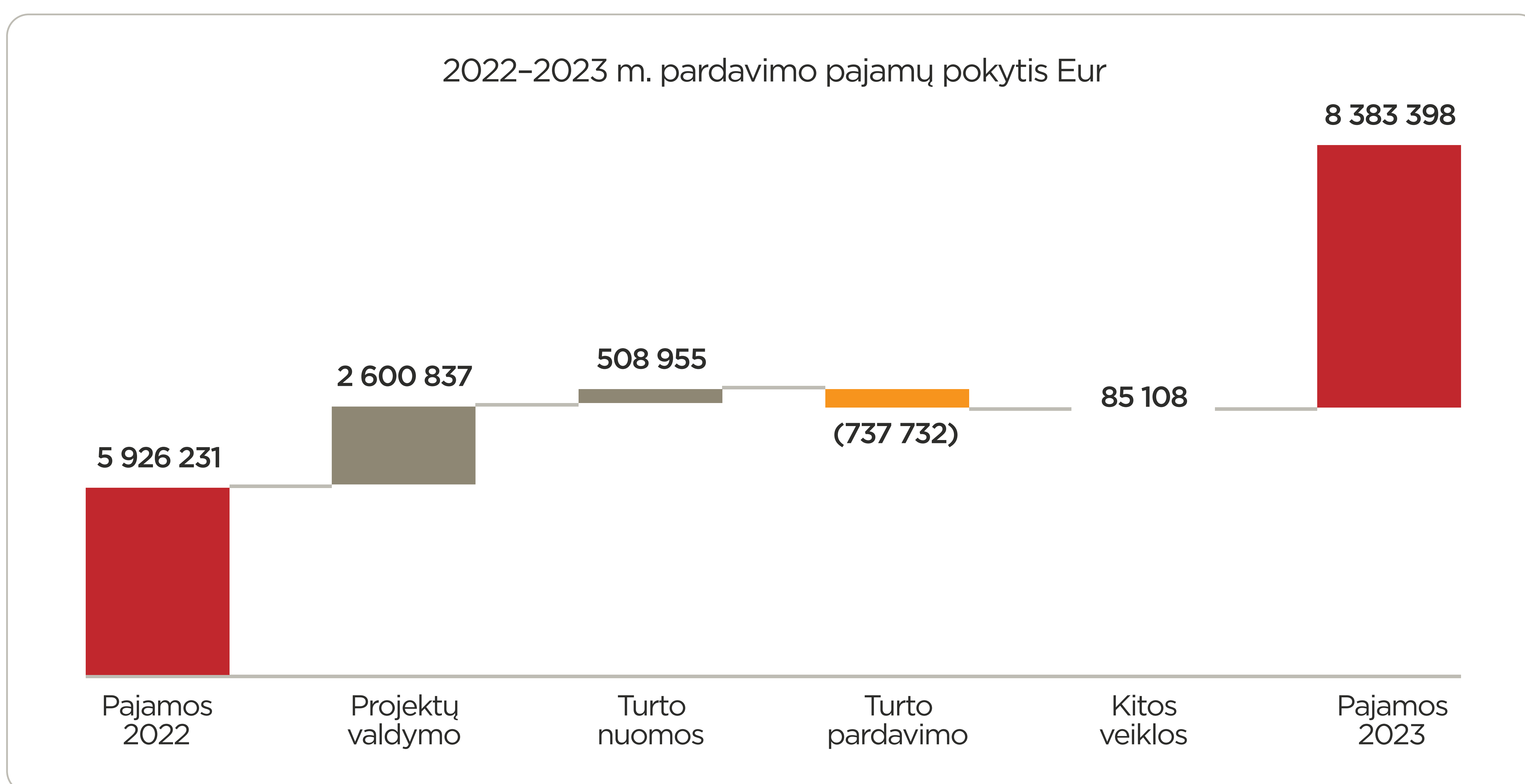
Grynasis pelnas Eur ir nuosavo kapitalo grąža (proc.)





**Bendrovės pajamas sudarė:**

- Projektų valdymo, kurios 2023 m. siekė 3 674 389 Eur, t. y. 242 proc. daugiau nei 2022 m. (2022 m. – 1 073 552 Eur). Bendrovės pajamų struktūroje jos sudarė 44 proc. visų pardavimo pajamų (2022 m. – 18 proc.)
- Nekilnojamojo turto nuomos 2023 m. siekė 2 958 770 Eur, t. y. 21 proc. daugiau nei 2022 m. (2022 m. – 2 449 815 Eur). Bendrovės pajamų struktūroje jos sudarė 35 proc. visų pardavimo pajamų (2022 m. – 41 proc.). Pajamos uždirbtos nuomojant Bendrovei priklausantį nekilnojamąjį turimą.
- Nekilnojamojo turto pardavimo pajamos 2023 m. siekė 1 645 331 Eur, t. y. 31 proc. mažiau nei 2022 m. (2022 m. – 2 383 063 Eur). Bendrovės pajamų struktūroje jos sudarė 21 proc. visų pardavimo pajamų (2022 m. – 41 proc.). Pajamos uždirbtos parduodant Bendrovei priklausantį nekilnojamąjį turimą.
- Kitos veiklos pajamas 2023 metais sudarė 104 908 Eur, ir tai 85 107 Eur daugiau nei 2022 m. atitinkamu laikotarpiu. Pajamų augimui įtakos turėjo ilgalaikio turto perleidimo rezultatas.



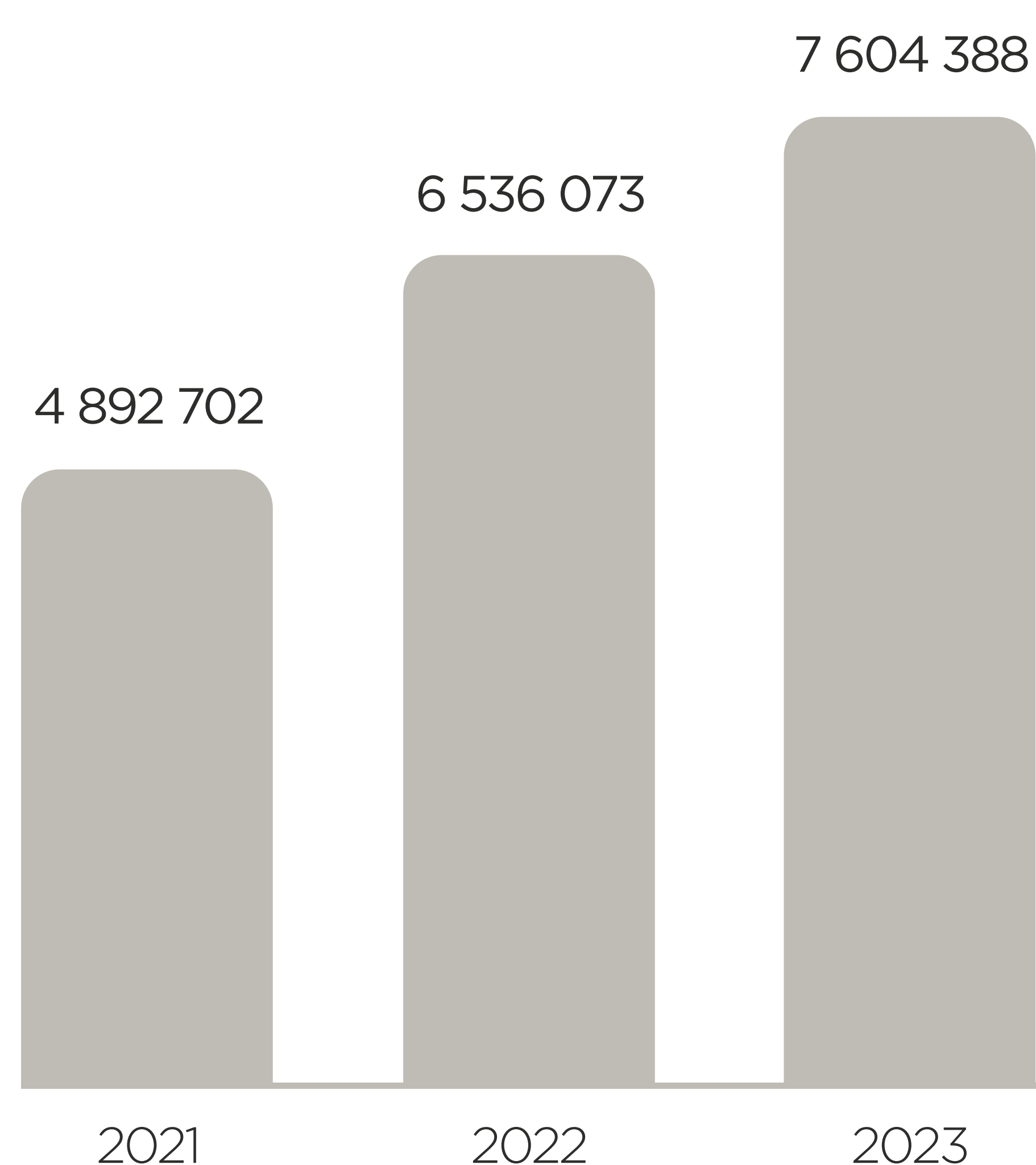


**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

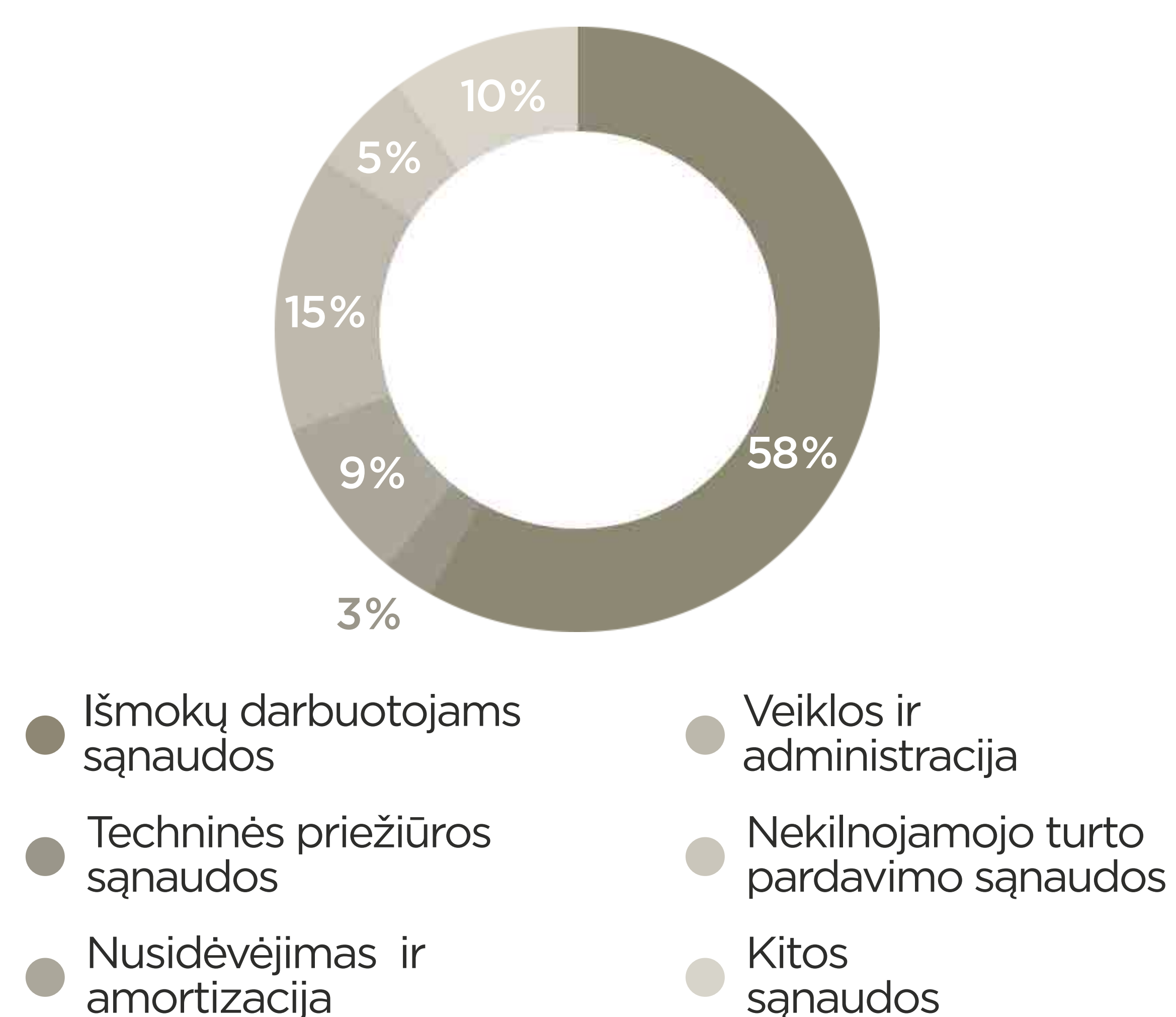
**SĄNAUDOS:**

Bendrovės sąnaudos pagrindinei veiklai ir kitai veiklai vykdyti 2023 m. sudarė 7 604 388 Eur, palyginti su 2022 m. sąnaudos padidėjo 1 068 315 Eur arba 16 proc. (2022 m. 6 536 073 Eur). Bene didžiausia sąnaudų dalis 2023 metais išlieka darbo užmokestis, nusidėvėjimas ir amortizacija bei veiklos ir administracinės sąnaudos, skirtos veiklos vykdymo užtikrinimui.

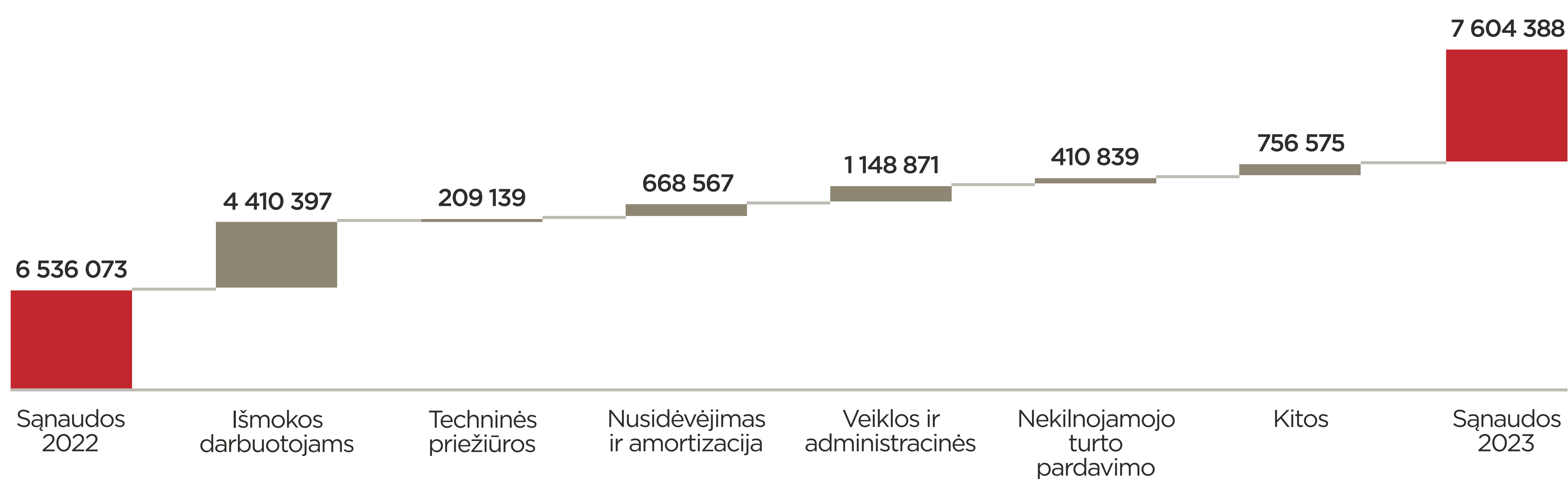
Bendrovės sąnaudos, Eur



Sąnaudų struktūra 2023 m. Eur



2022 - 2023 m. sąnaudų pokytis Eur





## FINANSINĖS BŪKLĖS POKYČIAI

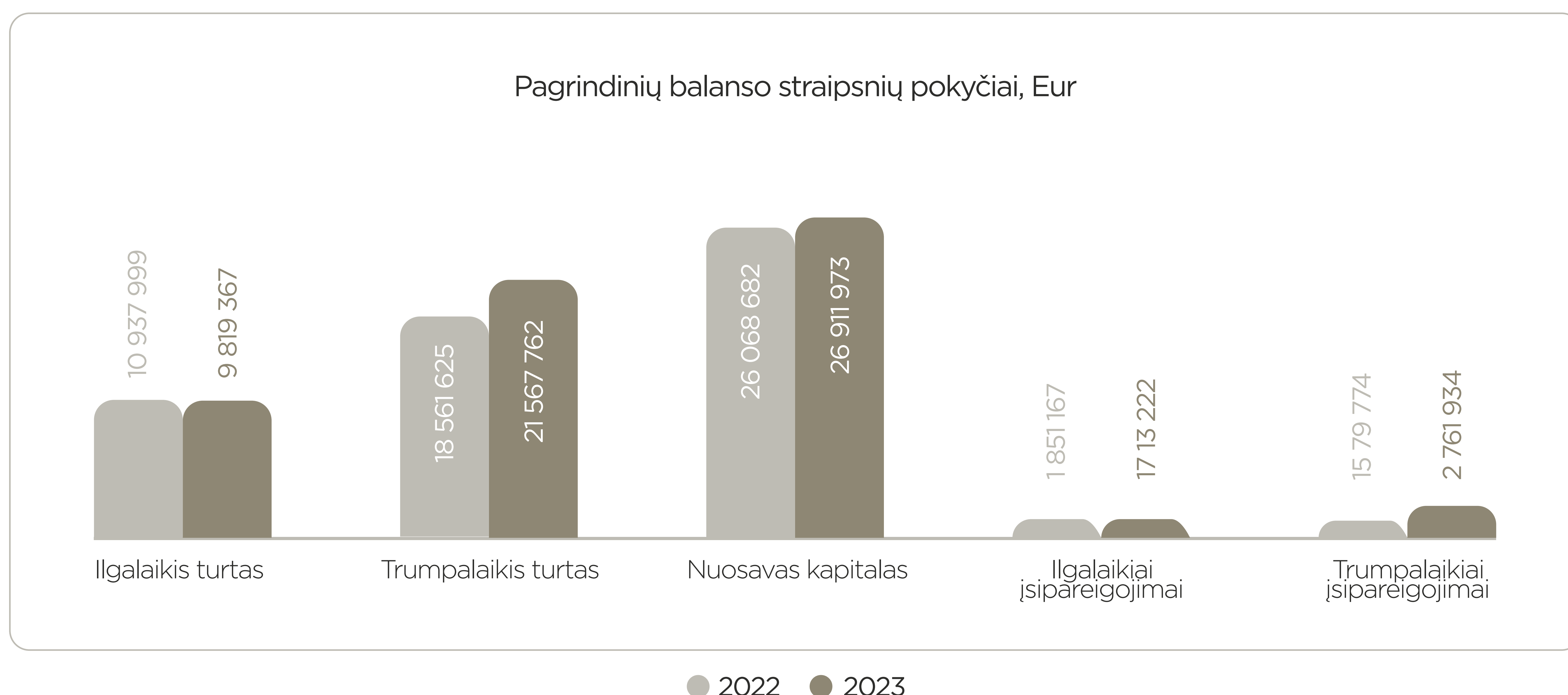
- Ilgalaikis turtas 2023 m. sudarė 9 819 367 Eur ir tai yra 10 proc. mažiau nei 2022 m. (2022 m. 10 937 999 Eur), pokyčiui įtakos turėjo nusidėvėjimo sąnaudos ir turto pardavimas. Taip pat ilgalaikį turto sumažėjimą lėmė nusidėvėjimas pagal 16-ąjį TFAS (nuomos teise valdomo turto) 257 702 Eur (2022 m. 242 565 Eur).

- Trumpalaikis turtas 2023 m. sudarė 21 567 762 Eur, o 2022 m. – 18 561 625 Eur. Trumpalaikis turtas padidėjo 16 proc. Tokiam pokyčiui įtakos turėjo 40 proc. padidėjusios prekybos ir kitos gautinos sumos, kurios sudaro 455 719 Eur (2023 m. – 1 598 071 Eur, o 2022 m. – 1 142 353 Eur).

- Nuosavas kapitalas 2023 m. sudarė 26 911 973 Eur ir padidėjo 3,23 proc., padidėjimą lėmė nepaskirstytasis pelnas (2023 m. – 4 231 561 Eur, 2022 m. – 3 052 618 Eur).

- Ilgalaikiai įsipareigojimai per 2023 m. sudarė 1 713 222 Eur, o 2022 m. (1 851 167 Eur) įsipareigojimai sumažėjo 7,45 proc. dėl nusidėvėjusių dotacijų, sumažėjusių nuomos veikos sąnaudų, susijusių su nuomos įsipareigojimais ir perskaičiuoto einamųjų metų atidėtojo pelno mokesčio.

- Trumpalaikiai įsipareigojimai per 2023 m. sudarė 2 761 934 Eur ir padidėjo 74,83 proc. (2022 m. 1 579 774 Eur), įsipareigojimai padidėjo dėl išaugusių prekybos ir kitų mokėtinų sumų bei išaugusio darbo užmokesčio.





**METINĖ VEIKLOS ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)



**PAGRINDINIAI VEIKLĄ APIBŪDINANTYS RODIKLIAI**

	Matavimo vnt.	2023	2022	2021
Pardavimo pajamos	Eur	8 278 490	5 906 431	4 359 285
Kitos veiklos pajamos	Eur	104 908	19 801	1 710 975
Pajamos iš viso	Eur	8 383 398	5 926 231	6 070 260
Sąnaudos	Eur	7 604 388	6 536 073	4 892 702
Nusidėvėjimo sąnaudos	Eur	668 567	679 387	640 391
Palūkanų pajamos (sąnaudos)	Eur	246 620	15 390	(60 806)
Veiklos pelnas (nuostoliai)	Eur	779 010	(609 841)	1 177 558
Veiklos pelno marža	%	9 %	-10 %	27 %
Pelnas (nuostolis) prieš pelno mokestį	Eur	1 026 828	(664 015)	1 251 474
EBITDA	Eur	1 448 774	(17)	1 952 671
EBITDA marža	%	18 %	-0,0003 %	45 %
EBIT	Eur	780 208	(679 405)	1 312 280
EBIT marža	%	9 %	-12 %	30 %
Grynasis pelnas	Eur	849 756	(571 688)	1 246 625
Grynojo pelno marža	%	10 %	-10 %	29 %
	Matavimo vnt.	2023	2022	2021
Ilgalaikis turtas	Eur	9 819 367	10 937 999	11 867 549
Trumpalaikis turtas	Eur	21 567 762	18 561 625	18 604 440
Turtas iš viso	Eur	31 387 129	29 499 624	30 471 988
Nuosavas kapitalas iš viso	Eur	26 911 973	26 068 682	26 739 299
Finansinė skola	Eur	898 798	916 765	1 604 140
Grynoji skola	Eur	4 475 157	3 430 941	3 732 689
Skola	Eur	1 758 113	1 037 005	1 082 234
Nuosavo kapitalo grąža (ROE)	%	3 %	-2 %	5 %
Turto grąža (ROA)	%	3 %	-2 %	4 %
Skolos / kapitalo santykis (D/E)	%	7 %	4 %	4 %
Skola / EBITDA	kartais	1	(59 495)	1
Turto apyvartumo rodiklis	kartais	0,3	0,2	0,1
Skubaus likvidumo koeficientas	kartais	8	12	12
Bendrojo likvidumo koeficientas	kartais	8	12	12
Pelnas (nuostoliai) vienai akcijai	Eur	0,012	(0,008)	0,018



## **Įmonės finansavimas**

Bendrovė skolinių įsipareigojimų kredito įstaigoms 2023 m. gruodžio 31 d. neturėjo.

## **Dividendų politika**

Bendrovėje nėra patvirtinta dividendų politika, tačiau visais atvejais dėl dividendų mokėjimo vadovaujasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės patvirtintais įstatais bei akcininko sprendimais. Akcininko lūkesčių laiške yra išreikštas lūkestis, kad Bendrovė turi taip organizuoti savo veiklą, jog išlaikant pagrindinį tikslą dėl kokybiškų jos paslaugų teikimo būtų pasiektas ir gretutinis tikslas – veikti pelningai ir prisidėti prie Akcininko biudžeto skiriamais dividendais.

## **Akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinis kapitalas**

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis pasirašytasis kapitalas buvo 19 909 048 Eur. Įstatinis kapitalas atitinkamai padalytas į paprastas vardines akcijas. Vienos akcijos nominali vertė – 0,29 Eur.

Per 2023 ir 2022 m. Įmonė nebuvo įsigijusi savo akcijų.

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

2023 m. akcininkas patvirtino valdybos siūlomą pelno (nuostolio) paskirstymo projektą.

## **Įmonės filialai ir atstovybės**

2023 m. Įmonė neturėjo filialų ir atstovybių.





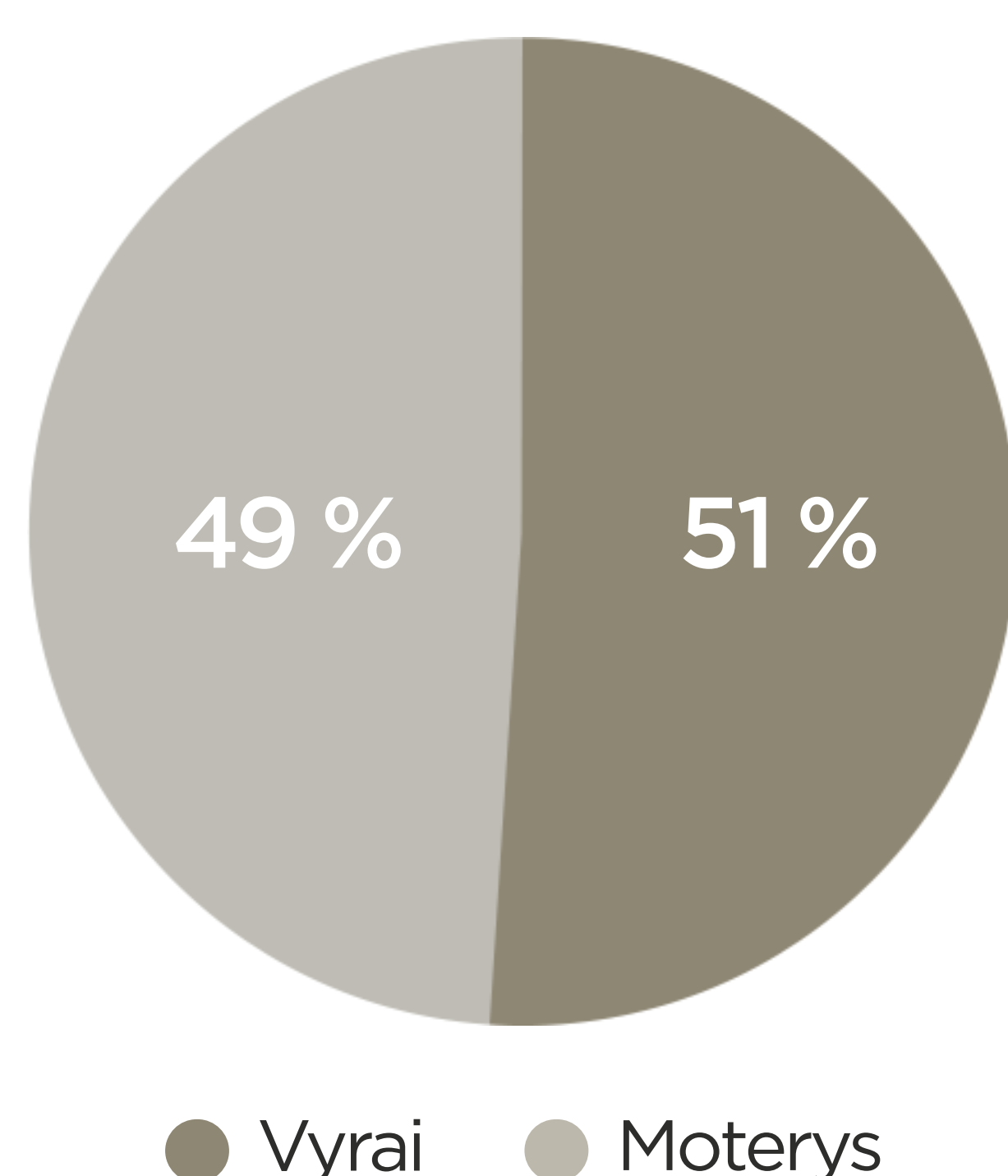
# Darbuotojai ir kultūra

Palyginti su 2022-aisiais, 2023 m. darbuotojų skaičius augo nežymiai.

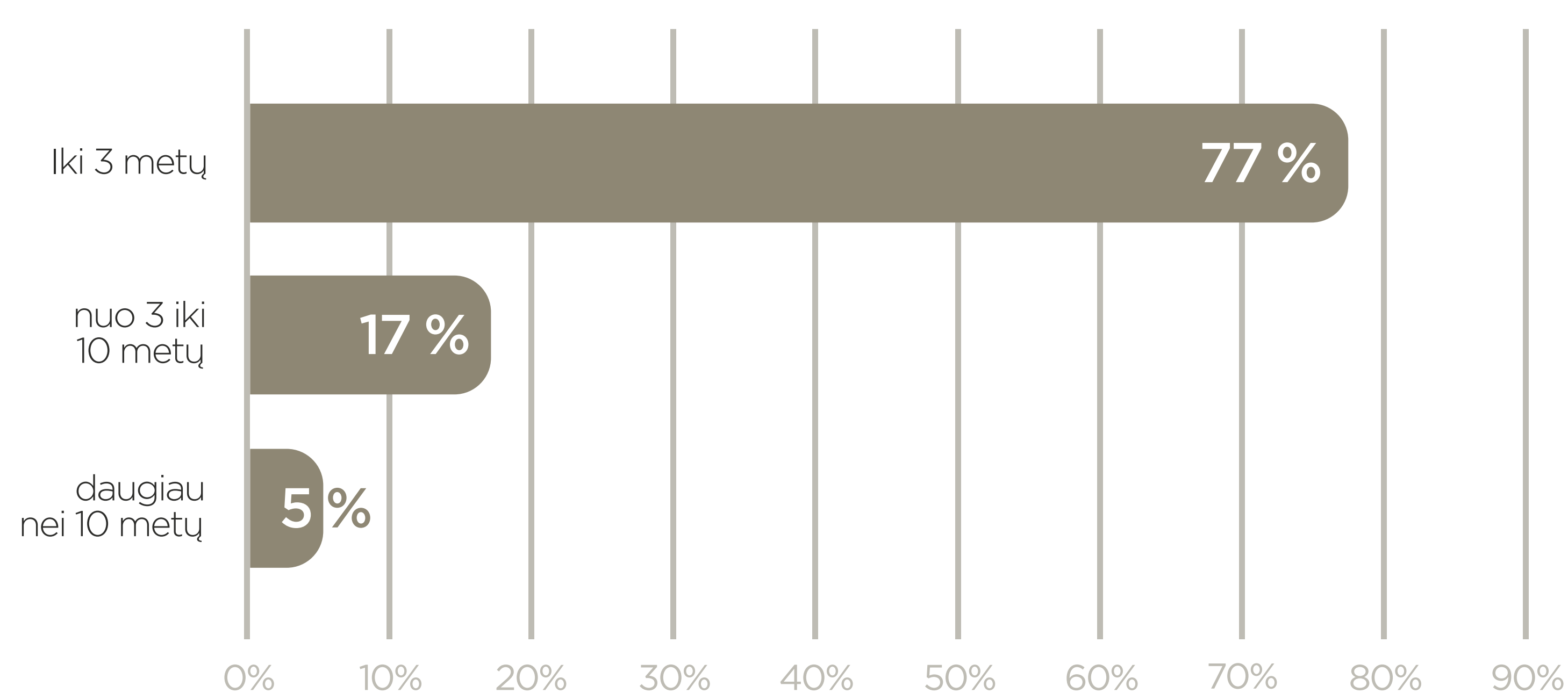
	2023 12 31	2022 12 31	2021 12 31
Aukščiausio lygmens vadovai	8	8	5
Vadovai	2	1	0
Specialistai	65	64	55
<b>Iš viso:</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>60</b>

Siekiame, kad Įmonėje būtų užtikrinama įtrauktis ir įvairovė, todėl džiaugiamės 2023 m. pasiektu puikiu lyčių balansu tiek specialistų, tiek vadovaujančiose pozicijose – 49 % visų Įmonės darbuotojų sudarė moterys ir 51 % – vyrai, aukščiausio lygio vadovų pozicijose buvo 60 % moterų ir 40 % vyrų.

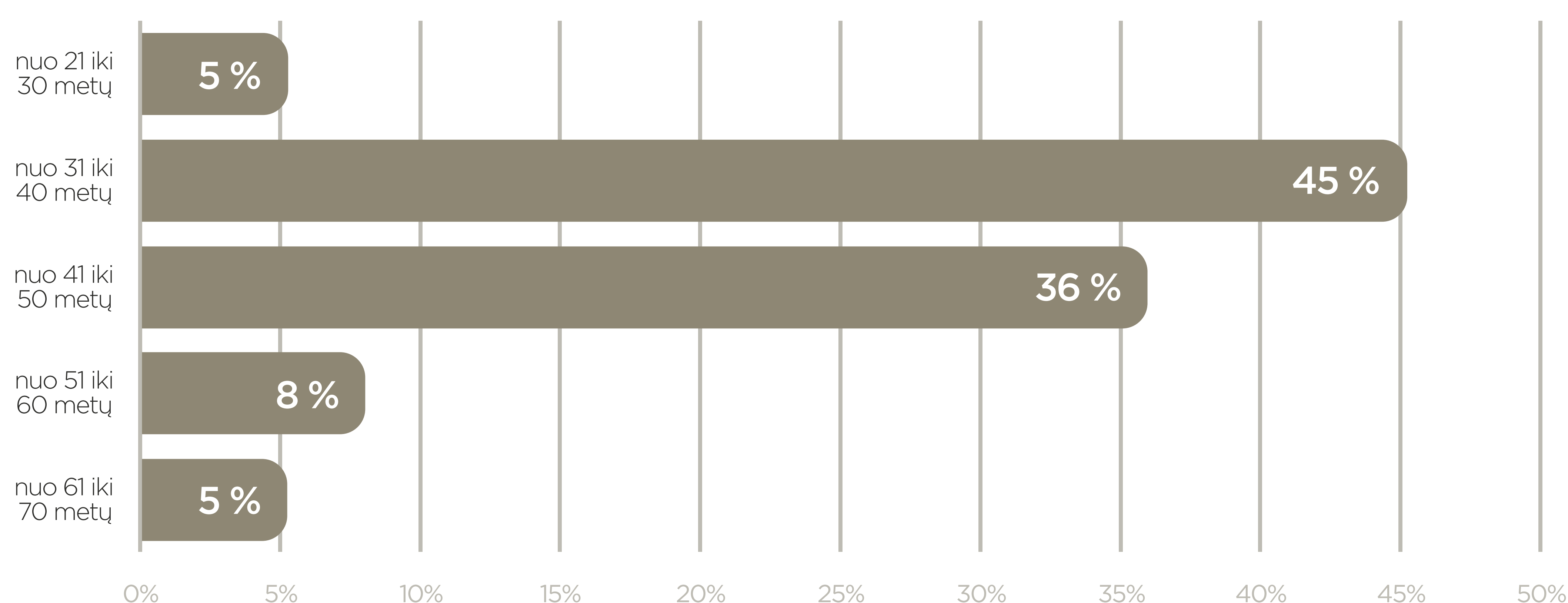
Darbuotojų pasiskirstymas pagal lytį, %



Darbuotojų pasiskirstymas pagal darbo stažą, %



Darbuotojų pasiskirstymas pagal amžiaus grupes, %







## Atlygio politika

Įmonės atlygio sistema suformuota atsižvelgiant į vidinio teisingumo, išorinio konkurencingumo, aiškumo, lygių galimybių ir nediskriminavimo principus. Siekiame, kad ji padėtų pritraukti ir išlaikyti kompetentingus savo srities profesionalus bei skatintų žengti papildomą mylią siekiant įmonės tikslų.

## Darbuotojo atlygis susideda iš pagrindinės atlygio dalies, kintamos atlygio dalies ir papildomų naudų.

Atlygio sistemos pagrindas yra pareigybių struktūra, kurią sudaro pareigybės, suskirstytos į pareigybių lygius. Kiekvienam Bendrovės pareigybių lygiui yra nustatomas atlygio intervalas, kai pareigybės minimalus atlygis yra lygus 80 proc. lyginamosios rinkos atlygio reikšmės, o maksimalus – 120 proc. lyginamosios rinkos atlygio reikšmės. Visų darbuotojų pagrindinės atlygio dalies peržiūra vykdoma kartą per metus ir priklauso nuo Įmonės finansinių galimybių, darbuotojo veiklos rezultatų, jo iniciatyvos vertybėmis grįstų elgsenų bei darbuotojo atlygio situacijos, palyginti su Įmonės atlygio rėžiais.

## Pastovi atlygio dalis

Pareigybė	Faktinis darbuotojų skaičius			Vidutinis paskirtasis darbo užmokestis (Eur)			Faktinis darbuotojų skaičius			Vidutinis paskirtasis darbo užmokestis (Eur)			Faktinis darbuotojų skaičius		Vidutinis paskirtasis darbo užmokestis (Eur)	
	2023 m.			2023 m.			2022 m.			2021 m.			2021 m.			
	Visų	Vyrų	Moterų	Visų	Vyrų	Moterų	Visų	Vyrų	Moterų	Visų	Vyrų	Moterų	Visų	Visų		
Generalinis direktorius, padalinių vadovai	10	4	6	6776	6960	6653	10	5	5	6060	6530	5590	7	6347		
Funkciniai vadovai	18	7	11	4155	4204	4124	16	6	10	3774	3975	3573	7	4867		
Kiti specialistai	47	27	20	3335	3530	3071	47	25	22	3102	3117	3086	46	2985		

**Kintama atlygio dalis** – kintamas atlygis priklauso nuo pasiektų metinių įmonės ir / arba individualių tikslų,

Procentinė dalis nuo metinio atlygio		
Pareigybė	Įmonės tikslai	Komandiniai ir / ar individualūs tikslai
Departamento direktorius	20 %	-
Skyriaus vadovas	5 %	10 %
Verslo atsparumo ir Vidaus audito vadovai	5 %	10 %
Kiti specialistai	-	10 %





## Papildomos naudos

Rūpinamės savo darbuotojų gerove, todėl suteikiame jiems tiek finansines, tiek nefinansines priemones, orientuotas į sveikatinimą, patrauklios darbo aplinkos formavimą ir palaikymą bendrovėje. Šios papildomos naudos yra skiriamos visiems Įmonės darbuotojams:

- Lankstus darbo laiko pradžios / pabaigos pasirinkimas;
- Nemokama automobilio statymo vieta miesto centre;
- Nuotolinio darbo galimybė;
- Galimybė iki 30 d. per metus dirbti iš bet kurios ES valstybės;
- Šventiniai ir sporto renginiai;
- Skiepai nuo sezoninių ligų;
- Bendrovės darbuotojams, kuriems darbo funkcijoms vykdyti reikalingas transportas, suteikiami tarnybiniai automobiliai arba galimybė naudotis bendro naudojimo automobiliais;
- Profesinio ir asmeninio tobulėjimo galimybės dalyvaujant mokymuose, konferencijose ir kituose kompetencijų kėlimo renginiuose;
- Nuo 2024 m. visi Įmonės darbuotojai yra apdrausti visą parą galiojančiu nelaimingų atsitikimų draudimu bei turi galimybę pasinaudoti vienu iš kelių papildomo sveikatos draudimo planu.

Įmonėje veikia ir darbuotojų teisėms bei interesams atstovauja darbo taryba, kuri dalyvauja informavimo, konsultavimo, pasiūlymų dėl ekonominių, socialinių ir darbo klausimų. Darbo tarybą trejų metų kadencijai renka Įmonės darbuotojai iš savo pasiūlytų ar pasisiūliusių kandidatų.

## Darbuotojų veiklos valdymas

Siekiant valdyti strategijos įgyvendinimą, pasiekti geresnių veiklos rezultatų bei didinti darbuotojų orientaciją į rezultatus, Įmonėje vykdomas Darbuotojų veiklos valdymo procesas, kurį sudaro šie etapai:

- tikslų nustatymas;
- periodinė veiklos apžvalga;
- tikslų pasiekimo įvertinimas.

Tikslai nustatomi ir įvertinami vadovaujantis šiais principais:

- Susietumo principas – tikslai nustatomi išlaikant glaudų ryšį su Įmonės metiniais ir strateginiais tikslais bei užtikrinant, kad kiekvieno darbuotojo veiksmai būtų sutelkti strateginiams tikslams pasiekti;
- Sumanumo principas – tikslai formuluojami taip, kad atspindėtų kuriamą vertę ir turėtų apibrėžtus konkrečius tikslo įgyvendinimo progresą pamatuojančius rodiklius;
- Vertybėmis grįsto įgyvendinimo principas – svarbu ne tik rezultatas, bet ir tai, kaip jis pasiekiamas, t. y. remiantis Įmonės vertybes atspindinčiomis elgsenomis.





# Rizikos ir jų valdymas

Rengiant Bendrovės strategiją, buvo identifikuoti ir patvirtinti pagrindiniai rizikos valdymo principai

<b>ĮMONĖS VERTĖS IŠSAUGOJIMAS IR JOS KŪRIMAS</b>	Rizikų valdymas prasideda prie įmonės strateginių tikslų pasiekimo, veiklos atitikties, veiklos gerinimo, tęstinumo, pelningumo ir nuolatinio augimo užtikrintumo, įmonės veiklos efektyvumo ir finansinės gražos Akcininkui užtikrinimo, įmonės reputacijos saugojimo.
<b>INTEGRALUMAS</b>	Rizikų valdymas neatsiejama visų įmonės veiklos procesų ir priimamų sprendimų dalis, sudėtinė planavimo, valdymo ir kontrolės sistemos dalis.
<b>EFEKTYVUMAS IR PROPORCINGUMAS</b>	Užtikrinamas efektyvus rizikos valdymas, valdymo priemonėms skiriamos lėšos paskirstomos racionaliai ir ekonomiškai pagrįstai, siekiant, kad konkrečios rizikos valdymo kaina neviršytų alternatyvių kaštų, kuriuos įmonė patirtų nevaldydama to rizikos.
<b>INFORMACIJOS AKTUALUMAS IR PATIKIMUMAS</b>	Rizikų valdymas paremtas patikimais, aktualiais, istoriniais dokumentais, stebėjimu, patirtimi ar ekspertiniu vertinimu.
<b>SKAIDRUMAS</b>	Visa esminių rizikų valdymo informacija su numatomomis valdymo priemonėmis teikiama valdybai ir (ar) kitoms suinteresuotosioms šalims (Vilniaus miesto savivaldybės administracijai, išorės auditoriams, įmonės direktoriui ir jam tiesiogiai pavaldžiai vadovų komandai, Rizikų valdymo koordinatoriui, kitiems įmonės vadovams, darbuotojams, jeigu tai susiję su jų veikla).

Patvirtinta Rizikų valdymo sistema siekiama:

- išvengti, sumažinti, perleisti ar toleruoti iki priimtino lygio galimų grėsmių neigiamą įtaką strateginių tikslų pasiekimui;
- laiku nustatyti ir pranešti apie galimas rizikas, kad būtų galima analizuoti ir rengti tinkamas atsako priemones, priimti valdymo sprendimus, padedančius mažinti neigiamą poveikį Įmonės strateginių tikslų pasiekimui;
- mažinti Įmonės veiklos jautrumą ir priklausomybę nuo galimų neigiamų ateities pokyčių ar įvykių, minimizuojant galimus kaštus ir nuostolius, susijusius su netikėtomis situacijomis, kurioms nebuvo pasirengta.

Rizikų valdymo politika yra svarbi sudedamoji Įmonės veiklos dalis, padedanti įgyvendinti Įmonės strategiją ir metinius tikslus. Pagrindinė rizika, su kuria Įmonė gali susidurti, tai statybos procesų stabdymas / pradžios vėlinimas dėl rangovų sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, bankrutavimo ar ekstremalių situacijų atsiradimo, siejamų su visos šalies ekonomikos kritimu ir geopolitine padėtimi.





Įmonė savo veikloje išskiria 4 pagrindines rizikų kategorijas pagal priežasčių pobūdį:

- strateginė rizika – rizika, susijusi su veiklos aplinkos esminiais pokyčiais ir Įmonės gebėjimu pasinaudoti šiais pokyčiais arba pasirengti jiems, norint pasiekti strategijoje nustatytų tikslų;
- finansinė rizika – palūkanų normos, valiutos kurso, kredito, likvidumo ar kita rizika, kylanti iš Įmonės turimo finansinio turto ar finansinių įsipareigojimų;
- veiklos rizika – tikimybė patirti nuostolių, sutrikdyti veiklos tęstinumą dėl darbuotojų, sistemų, vidaus procesų arba dėl išorės įvykių poveikio;
- atitikties rizika – galimi įvykiai ar aplinkybės, dėl kurių Įmonės veikla gali neatitikti teisės aktų ar gerosios valdysenos praktikos reikalavimų (pagal Valdymo koordinavimo centro metodiką) ir dėl šios priežasties patirti žalą, jai gali būti pritaikytos sankcijos, gali būti sutrikdyta, apribota ar sustabdyta Įmonės veikla, patiriama reputacijos žala ir kt.

Kasmet atliekamas rizikų vertinimas ir priklausomai nuo nustatyto rizikos lygio taikoma Įmonės rizikos valdymo strategija. Registrą (su rizikų sąrašu) ir rizikų valdymo priemonių planą tvirtina valdyba. Labai didelės rizikos nedelsiant įtraukiamos į Rizikų registrą (toliau – Registrą), nustatant rizikos valdymo priemonių planą.

Valdybai teikiamos ketvirtinės ir metinės rizikų stebėsenos ir kontrolės rezultatų ataskaitos.

### **Korupcijos prevencija**

Vadovaujantis Korupcijos prevencijos įstatymo, Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo, Pranešėjų apsaugos įstatymo, Viešųjų pirkimų įstatymo, kitų teisės aktų nuostatomis bei elgesio normomis, rekomendacijomis ir gerąja praktika, Bendrovėje diegiami ir palaikomi antikorporciniai elgesio standartai, procesai, taikomos pagrindinės antikorporcinės aplinkos kūrimo priemonės.

Nuo 2022 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Įmonės Etikos ir antikorporcinio elgesio kodeksas, kuris nustato įmonės taikomus etikos principus, pagrindinius įsipareigojimus etiškam elgesiui, antikorporcinius įsipareigojimus, vykdomą dovanų politiką ir privačių interesų konfliktų prevenciją. Įmonėje sukurtas dovanų registras ir pradėtos registruoti darbuotojų teikiamos ir gaunamos dovanos. Vykdoma etikos ir antikorporcinės atitikties priežiūra.

Apie pastebėtą netinkamą Vilniaus vystymo kompanijos darbuotojų elgesį ar galimai teisės aktų pažeidimus galima pranešti el. paštu [pranesk@vilniausvystymas.lt](mailto:pranesk@vilniausvystymas.lt), taip pat Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Personalo departamento Korupcijos ir nusižengimų prevencijos skyriui el. paštu [stop.korupcija@vilnius.lt](mailto:stop.korupcija@vilnius.lt) arba anoniminiu pasitikėjimo telefonu (8 5) 211 2885. Visais atvejais rekomenduojama kreiptis tiesiogiai į Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybą.

Informacija apie korupcijos prevenciją pateikiama Įmonės interneto svetainėje [www.vilniausvystymas.lt](http://www.vilniausvystymas.lt).





# Tvarumo ir technologijų ataskaita (neauditauta)

## Tvarumo planai 2024-iesiems

2023 m. pabaigoje UAB Vilniaus vystymo kompanija priėmė sprendimą 2024-aisiais sukurti naują tvarumo vadovo poziciją tam, kad būtų siekiama vystomų projektų tvarumo ir kad būtų sukurtas įmonės valdomų statybos projektų tvarumo standartas.

## Integruotas projektavimo procesas

UAB Vilniaus vystymo kompanija, valdydama vystomų projektų projektavimo procesus, taiko integruoto projektavimo praktikas, t. y. į projektavimo procesus įtraukia suinteresuotas trečiąsias šalis, galinčias naudingais pasiūlymais, turimomis kompetencijomis ir įgytomis patirtimis prisidėti prie kokybiško projekto parengimo, atspindinčio visuomenės, bendruomenių poreikius ir interesus.

2023 m. UAB Vilniaus vystymo kompanija suorganizavo susitikimus ir kūrybines dirbtuves iš viso su 5-iomis bendruomenėmis dėl jų teritorijoje planuojamų vystyti švietimo įstaigų ir bendruomenės namų projektų. Susitikimų su bendruomenėmis tikslas – rengiant projektavimo užduotis architektūriniams konkursams maksimaliai atliepti bendruomenei svarbius poreikius, prioritetus, pastato aplinkos vizijas, išsiaiškinant vietos identitetą, tinkamai įsivertinti bendrus (kvartaliinius) infrastruktūros probleminius aspektus, išgirsti siūlymus iš visuomenės dalies, kuri naudojasi teritorija ir potencialiai būsime pastatu. Po kiekvieno susitikimo su bendruomene apibendrintos išvados ir bendruomenių idėjos bei pasiūlymai, į kurias planuojama atsižvelgti:

- **Progimnazija, S. Lozoričiaus g. 95 (nauja statyba)** – atliepiant poreikį papildyta techninė užduotis, numatant plaukimo baseiną. Architektūrinio projekto konkurso sąlygos papildytos kūrybinių dirbtuvių ataskaita, kurioje fiksuoti tokie siūlymai kaip: taikyti „klasterinę“ sistemą, numatyti lauko terasas veikloms, amfiteatrą, atsinaujinančius energijos šaltinius, edukacines lauko erdves, universalią lauko sporto įrangą, miško parkelį, brandžius medžius, biblioteką, kūrybines erdves, galimybę pastato ir lauko erdves naudoti bendruomenės poreikiams, infrastruktūrą dviračiams ir judėjimo priemonėms laikyti;
- **Progimnazija, Pavilnionių g. 25 (nauja statyba)** – atliepiant poreikį papildyta techninė užduotis, numatant plaukimo baseiną. Architektūrinio projekto konkurso sąlygos papildytos kūrybinių dirbtuvių ataskaita, kurioje fiksuoti tokie siūlymai kaip: vieną iš pastato fasadų numatyti „žalią“ (apželdintą), įveiklinti pastato stogą – įrengti poilsio / edukacinę zoną, pagal galimybes išsaugoti esamą reljefą, numatyti vidinį kiemelį, amfiteatrą, erdvę / vietą dviračiams ir kitoms judėjimo priemonėms laikyti, atviras erdves (pvz., holą per visus pastato aukštus), universalią sporto salę, laboratoriją, galimybę pastato ir lauko erdves naudoti bendruomenės poreikiams, STEAM kabinetą;
- **Pradinė mokykla, Šeškinės g. 15 (rekonstrukcija)** ir Pradinė mokykla, Taikos g. 189 (rekonstrukcija) – atliepiant poreikį papildytos architektūrinių konkursų sąlygos, aiškiau apibrėžiant patalpų funkcionalumą, prašomas įtraukti veiklas, funkcinį sklypų paskirstymą, želdynų integraciją teritorijoje, vidaus patalpų interjero sprendinius;
- **Pavilnio bendruomenės namai, nauja statyba** – atliepiant poreikį papildytos architektūrinių konkursų sąlygos, aiškiau apibrėžiant patalpų funkcionalumą, prašomas įtraukti veiklas, funkcinį sklypų paskirstymą, želdynų integraciją teritorijoje, vidaus patalpų interjero sprendinius. Bendruomenės atstovai į kūrybines dirbtuves buvo labai įsitraukę ir pats projektas sulaukė didelio susidomėjimo iš Tiekėjų.



Atskirai dar buvo organizuoti pakartotiniai susitikimai su šiomis bendruomenėmis ir pristatyti projektuotojų parengti viešinti priešprojektiniai pasiūlymai, atsakyta į bendruomenėms kilusius klausimus, suteikta visa rūpima informacija.

Be bendruomenių ir projektuotojų, į integruoto projektavimo procesus įtraukiamos ir kitos trečiosios šalys, konsultantai, galintys reikšmingai prisidėti formuojant projektavimo užduotis bei maksimaliai numatant geriausias pastatų tinkamumo, prieinamumo ir naudojamumo sprendinius galimiems pastatų naudotojams bei lankytojams. Į visų projektų rengimo procesus yra įtraukiama:

- arboristai arboristiniam vertinimui atlikti, nustatant sklypuose esančių želdinių būklę bei jų santykį su aplinka;
- suformuotos želdynų darbo grupės (želdynų specialistai), siūlomais sprendiniais siekiančios maksimaliai išlaikyti esamos projektų teritorijos ekologinę vertę bei po statybų ją atstatyti ar pagerinti teritorijai tinkamais floros sprendiniais;
- infrastruktūros darbo grupės, siūlomais sprendiniais pagerinančios projektų saugaus eismo, infrastruktūros įrengimo, želdynų integracijos, apšvietimo ir kitų sistemų sprendinius;
- vidiniai Vilniaus vystymo kompanijos techniniai prižiūrėtojai, kurie yra įtraukiami į ankstyvas projektavimo stadijas, siekiant suderinti projektams inžinerinius tinkamiausius sprendinius, užkirsti kelią statybos ir statinių eksploatacijos metu dažniausiai pasitaikančioms klaidoms, projektams pritaikyti išmoktas pamokas ir t. t.

Priklausomai nuo projektuojamų statinių paskirties, papildomai į projektavimo procesus įtraukiamos ir kitos trečiosios šalys:

- ugdymo paskirties (mokyklos, darželiai) projektams:
  - ugdymo įstaigų vadovai (visiems pagrindiniams pastato ir sklypo funkciniais sprendiniais nustatyti, pastato eksploataavimo racionalumui užtikrinti);
  - VMS sporto ir sveikatingumo skyriaus atstovai (mokyklų sporto erdvių ir įrenginių poreikiams suderinti, sporto aikštelių universalumo ir zonavimo sprendiniais nustatyti, sporto ir žaidimų įrangos parinkčių gairėms parengti);
  - akademinės bendruomenės atstovai, želdynų / kraštovaizdžio architektūros ekspertai, psichologai, urbanistai architektūrinių projektų konkursų pasiūlymams vertinti, recenzijoms atlikti;
  - VŠĮ „Active Vilnius“ atstovai konsultacijoms dėl projektuojamų baseinų erdvių, dėl tinkamos technologinės rangos parinkimo ir infrastruktūros suplanavimo.
- Socialiniams ir kultūros projektams:
  - KVAD specialistai (dėl nekilnojamojo turto kultūros vertybių išsaugojimo);
  - Lietuvos policijos ir miesto viešosios tvarkos atstovai (dėl viešųjų erdvių stebėjimo);
  - LAR, teritorijų planavimo ir statybų inspekcijos specialistai (dėl intelektinės teisės);
  - architektų grupės, kurios yra projektavusios panašios paskirties objektus (patirties apsikeitimas);
  - būsimų ar esamų pastatų valdytojai (dėl pastatų eksploatacinių klausimų).
- Sporto paskirties projektams:
  - Lietuvos sporto centro atstovai (dėl pastatų funkcionalumo, tinkamumo sportininkams, tinkamos įrangos parinkimo);
  - VŠĮ „Active Vilnius“ (dėl pastatų eksploataavimo klausimų);
  - Lengvosios atletikos federacijos atstovai (dėl pastatų pritaikymo tarptautinėms varžyboms organizuoti);
  - panašių pastatų savininkai ir valdytojai (dėl pastatų eksploataavimo klausimų);
  - pastatų priežiūros ar specialios eksploatacijos darbus atliekančios įmonės (dėl eksploatacinių sąnaudų vertinimo parenkant projekto sprendinius).





## Per 2023 m. įgyvendinti tvarūs projektų sprendiniai

2023 m. užbaigtuose arba baiginėjamuose statybos projektuose įdiegta daug socialinių ir aplinkosauginį tvarumą gerinančių sprendinių.

Žemiau išvardyti įdiegti sprendiniai atskiruose projektuose.

### Japoniškas sodas, įrengtas Vilniaus Šnipiškių mikrorajone

Įdiegti sprendiniai, užtikrinantys:

- žmonių sveikatą ir gerovę:
  - įrengtas sodas yra puiki poilsio ir atsipalaidavimo vieta bendruomenėms – aplinkiniams gyventojams, aplinkinių biurų darbuotojams ir lankytojams, kartu biurų darbuotojams užtikrinantis puikų vaizdą pro langą;
  - užtikrintas prieinamumas ir negalią turintiems žmonėms – įrengtas informacinis stendas su Brailio raštu, vaikų žaidimo aikštelėje įrengtos sūpynės neįgaliems vaikams su neįgaliojo vežimėliais suptis (vienu metu gali suptis 2 vaikai);
  - sodo lankytojų saugumui užtikrinti įrengta vaizdo stebėjimo sistema;
  - poilsio zonos, užtikrinančios poilsio galimybę bet koku oru, net ir krituliams esant („arbatos namelis“);
  - automatiškai veikiantis turniketas, užtikrinantis parko atidarymą ir uždarymą be papildomų parko darbuotojų įsikišimo;
  - geriamojo vandens prieinamumas lankytojams – įrengtos 2 geriamojo vandens stotelės, pritaikytos ir žmonėms atsigerti bei gertuvėms prisipildyti, ir lankytojų gyvūnams pagirdyti;
  - viešasis antivandalinis visiškai automatizuotas ir išsiplaunantis tualetas su sensoriniu čiaupų valdymu.
- energinį efektyvumą:
  - įrengta robotų-žoliapjovių infrastruktūra, tad teritoriją dabar automatiškai šienauja 5–6 robotai, taip sumažinę ir samdomos darbo jėgos resursą bei energijos sąnaudas;
  - energiškai efektyvus teritorijos LED apšvietimas su pritemdymo funkcijomis, turintis galimybę būti valdomas nuotoliniu būdu.
- sumažintas geriamojo vandens sąnaudas:
  - įrengta vandenį taupanti lašelinė-kapiliarinė laistymo sistema augalams, kuriai vandens tiekimas užtikrintas ne iš miesto tinklų, o iš vandens gręžinio;
  - daugumai susodintų augalų papildomas laistymas nereikalingas – pakanka lietaus vandens.
- aplinkai draugiškų medžiagų ir resursų panaudojimą:
  - sodui įrengti panaudota daug natūralių medžiagų – ilgaamžė mediena (ąžuolas), natūralūs akmenys, įvairaus dydžio ir formų granito skalda;
  - visas statybų metu teritorijoje iškastas gruntas nebuvo vežamas už teritorijos ribų – visas gruntas buvo panaudotas tame pačiame sklype reljefui suformuoti;
  - žemės darbams atlikti buvo naudota kasimo ir stumdymo technika su 3D įranga, kas leido pasiekti geresnį darbų našumą, tiksliau vykdyti darbus, taip pasiekiant geresnį ekonominį našumą, o kartu ir mažesnes degalų sąnaudas.
- teritorijos atsparumą:
  - teritorijos paviršiniui lietaus suvaldyti įrengtos tvarios drenažo sistemos – infiltracinės daubos su jose vešančiais „lietaus“ augalais, infiltraciniai grunto sluoksniai, tvenkinys. Požeminės lietaus nukreipimo sistemos į miesto tinklus įrengtos tik daubų ir tvenkinio persipylimo atveju, siekiant išvengti teritorijos tvindymo.
- žemės panaudojimą ir ekologinės vertės užtikrinimą:
  - įrengtas tvenkinys ir jame prileista tinkamos veislės žuvų. Karpiai ir plačiakakčiai įleisti tvenkinio valymo ir žolių naikinimo tikslais. Tvenkinyje įrengti aeratoriai, užtikrinantys deguonies tiekimą jame gyvenančioms žuvims ištisus metus. Tvenkinys dabar gausiai pritraukia paukščius – antis, gulbes ir kitus;
  - maksimaliai išsaugoti senieji medžiai.



- taršos mažinimą:
  - senų ir naujai susodintų medžių eilė išnaudota sodo vizualinei ir triukšmo taršai mažinti nuo Žalgirio g. (akustinės sienos funkcija). Tokią pačią funkciją atlieka ir priešingoje pusėje suformuota iš iškastų žemių suformuota kalva. Šie sprendiniai užtikrina sodo ramybę;
  - panaikintas nuvedamų nuotekų tinklas nuo Žalgirio gatvės, kas užtikrina paviršinio ir gruntinio vandens taršą teritorijoje;
  - lankytojų automobilių stovėjimo aikštelėje įrengta naftos gaudyklė paviršiniam lietaus vandeniui išvalyti.

### **Kairioji Neris krantinė**

2023 m. įgyvendinant Neris krantinės (A ir B etapai) projektą (bus visiškai užbaigta 2024 m.) buvo įrengta pirmoji Lietuvoje dviračių gatvė, kurioje pirmumo teisė bus suteikiama dviratininkams. Automobiliams šioje gatvėje nebus galima dviratininkų lenkti ir dėl visų šalių saugumo greitis bus ribojamas iki 30 km/h bei įrengti saugumo kalneliai, kurie netrukdytų dviratininkų eismui, bet mažins automobilių greitį. Šiuose projekto ruožuose bus sumontuoti ir naujai Vilniaus miesto savivaldybės iniciatyva KET atsiradę kelio ženklai „Dviračių gatvė“, kurie buvo patvirtinti remiantis gerąja kitų šalių praktika.

Vykdamas dangos rekonstrukcijos darbus buvo rastas saugotinas akmenų grindinys, kuris, parengus tvarkybos projektą, buvo išsaugotas ir panaudotas integruojant jį į dviračių gatvės sprendinį – akmenimis grindžiant centrinę ir šonines gatvės saleles. Taip buvo sumažintas ir naujų medžiagų poreikis.

Taip pat neefektyvūs senieji šviestuvai buvo pakeisti į naujus, energiją taupančius LED šviestuvus. Miestiečių sustojimo ir poilsio galimybėms užtikrinti buvo įrengti suoliukai, nukreipti į Neris pusę ir taip užtikrinantys gražų vaizdą.

### **Viešoji erdvė tarp Giedraičių g. ir Kintų g.**

Įrengti sprendiniai, užtikrinantys:

- žmonių sveikatą ir gerovę:
  - geriamojo vandens prieinamumas lankytojams – įrengta geriamojo vandens stotelė, pritaikyta ir žmonėms atsigerti bei gertuvėms prisipildyti, ir lankytojų gyvūnams pagirdyti;
  - lauko kriauklė su šiltu vandeniu rankoms nusiplauti;
  - viešasis antivandalinis visiškai automatizuotas ir išsiplaunantis tualetas su sensoriniu čiaupų valdymu;
  - didelis pintų virvių hamakas, suolai, atloštai, terasa miestiečių poilsiui;
  - krepšinio aikštelė, futbolo vartai, vaikų žaidimo aikštelė, suolai su staliukais;
  - dviračių stovai;
  - rampa neįgaliesiems ir tėvams su vaikų vežimėliais užvažiuoti ant terasos.
- energinį efektyvumą:
  - efektyvi apšvietimo sistema su automatiniu fotodaviklių valdymu bei pritemdymo funkcijų galimybėmis.
- sumažintas geriamojo vandens sąnaudas:
  - įrengtas fontanas, varinėjantis ratu tą patį vandenį ir taip mažinantis vandens sąnaudas.
- aplinkai draugiškų medžiagų ir resursų panaudojimą:
  - suolai, atlošai, terasos grindys iš medžio lentų – eglė impregnuota;
  - numatyta daugiafunkcė erdvė, kurioje galės vykti ir renginiai, – tam įrengta „renginių dėžė“ elektrinei įrangai pasijungti ir taip panaikinti ateities poreikį dyzeliniams generatoriams renginių metu pajunginėti;
  - krepšinio aikštelės danga pagaminta iš perdirbtų medžiagų – iš perdirbtų padangų granulių.
- teritorijos atsparumą:
  - kur numatoma didžiausia dangos apkrova – įrengta dėvėjimui atspari ir ilgaamžė granito danga.



- žemės panaudojimą ir ekologinės vertės užtikrinimą:
  - įrengti dideli vejų plotai, krūmai, pasodinta naujų medžių, senieji palikti arba persodinti, įvairūs kiti augalai;
  - siekiant padidinti laidžių dangų plotą, privažiavimai prie gyvenamųjų namų buvo įrengti iš apželdinto korio konstrukcijos.

### **Bendras Tauro kalno projektas, susidedantis iš atskirų projekto dalių:**

Įdiegti sprendiniai, užtikrinantys:

- žmonių sveikatą ir gerovę:
  - visa Tauro kalno infrastruktūra bus pritaikyta mamoms su vežimėliais ir neįgaliesiems – įrengtas serpantininis takelis ant kalno viršaus patekti;
  - prie vaikų žaidimo aikštelės ir sporto zonos įrengtos geriamojo vandens stotelės;
  - bus įrengtas amfiteatras renginiams, o aplink palikti seni medžiai ir pasodinta naujų siekiant užtikrinti šešėliavimą sėdintiesiems ir sumažinti triukšmo taršą nuo Tauro g.;
  - įvairi infrastruktūra miestiečių veiklai ir poilsiui – sporto įrenginiai, žaidimo aikštelės, suoliukai prigulti ir prisėsti;
  - bus įrengta vaizdo stebėjimo sistema miestiečių saugumui užtikrinti;
  - viadukas ir infrastruktūra suplanuota taip, kad būtų užtikrintas paprastesnis viešojo transporto prieinamumas ir sumažintas poreikis naudotis automobiliais;
  - dviračių stovai.
- sumažintas geriamojo vandens sąnaudas:
  - bus įrengta vandenį taupanti lašelinė-kapiliarinė laistymo sistema augalams, bet didžioji dalis augalų parinkti tokie, kuriems papildomas laistymas nėra reikalingas.
- aplinkai draugiškų medžiagų ir resursų panaudojimą:
  - atliekant demontavimo darbus išsaugota 655 m<sup>2</sup> granitinių plytelių, kurių dalis bus panaudota amfiteatro dangai įrengti, o likusią dalį planuojama perduoti Vilniaus menininkams, meno kūriniais sukurti;
  - amfiteatro erdvė daugiafunkcė, kurioje galės vykti ir renginiai, – tam įrengta „renginių dėžė“ elektrinei įrangai pasijungti ir taip panaikinant ateities poreikį dyzeliniams generatoriams renginių metu pajunginėti.
- teritorijos atsparumą:
  - laiptakiai ir didžioji dalis įrengtų gatvių bortų yra granitiniai, kas užtikrina šių elementų atsparumą ir ilgaamžiškumą;
  - lauko šviestuvų stovai ir turėklai taip pat ilgaamžiški – pagaminti iš nerūdijančiojo plieno;
  - Liuteronų sodo takelių danga yra vandeniui pralaidi, kas sumažina kietųjų dangų plotą.
- žemės panaudojimą ir ekologinės vertės užtikrinimą:
  - Tauro kalno parko teritorijos prioritetas – žali, neužstatyti Tauro kalno šlaitai. Parke dar iki projekto pradžios augo per tūkstantį įvairių medžių ir krūmų, kuriuos stengtasi maksimaliai išsaugoti, o projekto įgyvendinimo metu bus dar pasodinti 138 medžiai, 9,76 tūkst. lapuočių krūmų, žolinių ir pomedžio augalų – 11,7 tūkst., svogūninių gėlių – 5,1 tūkst.;
  - iš 800 teritorijoje buvusių medžių dėl jų būklės buvo pašalinti tik 23, keli buvo persodinti, visi kiti buvo išsaugoti ir jų būklė buvo pagerinta su profesionalių arboristų pagalba atliekant genėjimą (pavyko netgi išsaugoti 2 medžius, kurie buvo priskirti prie šalintinių);
  - maksimaliai išsaugota esama teritorijos veja – atitinkamai ją saugant teritorijoje organizuoti ir statybos darbai;
  - kad medžių būklė būtų maksimaliai išsaugota, Liuteronų parke įrengta pakeltų takų; kad būtų sumažintas poveikis medžių šaknims, visi kasimo darbai buvo atliekami prastūmimo būdu, nekasant tranšėjų, taip maksimaliai apsaugant medžių šaknis; aplink medžius didžiausių srautų vietose įrengtos apsauginės grotelės;
  - išsaugoti visi medžiuose buvę inkilai.

### **2023 m. suprojektuoti projektavimo stadijos tvarūs projektų sprendiniai**

2023 m. valdytuose projektavimo stadijos naujos statybos projektuose numatyta taip pat daug socialinių, ekonominį ir aplinkosauginį tvarumą užtikrinančių sprendinių. Suprojektuoti sprendiniai įvairios paskirties pastatuose, užtikrinantys:



- žmonių sveikatą ir gerovę:
  - oro kokybę užtikrinantys sprendiniai (CO<sub>2</sub> davikliai, atidaromi langai) (ugdymo paskirties pastatuose);
  - vėdinimo, vėsinimo, šildymo valdikliai patalpose, leidžiantys pastatų naudotojams patiems reguliuoti patalpų mikroklimatą;
  - žaidimų ir poilsio zonos pastato naudotojams tiek pastato viduje, tiek teritorijoje (dalis poilsio zonų yra stoginės, apsaugosiančios nuo saulės ir kritulių);
  - saugi infrastruktūra dviratininkams ir pėstiesiems, universalus dizaino ir kiti sprendiniai;
  - dviračių stoginės;
  - geriamojo vandens prieinamumas;
  - kai kuriose ugdymo įstaigose numatyti net baseinai;
  - Maniežo projekte numatyti šiaurės kryptimi nukreipti stoglangiai, užtikrinantys natūralios dienos šviesos patekimą, kartu ribojantys sportininkų akinimo galimybę ir mažinantys apšvietimo energijos sąnaudas;
  - dalis ugdymo įstaigų teritorijos numatoma bendro naudojimo – vietos bendruomenės veikloms pritaikyta erdvė.
- energinį efektyvumą:
  - ugdymo įstaigose numatyti atsinaujinantys energijos šaltiniai – saulės baterijos ant stogų ir kai kuriuose projektuose – geoterminis šildymas;
  - kituose pastatuose suprojektuotos mažiau taršios kombinuotos šildymo sistemos, taip visur išvengiant netgi prisijungimo sąlygose nurodyto dujinio šildymo būdo;
  - suprojektuotos efektyvios, energiją taupančios LED apšvietimo sistemos, kurių efektyvumas – 150 lm/W;
  - pastatų sistemoms valdyti ir stebėti suprojektuotos PVS (pastato valdymo sistemos).
- alternatyvaus transporto priemonių naudojimą:
  - prie visų pastatų numatomos elektromobilių įkrovimo stotelės;
  - prie būsimų ugdymo įstaigų yra numatytos įrengti papildomos viešojo transporto stotelės, kad būtų užtikrintas patogus viešojo transporto prieinamumas;
  - suprojektuotos dviračių saugojimo vietos.
- aplinkai draugiškų medžiagų ir resursų panaudojimą:
  - maksimaliai stengtasi panaudoti mažos įkūnytos CO<sub>2</sub> emisijos medžiagą – medieną (ugdymo įstaigų mediniai fasadai, maniežo medinės sienų apdailos, tribūnos, pan.);
  - numatyta atliekų surinkimo ir rūšiavimo infrastruktūra (požeminiai konteineriai), įskaitant ir maisto atliekų rūšiavimo konteinerius;
  - ugdymo įstaigų aktų ir sporto salės suprojektuotos kaip daugiavertės patalpos – su stumdomomis akustinėmis pertvaromis;
  - visos ugdymo įstaigų lauko sporto dangos numatytos iš perdirbtos gumos, o maniežo vidaus sporto danga ir perdirbta, ir sertifikuota;
  - panaudoti sprendiniai, mažinantys statybos medžiagų poreikį (manieže galutinė sienų apdaila – surenkamų betono plokščių paviršius).
- teritorijos atsparumą:
  - suprojektuoti sprendiniai, mažinantys ir kietųjų dangų plotą, ir atliekantys lietaus vandens surinkimo funkciją – pralaidžios dangos, infiltracinės tranšėjos, infiltracinės daubos aplink medžius, žalieji stogai, šlapvietės, lietaus vandens surinkimo talpyklos;
  - kai kuriuose projektuose planuojama panaudoti lietaus vandenį lauko augalams laistyti.
- žemės panaudojimą ir ekologinės vertės užtikrinimą:
  - ugdymo įstaigų teritorijose suprojektuota daugiau nei 50 % apželdinto ploto;
  - ugdymo įstaigose numatyti daržininkystės sprendimai vaikų užimtumui ir lavinimuisi;
  - suprojektuota įvairių ekologinę vertę gerinančių sprendinių – gyvos gėlės, vietinės kilmės augalų rūšys, miško flora, ekstensyvios priežiūros želdinamų zonų sprendiniai, vaismedžiai, žali stogai, sprendiniai vietos gyvūnijai (vabzdžių viešbučiai, paukščių inkilai), ekologinės buveinės – gyvatvorės;
  - didžiausių srautų vietose numatyti medžių šaknų zonos apsaugos sprendiniai.
- taršos mažinimą:
  - daugumoje projektų numatytos vandeninės vėsinimo sistemos, turinčios nulinį klimato atšilimo potencialą (GWP = 0);
  - visur, kur numatytos maisto ruošos patalpos, suprojektuoti vandens telkinių taršos mažinimo sprendiniai – riebalų gaudyklės.





## Esamų pastatų energinio efektyvumo pagerinimas

2023 m. 12-oje žemiau išvardytų ugdymo įstaigų atlikti stogų dangos remonto darbai papildomai stogus apšiltinant ir taip pagerinant pastatų energinį efektyvumą:

- Vilniaus lopšelis-darželis „Gervelė“, Dzūkų g. 32 (darbai bus užbaigti 2024 m.);
- Vilniaus „Ateities“ mokykla, S. Stanevičiaus g. 98 (darbai bus užbaigti 2024 m.);
- Vilniaus lopšelis-darželis „Gilužis“, Vydūno 11A;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Giraitė“, Erfurto g. 42;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Kodėlčiukas“, Laisvės pr. 59;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Pagrandukas“, Beržyno g. 7A;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Rasa“, Daukšos g. 15;
- Vilniaus „Šviesos“ pradinė mokykla, Fabijoniškių g. 23 (darbai bus užbaigti 2024 m.);
- Vilniaus Tuskulėnų gimnazija, Tuskulėnų g. 31;
- Vilniaus darželis-mokykla „Vilija“, Laisvės pr. 57;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Žuvėdra“, Parko g. 8;
- Vilniaus lopšelis-darželis „Žvangutis“, Rinktinės g. 38A.

## Statybų skaitmenizavimas naudojant BIM

UAB Vilniaus vystymo kompanija dar 2018 m. matė statybų sektoriaus skaitmenizavimo naudą ir statybos procesuose ėmė diegti statinio informacinio modeliavimo (angl. BIM) technologijas. 2022 m. Lietuvos Vyriausybės patvirtintu nutarimu viešasis sektorius buvo įpareigotas taikyti BIM metodus projektuojant, statant ir įrengiant viešojo sektoriaus statinius bei kilnojamuosius objektus. Šiuo metu Įmonė yra nustačiusi reikalavimą projektuotojams ir rangovams taikyti BIM priemones projektuose, kurių vertė viršija 1,5 mln. Eur.

Įmonė toliau plečia BIM procesu valdomų projektų apimtį. 2023 m. BIM procesu įvairiose gyvavimo ciklo stadijose buvo valdomi 26 projektai. Siekiant platesnio ir efektyvesnio BIM duomenų panaudojimo Įmonės viduje, projektų bendrosiose duomenų aplinkose (CDE, Common Data Environment) kaupiami duomenys perkeliama ir į vidinę informacijos saugyklą. Tai leidžia ne tik išplėsti su BIM duomenimis dirbančių specialistų ratą, bet ir išsaugoti projekto dokumentinį pėdsaką tuomet, kai užbaigus projektą nutraukiamas CDE aplinkos naudojimas. BIM technologijų skaidai Įmonėje darbuotojams pradėta organizuoti seminarų serija.

Įmonė 2023 m. toliau plėtojo BIM kompetencijas ir procesui reikalingų dokumentų rengimą. Pagal sukauptą patirtį atnaujinti Užsakovo reikalavimai informacijai pateikti (EIR, Employer Information Requirements) statinio techninio ir darbo projekto stadijoms, suformuluoti reikalavimai esamos statinių būklės modeliams, toliau rengiami EIR reikalavimai rangos ir statinio atidavimo etapams. Parengtas vienas svarbesnių BIM proceso dokumentų – projekto įgyvendinimo planas (PIP, Project Implementation Plan). Rengiant šiuos dokumentus remtasi aktualiomis pasaulinėmis tendencijomis ir standartais – „BIMforum“, „buildingSMART“ rengiamais industrijos susitarimų ir standartų gairėmis.

Išnagrinėta statinio elementų klasifikatorių panaudojimo patirtis. Identifikuoti klasifikatoriai, nesukuriantys didesnės pridėtinės vertės Lietuvoje rengiamiems projektams – Unifomat, Unifomat II.

Parengtuose ir rengiamuose EIR dokumentuose leidžiama pateikimo pozicija keičiama į nurodomąją, Rangovui griežčiau ir detaliau nurodant reikalingos pateikti informacijos apimtį. Tam parengtas Užsakovo naudojamų informacijos atributų aprašymas, kuriame greta „BIMforum“ ir „buildingSMART“ numatytų anglišku atributų pavadinimų pateikti jų naudojimo aprašymai, matavimo vienetai bei verčių pavyzdžiai. Šis aprašas naudoja srities standartu tampančius „buildingSMART bSDD“ [<https://www.buildingsmart.org/users/services/buildingsmart-data-dictionary/>] atributų rinkinius. Šiuo metu sudaroma ir tikslinama atributų ontologija, leisianti valdyti bei priskirti semantiškai prasmingus atributų rinkinius atitinkamoms statinio elementų klasifikavimo pozicijoms.



Ši ontologija yra dalis kuriamos informacinės sistemos, leidžiančios pateikti sisteminių ir aktualų žmogui skaitomą informacijos reikalavimų aprašymą pagal pasirinktą statinio elementu klasifikavimo sistemą. Kitas šios sistemos etapas – pateikti šį aprašymą programoms suprantama forma („buildingSMART IDS“ [<https://www.buildingsmart.org/what-is-information-delivery-specification-ids/>] ar analogišku formatu) ir automatizuoti modelių tikrinimus atitikimo EIR reikalavimams aspektu.

Nagrinėjamos galimybės panaudoti 3D skenavimo ir papildytosios realybės (AR, Augmented Reality) technologijas ne tik esamai būklei, bet ir rangos darbų eigai fiksuoti.

Susitikime su kitų Vilniaus savivaldybės ir jos įmonių – UAB „Grinda“, UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Vilniaus planas“, UAB „Vilniaus apšvietimas“, AB Vilniaus šilumos tinklai – atstovais aptartos kaupiamų skaitmeninių duomenų integracijos galimybės, lūkesčiai ir perspektyvos formuojant integruotą miesto duomenų aplinką.

#### BIM aplinkoje valdomi projektai

##### Projektinių pasiūlymu etapas:

- Mokslo paskirties pastatas ir jo prieigos Bieliūnų g. 5 ir 9;
- Stoties aikštės rekonstrukcija („Vilnius Connect“ dalis);
- Kirdiejų rūmai B. Radvilaitės g. 4 ir 6;
- Mamuto parkas teritorijoje tarp Ukmergės, Geležinio Vilko ir Ozo gatvių.

##### Techninio projekto etapas:

- lopšelis-darželis Pajautos g. 7;
- mokslo paskirties pastatas Bajorų kelias 12;
- vaikų lopšelis-darželis Tolminkiemio g. 11A;
- Žirmūnų maniežas Žirmūnų g. 1H;
- lopšelis-darželis Žemynos g. 2C;
- autobusų parkas Liepkalnio g. 111;
- mokslo paskirties pastatas S. Lozoraičio g. 95;
- mokslo paskirties pastatas Pavilnionių g. 25;
- gydymo paskirties pastatas Kauno g. 3;
- mokslo paskirties pastatas Aušrinės g. 10;
- mokslo paskirties pastatas Kernavės g. 82;
- mokslo paskirties pastatas Blindžių g. 3;
- nacionalinė koncertų salė „Tautos namai“.

##### Darbo projekto ar rangos etapas:

- Vilniaus J. Lelevelio inžinerijos gimnazija Minties g. 3;
- Liuteronų sodo tvarkymo Pietinėje tikslinėje teritorijoje tvarkybos darbai;
- Tauro kalno tvarkymo darbai (I-III etapai);
- Tauro kalno tvarkymo darbai (IV etapas);
- Kairiosios Neries krantinės pusės sutvarkymo darbai;
- Šv. Kristoforo progimnazijos sporto aikštynas Kalvarijų g. 87;
- Biržiškos gimnazija Taikos g. 81;
- mokslo paskirties pastatas Savanorių pr. 55;
- S. Konarskio gimnazijos sporto aikštynas Statybininkų g. 5.

##### Eksploatacijai parengti modeliai:

- Vingrių šaltinių skveras;
- Japoniško sodo įkūrimas teritorijoje prie Lvovo ir Geležinio Vilko g.;
- Jeruzalės progimnazija Mokyklos g. 9.



# Informacija apie išorės auditą

2023 m. Bendrovė atviro konkurso būdu vykdė 2023–2025 m. finansinių ataskaitų audito paslaugų bendrą viešąjį pirkimą. Atsižvelgiant į viešo audito paslaugų pirkimo rezultatus, laimėjusiu buvo pripažintas UAB „Tezaurus auditas“ pasiūlymas.

Pritarus Valdybai bei gavus vienintelio akcininko patvirtinimą audito įmone 2023–2025 m. finansinių ataskaitų auditui atlikti buvo išrinkta UAB „Tezaurus auditas“, mokant audito paslaugų kainą, nurodytą šios audito kompanijos pasiūlyme, kuri nurodytam laikotarpiui sudaro 33 000 Eur (be PVM).

## Apibrėžimai

<b>Pajamos</b>	Pardavimo pajamos + Kitos veiklos pajamos, neįskaitant Finansinės veiklos pajamų
<b>Pardavimo pajamos</b>	Pajamos, neįskaitant Kitos veiklos pajamų ir Finansinės veiklos pajamų
<b>Sąnaudos</b>	Sąnaudos, neįskaitant Pelno mokesčio ir Finansinės veiklos sąnaudų
<b>Finansinė skola</b>	Finansinė skola, kuriai taikomos palūkanos, įskaitant finansinę / veiklos nuomą
<b>Grynoji skola</b>	Finansinė skola, kuriai taikomos palūkanos
<b>Nuosavo kapitalo graža (ROE)</b>	Grynasis paskutinių 12 mėn. periodo pelnas (nuostoliai) / Nuosavo kapitalo ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje vidurkis
<b>Turto graža (ROA)</b>	Grynasis paskutinių 12 mėn. periodo pelnas (nuostoliai) / Turto ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje vidurkis
<b>EBIT</b>	Pelnas (nuostoliai) prieš pelno mokestį – Finansinės veiklos rezultatas
<b>EBITDA</b>	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą Finansinės veiklos rezultatas + Nusidėvėjimas ir amortizacija
<b>EBIT marža</b>	EBIT / Pardavimo pajamos
<b>EBITDA marža</b>	EBITDA / Pardavimo pajamos
<b>Grynojo pelno marža</b>	Grynasis pelnas (nuostoliai) / Pardavimo pajamos
<b>Nuosavo kapitalo koeficientas</b>	Nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje / Turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
<b>Finansinė skola / EBITDA</b>	Finansinė skola / Paskutinių 12 mėn. periodo EBITDA
<b>Skolos / Nuosavo kapitalo santykis</b>	Skolos / Nuosavas kapitalas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
<b>Turto apyvartumo rodiklis</b>	Paskutinių 12 mėnesių (periodo) Pardavimo pajamos / Turtas laikotarpio pabaigoje
<b>Skubaus likvidumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – Atsargos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje) / Trumpalaikiai įsipareigojimai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
<b>Bendrojo likvidumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje / Trumpalaikiai įsipareigojimai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
<b>Darbuotojų skaičius</b>	Sąrašinis aktyvių darbuotojų skaičius laikotarpio pabaigoje (be darbuotojų, esančių vaiko priežiūros atostogose, atliekančių karinę tarnybą, turinčių ilgalaikį nedarbingumą)
<b>Vidutinis darbo užmokestis</b>	Vienam sąlyginiam darbuotojui tenkantis apskaičiuotas darbo užmokestis iki mokesčių
<b>PP</b>	Projektinis pasiūlymas
<b>TP</b>	Techninis projektas
<b>APK</b>	Architektūrinio projekto konkursas



Uždaroji akcinė bendrovė Vilniaus vystymo kompanija



**VILNIAUS VYSTYMO**  
KOMPANIJA



# Finansinės ataskaitos,

PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,  
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE, IR NEPRIKLAUSOMA AUDITORIAUS IŠVADA  
UŽ **2023** M. GRUODŽIO 31 D. PASIBAIGUSIUS FINANSINIUS METUS





UAB „Tezaurus auditas“

Kodas: 122740926  
Juridinių asmenų registras  
PVM kodas: LT227409219  
J. Jasinskio g. 4-15  
LT01112 Vilnius, Lietuva  
tezaurus.lt

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
"VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA" AKCININKUI

IŠVADA DĖL FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITO

### Nuomonė

Atlikome uždarnosios akcinės bendrovės „Vilniaus vystymo kompanija“ (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų bendrųjų pajamų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant svarbių apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos, visais reikšmingais atžvilgiais teisingai parodo tikrą ir teisingą Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodekso vadovą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodekso vadovas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TASESV kodekso vadovu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:





UAB „Tezaurus auditas“

Kodas: 122740926  
Juridinių asmenų registras  
PVM kodas: LT227409219  
J. Jasinskio g. 4-15  
LT01112 Vilnius, Lietuva  
tezaurus.lt

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų 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 tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba turi kitų realių alternatyvų taip pasielgti.

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

### Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškreiptos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškreipimą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškreipimai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškreipimo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.





UAB „Tezaurus auditas“

Kodas: 122740926  
Juridinių asmenų registras  
PVM kodas: LT227409219  
J. Jasinskio g. 4-15  
LT01112 Vilnius, Lietuva  
tezaurus.lt

- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Auditorė Aistė Perminaitė  
2024 m. kovo 29 d., Vilnius  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000592

UAB „Tezaurus auditas“  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001211



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

**FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurai, jei nenurodyta kitaip)

<b>TURTAS</b>	<b>Pastabos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>			
Nematerialusis turtas	4	23 110	-
Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai	5	306 966	451 424
Investicinis turtas	5	8 636 813	8 788 165
Naudojimo teise valdomas turtas	6, 14	852 478	888 754
Finansinis turtas	7	-	738 195
Nebaigta statyba	5	-	71 461
<b>ILGALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>		<b>9 819 367</b>	<b>10 937 999</b>
<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>			
Atsargos	8	4 467	5 099
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	8	2 740 372	3 044 058
Prekybos ir kitos gautinos sumos	9	1 598 071	1 142 353
Išankstiniai apmokėjimai		43 950	43 672
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10	4 180 903	14 326 443
Trumpalaikės investicijos		13 000 000	-
<b>TRUMPALAIKIO TURTO IŠ VISO</b>		<b>21 567 762</b>	<b>18 561 625</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>31 387 129</b>	<b>29 499 624</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>			
Įmonės savininko kapitalas	11	19 909 048	20 014 701
Rezervai	11	2 771 365	3 001 364
Nepaskirstytasis pelnas		4 231 561	3 052 618
<b>NUOSAVO KAPITALO IŠ VISO</b>		<b>26 911 973</b>	<b>26 068 682</b>
<b>ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>			
Nuomos įsipareigojimai	14	592 943	677 453
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	20	1 120 279	1 137 549
Dotacijos ir subsidijos	13	-	36 165
<b>Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>1 713 222</b>	<b>1 851 167</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>			
Nuomos įsipareigojimai	14	305 855	239 312
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	15	1 758 113	1 037 005
Pelno mokesčio įsipareigojimai		196 004	-
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		479 962	303 457
Atidėjiniai	15	22 000	-
<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>		<b>2 761 934</b>	<b>1 579 774</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>31 387 129</b>	<b>29 499 624</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinė direktorė

Laura Joffé

Finansų departamento direktorė

Jurgita Kovaliova

Vyriausioji finansininkė

Odeta Kovaliova



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos	2023	2022
Pardavimo pajamos	16	8 278 490	5 906 431
Kitos veiklos pajamos	17	104 908	19 801
<b>Pajamos iš viso</b>		<b>8 383 398</b>	<b>5 926 232</b>
Išmokų darbuotojams sąnaudos	18	(4 291 975)	(3 201 336)
Kvalifikacijos kėlimo sąnaudos	18	(118 423)	(95 100)
Techninės priežiūros sąnaudos		(209 139)	(277 961)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	4,5	(668 567)	(679 387)
Komunalinių paslaugų sąnaudos		(578 202)	(161 100)
Patalpų nuomos ir remonto sąnaudos		(425 627)	(272 441)
Degalų ir transporto paslaugų sąnaudos		(124 654)	(52 008)
Teisinių ir konsultacinių paslaugų sąnaudos		(120 288)	(73 357)
Draudimo sąnaudos		(20 388)	(36 164)
Nekilnojamojo turto pardavimo sąnaudos	16	(410 839)	(1 341 083)
Mokesčių (išskyrus pelno mokestį) sąnaudos		(406 424)	(296 230)
Gautinų sumų vertės sumažėjimas (padidėjimas)		182	8 783
Turto vertės sumažėjimo sąnaudos		-	(1 295)
Atidėjinių sumažėjimas (padidėjimas)		-	60 941
Kitos sąnaudos		(230 044)	(118 334)
<b>Veiklos sąnaudos iš viso:</b>		<b>(7 604 388)</b>	<b>(6 536 073)</b>
<b>Veiklos pelnas (nuostoliai)</b>		<b>779 010</b>	<b>(609 841)</b>
Finansinės veiklos pajamos	19	249 225	23 901
Finansinės veiklos sąnaudos	19	(1 407)	(78 075)
<b>Pelnas (nuostolis) prieš pelno mokestį</b>		<b>1 026 828</b>	<b>(664 015)</b>
Pelno mokestis	20	(177 072)	92 327
<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>849 756</b>	<b>(571 688)</b>
Kitos bendrosios pajamos		-	-
<b>Bendrujų pajamų (nuostolių) iš viso</b>		<b>849 756</b>	<b>(571 688)</b>
<b>Akcijų skaičius, vnt.</b>		<b>69 016 210</b>	<b>69 016 210</b>
<b>Pelnas (nuostolis) vienai akcijai, Eur</b>		<b>0,012</b>	<b>(0,01)</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinė direktorė

Laura Joffè

Finansų departamento direktorė

Jurgita Kovaliova

Vyriausioji finansininkė

Odeta Kovaliova



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurai, jei nurodyta kitaip)

**NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurai, jei nurodyta kitaip)

	Išstatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
<b>Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>20 013 629</b>	<b>2 001 364</b>	-	<b>4 724 306</b>	<b>26 739 299</b>
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	(571 688)	(571 688)
Apmokėto kapitalo dalies atstatymas	1 072	-	-	-	1 072
<b>Bendrosios pajamos (sąnaudos) iš viso</b>	<b>1 072</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(571 688)</b>	<b>(570 616)</b>
Privalomasis rezervas	-	-	-	-	-
Rezervų suformavimas	-	-	1 000 000	(1 000 000)	-
Dividendų išmokėjimas	-	-	-	(100 000)	(100 000)
<b>Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>20 014 701</b>	<b>2 001 364</b>	<b>1 000 000</b>	<b>3 052 618</b>	<b>26 068 683</b>
Grynasis pelnas	-	-	-	849 756	849 756
Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	99 188	99 188
<b>Bendrosios pajamos (sąnaudos) iš viso</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948 944</b>	<b>948 944</b>
Privalomasis rezervas	-	-	-	-	-
Išstatinio kapitalo sumažinimas	(105 653)	-	-	-	(105 653)
Investicijų panaudojimas	-	-	(229 999)	229 999	-
Dividendų išmokėjimas	-	-	-	-	-
<b>Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>19 909 048</b>	<b>2 001 364</b>	<b>770 001</b>	<b>4 231 561</b>	<b>26 911 973</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

Generalinė direktorė

Laura Joffé

Finansų departamento direktorė

Jurgita Kovaliova

Vyriausioji finansininkė

Odeta Kovaliova



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

**PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos	2023	2022
<b>PINIGŲ SRAUTAI IŠ PAGRINDINĖS VEIKLOS</b>			
Grynasis pelnas (nuostoliai)		849 756	(571 688)
<b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atkūrimas:</b>			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	4,5	1 006 046	921 952
(Pelnas) nuostoliai iš ilgalaikio turto perleidimo / nurašymo		105 653	(1 072)
Finansinių (pajamų) sąnaudų atkūrimas		(252 200)	102 736
Pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	20	(17 270)	(92 327)
Naudojimo teise valdomo turto perleidimas		(10 632)	(24 137)
Ilgalaikio turto vertės sumažėjimas (padidėjimas)		(147 183)	2 531
Atidėjinių (sumažėjimas) padidėjimas		14 804	14 804
Sukauptų pajamų (sąnaudų) pasikeitimas		176 779	(24 041)
Investicijų vertės (padidėjimas) sumažėjimas		738 195	25 431
Gautinų sumų vertės (padidėjimas) sumažėjimas		211	9 532
Nuomos įsipareigojimų palūkanos		42 238	13 105
		<b>1 656 641</b>	<b>918 905</b>
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>			
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas		142 901	(2 306)
Išankstinių gautinų ir mokėtinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		(278)	(4 400)
Prekybos ilgalaikių ir trumpalaikių, ir kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		(455 719)	3 239 294
Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		176 505	194 211
(Sumokėtas) pelno mokestis		120 731	4 849
Prekybos ilgalaikių ir trumpalaikių ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)		721 109	(45 229)
		<b>705 248</b>	<b>3 376 721</b>
<b>GRYNIEJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>3 211 645</b>	<b>3 723 939</b>
<b>INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>			
Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių bei nematerialiojo turto (įsigijimas)	5	(480 296)	(85 605)
Investicijos į indėlius		(13 000 000)	-
Ilgalaikio turto perleidimas / nurašymas		105 653	1 042 529
Gautos palūkanos	19	17 457	23 901
<b>GRYNIEJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>(13 357 185)</b>	<b>980 825</b>
<b>FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>			
Dividendų išmokėjimas		-	(100 000)
(Sumokėtos) palūkanos	19	-	(35 327)
<b>GRYNIEJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI</b>		<b>-</b>	<b>(135 327)</b>
<b>GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)</b>		<b>(10 145 540)</b>	<b>4 569 436</b>
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PRADŽIOJE</b>		<b>14 326 443</b>	<b>9 757 007</b>
<b>PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI LAIKOTARPIO PABAIGOJE</b>		<b>4 180 903</b>	<b>14 326 443</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.



**FINANSINĖS ATASKAITOS  
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

## **1. BENDROJI INFORMACIJA**

### **1.1. Informacija apie Bendrovę**

Uždaroji akcinė bendrovė Vilniaus vystymo kompanija (toliau Įmonė ir / arba Bendrovė), buvęs pavadinimas Vilniaus miesto savivaldybės valstybinė įmonė „Kapitalinė statyba“, juridinių asmenų registre įregistruota 1991 m. liepos 15 d. Vienintelio akcininko sprendimu 1995 m. balandžio 19 d. Bendrovės pavadinimas pakeistas į Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus kapitalinė statyba“, buveinės adresas Gedimino pr. 37, Vilnius. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 30-1531, Bendrovės buveinės adresas pakeistas į 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“. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 25 d. įsakymu Nr. 30-972/23, Bendrovės buveinės adresas pakeistas į Konstitucijos pr. 3, LT-09308 Vilnius. Bendrovės buveinės adreso pakeitimas Juridinių asmenų registre įregistruotas 2023 m. gegužės 15 d. Bendrovės biuro adresas yra Šeimyniškių g. 19, Vilnius.

Vykdydama savo veiklą, Bendrovė vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais ir teisės aktais, reglamentuojančiais Bendrovės veiklą, Bendrovės organų sprendimais, įstatais ir Bendrovės vidiniais dokumentais. Bendrovė yra ribotos civilinės atskaitomybės privatusis juridinis asmuo, savarankiškai organizuojantis ūkinę, finansinę, organizacinę ir teisinę veiklą, kurios vienintelis akcininkas yra Biudžetinė įstaiga Vilniaus miesto savivaldybė, įmonės kodas – 188710061, turinti 100 proc. Bendrovės akcijų. 2023 m. gruodžio 31 d. Įmonės savininkų struktūra nepakito.

Naujausia Bendrovės įstatų redakcija juridinių asmenų registre įregistruota 2023 m. gegužės 31 d. Įmonės registracijos kodas – 120750163. PVM mokėtojo registracijos kodas LT100000005418.

Bendrovės pagrindinė veikla – projektų, statinio projektavimo, statinio statybos valdymas, statinio statybos techninė priežiūra, konsultavimas, turto nuoma bei pardavimas. 2023 m. gruodžio 31 d. darbuotojų skaičius buvo 75 (2022 m. gruodžio 31 d. – 74).

Įmonės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba ir generalinis direktorius.

UAB Vilniaus sporto projektai iki 2023 m. gegužės 31 d. buvo Bendrovės patronuojamoji įmonė, teikianti nekilnojamojo turto nuomos bei administravimo paslaugas. Bendrovei priklauso 100 proc. įmonės akcijų. 2022 m. lapkričio 17 d. Bendrovės valdyba inicijavo UAB Vilniaus sporto projektai reorganizavimą, prijungiant įmonę prie Bendrovės. 2023 m. gegužės 31 d. patronuojamosios įmonės UAB Vilniaus sporto projektai veikla, kartu su jai priklausančiu ilgalaikiu turtu bei įsipareigojimais, buvo perkelta į Bendrovę, reorganizavimas baigtas. Nuo 2023 m. birželio 1 d. Bendrovė patronuojamųjų bendrovių neturi.

## **2. APSKAITOS PRINCIPAI**

### **Svarbios apskaitos politikos priemonės**

#### **2.1. Ataskaitų rengimo pagrindas**

Bendrovės finansinės ataskaitos parengtos pagal Tarptautinius apskaitos standartus (toliau – TAS) ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (toliau – TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje. Pagrindinės apskaitos politikos nuostatos, taikytos rengiant šią Bendrovės finansinę ataskaitą, pateiktos toliau.

Bendrovė nuosekliai taikė apskaitos politiką, pateiktą šiose finansinėse ataskaitose, visiems šiose finansinėse ataskaitose pateiktiems laikotarpiams.

Finansinės ataskaitos parengtos taikant istorinės įsigijimo savikainos metodą. Finansiniai bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.



## 2.2. Vertinimų ir sprendimų taikymas

Bendrovė, rengdama finansines ataskaitas pagal TFAS ir TAS reikalavimus, naudojo tam tikrus svarbius apskaitinius vertinimus prielaidoms, kurios daro įtaką apskaitos principų taikymui bei su turtu ir įsipareigojimais, pajamomis ir išlaidomis susijusiems skaičiams. Įvertinimai ir su jais susijusios prielaidos yra pagrįsti istorine patirtimi ir kitais veiksniais, kurie atitinka esamas sąlygas, ir kurių rezultatų pagrindu yra daroma išvada dėl turto ir įsipareigojimų likutinių verčių, apie kurias negalima spręsti iš kitų šaltinių. Įvertinimai ir susijusios prielaidos yra nuolat peržiūrimi ir remiasi istorine patirtimi bei kitais veiksniais, įskaitant ateities įvykių, pagrįstų esamomis aplinkybėmis, lūkesčiais.

## 2.3. Veikos tęstinumas

Šios finansinės ataskaitos už 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus parengtos pagal Bendrovės vadovybės daromą prielaidą, kad Bendrovė savo veiklą tęs.

## 2.4. Funkcinė ir pateikimo valiuta

Bendrovės funkcinė valiuta yra euras. Visos sumos finansinėse ataskaitose yra pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip. Skaičiai tarp lentelių gali nesutapti dėl apvalinimo, tokie nesutapimai finansinėse ataskaitose laikomi nereikšmingais.

## 2.5. Užsienio valiuta

Pagrindinė ekonominė aplinka, kurioje ūkio subjektas veikia, paprastai yra ta, kurioje pirmiausia jis uždirba ir išleidžia grynuosius pinigus. Nustatydamas savo funkcinę valiutą, ūkio subjektas įvertina šiuos veiksnius:

- valiutą;
- kuri labiausiai lemia prekių pardavimo ir paslaugų teikimo kainas (tai dažniausiai yra valiuta, kuria prekių ir paslaugų pardavimo kainos išreiškiamos ir mokamos);
- priklausantią valstybei, kurios konkurencinės jėgos ir konkurencijos taisyklės labiausiai lemia prekių ir paslaugų pardavimo kainas;
- valiutą, labiausiai lemiančią prekių tiekimo ir paslaugų teikimo metu patiriamas darbo jėgos, medžiagų ir kitas išlaidas (tai dažnai yra valiuta, kuria tokios išlaidos išreiškiamos ir padengiamos).

Apskaitoje užfiksuoti valiutų straipsniai (valiuta gautinos ir mokėtinos sumos) perkainojami sudarant finansines ataskaitas, pagal Europos Centrinio Banko paskelbtą orientacinį euro ir užsienio valiutos santykį, o tais atvejais, kai orientacinio euro ir užsienio valiutos santykio Europos Centrinis Bankas neskelbia, – pagal Lietuvos Banko skelbiamą orientacinį euro ir užsienio valiutos santykį LR buhalterinės apskaitos įstatymo nustatyta tvarka, jeigu kiti teisės aktai nenustato kitaip.

## 2.6. Naujų ir peržiūrėtų TFAS taikymas

Šiuo metu galioja toliau išvardyti Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV) išleisti ir ES priimti persvarstyti standartai, egzistuojančių standartų papildymai ir išaiškinimai. Bendrovei šie nauji standartai, standartų pataisos ir aiškinimai reikšmingos įtakos neturi.

2023 m. vasario 28 d. buvo išleisti toliau nurodyti standartai, jų pataisos ir išaiškinimai, tačiau jų taikymas nėra privalomas 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigiantiems metiniams laikotarpiams:

Ilgalaikiai įsipareigojimai su sutartimis (1-ojo TAS pataisos): Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius ir įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius atsižvelgiant į teises, turimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Pataisose buvo numatyta, nuo 2022 m. sausio 1 d., tačiau vėliau įsigaliojimo data buvo nukelta į 2023 m. sausio 1 d., o vėliau- iki 2024 m. sausio 1 d. Tarptautinių apskaitos standartų valdyba išleido papildomas pataisas, patikslinančias įsipareigojimų skirstymą į ilgalaikius ir trumpalaikius.

Pardavimo ir atgalinės nuomos įsipareigojimai (16-ojo TFAS pataisos): Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos atveju. (Taikomas laikotarpiams prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau). Pataisos patikslina, kad vertinant nuomos įsipareigojimą po pardavimo ir atgalinės nuomos, pardavėjas-nuomininkas nustato „nuomos mokesčius“ ir „pataisytus nuomos mokėjimus“ tokiu būdu, kad pardavėjas-nuomininkas nepripažintų jokio pelno ar nuostolio, susijusio su turimu naudojimo teise valdomu turtu. Šios pataisos gali ypač paveikti pardavimo ir atgalinės nuomos sandorius, kai nuomos mokesčiai apima kintamuosius mokesčius, kurie nepriklauso nuo indekso ar normos.



Užsienio valiutų kursų pasikeitimo įtaka (21 -ojo TAS pataisos): pataisos patikslina kada galima keisti valiutą į kitą, o kada ne. Valiuta yra keičiama, kai ūkio subjektas, gali ją iškeisti į kitą valiutą per rinkas ir kitus mainų mechanizmus, kurie sukuria vykdomas teises ir įsipareigojimus be nepagrįsto delsimo kada galima įvertinti valiutos keitimo datą, o valiuta nėra keičiama į kitą valiutą, jei ūkio subjektas keisdamas valiutą gauna už tai nereikšmingą sumą dėl valiutos pakeitimo. Ūkio subjektas turi atskleisti papildomą informaciją, kuomet valiuta nėra keičiama, kuri leistų finansinių ataskaitų vartotojams įvertinti, kaip valiutos nekeičiamumas veikia, arba kaip tikimasi, paveiks jo finansinius rezultatus, finansinę būklę ir pinigų srautus. Pataisos taikomos metiniams ataskaitiniams laikotarpiams nuo 2025 m. sausio 1 d., bet nedraudžiama ir anksčiau.

Remiantis šiuo metu turima informacija, Bendrovė neturi sandorių galinčių turėti įtakos finansiniams rezultatams dėl valiutos keitimo arba ne. Kitų naujų ar pakeistų standartų ar jų aiškinimų, kurie dar neįsigaliojo ir kurie galėtų turėti reikšmingos įtakos Bendrovei, nėra.

## 2.7. Investicijos į patronuojamąsias, asocijuotąsias ir bendro pavaldumo įmones

Patronuojamoji įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso patronuojančiai įmonei.

Asocijuotoji įmonė, kuriai kita įmonė (investuotojas) daro reikšmingą įtaką ir kuri nėra nei tos įmonės dukterinė įmonė, nei pagal jungtinės veiklos sutartį kontroliuojama įmonė, nei bendro pavaldumo įmonė.

Investicijas į asocijuotąsias ir kitas įmones Bendrovė finansinėse ataskaitose apskaito taikant nuosavybės arba savikainos metodą atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, kai investicijos apskaitinė vertė asocijuotosios arba patronuojamosios įmonės Finansinės būklės ataskaitoje viršija tikėtiną atsiperkamąją vertę.

## 2.8. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Atskirai įsigyjamas nematerialusis turtas pradinio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina. Vėliau nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialiojo turto naudingo tarnavimo laikotarpis gali būti apibrėžtas arba ne. Ilgalaikio nematerialaus turto minimali įsigijimo savikaina yra 145 Eur.

Nematerialusis turtas amortizuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) amortizacijos skaičiavimo metodą ir naudingo tarnavimo laiką, kuris turi būti nustatomas kiekvienam turto vienetui.

Naudingo tarnavimo laikas ir amortizacijos metodas yra peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, perspektyviai atliekant bet kokius pakeitimus apskaitiniame įvertinime.

Nustatytos šios nematerialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Ilgalaikio nematerialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Programinė įranga	3 metai
Kitas nematerialusis turtas	3 metai

Įsigijimo savikaina apskaitomas už užsienio valiutą pirktas nematerialusis turtas finansinės būklės ataskaitoje turi būti įvertinamas finansinės atskaitomybės valiuta, taikant pirminio pripažinimo metu (sandorio dieną) galiojusį valiutos kursą.

Finansinės būklės ataskaitoje nematerialusis turtas pateikiamas likutine verte.



## 2.9. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai

Nekilnojamuoju turtu, įranga ir įrengimais laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė nei 145 Eur. Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai yra apskaitomi įsigijimo (pasigaminimo) savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Pradinę nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertę sudaro įsigijimo kaina, įskaitant negražinamus įsigijimo mokesčius, kapitalizuotos skolinimosi išlaidos ir visos tiesiogiai priskirtinos išlaidos, susijusios su turto parengimu eksploatuoti arba perkėlimu į jo naudojimo vietą. Išlaidos, tokios kaip remonto ir eksploatacijos, nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrengimams pradėjus veikti, paprastai yra apskaitomos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, pelne (nuostoliuose).

Kai nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų dalys turi skirtingus naudingo tarnavimo laikotarpius, jie yra apskaitomi kaip atskiri nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vienetai (pagrindiniai komponentai).

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 neparuoštas naudoti.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Pastatai ir statiniai	15–80 metų
Mašinos ir įrengimai	5–40 metų
Transporto priemonės	4–15 metų
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	4–18 metų

Kiekvienų metų pabaigoje Įmonė peržiūri nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų naudingo tarnavimo laikotarpius, likutinę vertę ir nusidėvėjimo metodus ir įvertina pakeitimo įtaką, jei tokia yra, kuri pripažįstama perspektyviai.

Remonto ir rekonstravimo išlaidos, susijusios su jau atiduotu į eksploataciją nekilnojamuoju turtu, įranga ir įrengimais, pridedamos prie apskaitinės nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės, jei jos pailgina turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina jo naudingąsias savybes. Visos kitos patirtos remonto ar rekonstravimo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo metu, kai jos yra patiriamos.

Nuomojamo ir / ar pagal panaudos sutartis naudojamo turto remonto, kuris prailgina nuomojamo turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina naudingąsias savybes, išlaidos yra priskiriamos turtui ir yra pripažįstamos sąnaudomis per likusį nuomos laikotarpį.

Kai ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas arba kitaip perleidžiamas, jo įsigijimo vertė bei susijęs nusidėvėjimas toliau nebeapskaitomi finansinėse ataskaitose, o su tuo susijęs pelnas arba nuostoliai, apskaičiuojami kaip skirtumas tarp pajamų ir perleisto ilgalaikio materialiojo turto apskaitinės vertės, apskaitomi pelne (nuostoliuose).



## 2.10. Investicinis turtas

Investicinis turtas – Savininko arba nuomininko turtas, laikomas pajamoms iš nuomos gauti arba turto vertei padidinti, ar abiemis šiems tikslams kartu, išskyrus:

Nustatytos šios nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų grupės ir naudingo tarnavimo laikas:

- šio turto panaudojimą paslaugoms teikti;
- administraciniams tikslams;
- pardavimą įprastinės veiklos metu.

Investiciniu turtu laikomas toks turtas, kaip, pavyzdžiui:

- žemė, laikoma siekiant padidinti ilgalaikio turto vertę, o ne greitai parduoti įprastinės veiklos metu;
- žemė, laikoma šiuo metu nenustatyto būsimo naudojimo tikslams;
- Bendrovei priklausantis (arba laikomas pagal finansinės nuomos sutartį) pastatas, nuomojamas pagal vieną ar daugiau veiklos nuomos sutarčių;
- tuščias pastatas, laikomas ketinant jį išnuomoti pagal vieną arba keletą veiklos nuomos sutarčių;
- turtas, kuris statomas arba plečiamas numatant ateityje jį naudoti kaip investicinį turtą.

Investicinis turtas pradžioje įvertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant susijusias sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo pastatai yra apskaitomi įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių, kuriose jis buvo apskaitomas įsigijimo savikaina, į investicinio turto grupę, perkeliama turto įsigijimo savikaina ir sukauptas nusidėvėjimas laikomas investicinio turto įsigijimo savikaina ir sukauptu nusidėvėjimu.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu taip, kad turto įsigijimo vertė būtų tolygiai nurašoma per visą turto naudingą tarnavimo laikotarpį.

Turtas investiciniam turtui priskiriamas atsižvelgiant į nuomojamą turto plotą.

Nustatytas toks turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes:

Investicinio turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Pastatai ir statiniai	15–80 metų

## 2.11. Atsargos

Atsargos yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo ir galimas pardavimo išlaidas.

Atsargos yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo ir galimas pardavimo išlaidas.

Atsargų savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Įmonė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

Atsargos kelyje yra pripažįstamos, kai rizika ir nauda, susijusi su atsargomis, pereina Įmonei.

Atsargų savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Įmonė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

Atsargos kelyje yra pripažįstamos, kai rizika ir nauda, susijusi su atsargomis, pereina Įmonei.



## 2.12. Ilgalaikis turtas skirtas parduoti

Ilgalaikis materialusis turtas, kuris nebus naudojamas įmonės veikloje ir kurį įmonė ketina parduoti, registruojamas atsargų sąskaitoje likutine verte tą dieną, nuo kurios turtas nenaudojamas (arba priimtas sprendimas parduoti). Svarbu pažymėti, kad ilgalaikio turto (ar perleidžiamų grupių), skirto parduoti, pateikimas finansinėse ataskaitose nėra taikomas retrospektyviai, t.y. turtas, skirtas parduoti, bus pateikiamas Finansinės būklės ataskaitoje kaip turtas, skirtas parduoti, jei jis atitiks 5-ojo TFAS „Ilgalaikis turtas, skirtas parduoti, ir nutraukta veikla“ sąlygas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Todėl lyginamosios sumos nėra perklasifikuojamos. Ilgalaikis turtas skirtas parduoti yra apskaitomos savikaina arba grynoji realizacinė verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas galimas pardavimo išlaidas.

## 2.13. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kelyje ir pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose bei kitos trumpalaikės iki trijų mėnesių nuo įsigijimo likvidžios investicijos, kurios gali būti lengvai iškeičiamos į žinomas pinigų sumas ir kurių vertės pasikeitimo rizika yra nereikšminga.

## 2.14. Finansiniai instrumentai

### I. Finansinis turtas

Įmonės finansinis turtas apima suteiktas paskolas, pinigus, iš pirkėjų ir kitas gautinas sumas. Prekybos gautinos sumos iš pradžių pripažįstamos tada, kai jos atsiranda. Pirminio pripažinimo metu visas kitas finansinis turtas pripažįstamas tuomet, kai įmonė tampa priemonės sutarties sąlygų šalimi.

Finansinis turtas (išskyrus prekybos gautinas sumas be reikšmingo finansavimo komponento), jei nėra apskaitomas tikraja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje, iš pradžių vertinamas tikraja verte, pridedant sandorio išlaidas, kurios tiesiogiai susijusios su įsigijimu arba perleidimu. Prekybos gautinos sumos be reikšmingo finansavimo komponento iš pradžių pripažįstamos sandorio kaina.

### II. Finansinė priemonė

Tai bet kuri sutartis, dėl kurios pas vieną ūkio subjektą atsiranda finansinis turtas, o pas kitą – finansinis įsipareigojimas ar nuosavybės priemonė.

### III. Finansinio turto klasifikacija

Nuo 2018 m. sausio 1 d. finansinis turtas suskirstomas į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas:

- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina;
- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikraja verte kitose bendrosiose pajamose;
- finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikraja verte pelne (nuostoliuose).

Finansinio turto klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto valdymo verslo modelio (įvertinama, koku būdu įmonė valdo finansinį turtą siekdama generuoti pinigų srautus) ir nuo finansinio turto sutartinių pinigų srautų charakteristikų (ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus).

Įmonė neturi finansinio turto, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikraja verte kitose bendrosiose pajamose, ir finansinio turto, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikraja verte pelne (nuostoliuose).

Finansinis turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas – laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus;
- dėl finansinio turto sutarties sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimo, vertinamas tikraja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina, yra vertinamas apskaičiuotų palūkanų normos metodu. Amortizuota savikaina yra sumažinama dėl vertės sumažėjimo nuostolių. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos pasikeitimo pelnas ar nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra apskaitomi pelne (nuostoliuose). Bet koks pripažinimo nutraukimo pelnas ar nuostoliai apskaitomi pelne (nuostoliuose).



Apskaičiuotų palūkanų normos metodas yra metodas, skirtas finansinio turto ar įsipareigojimo amortizuotai savikainai apskaičiuoti ir palūkanų pajamoms ar sąnaudoms paskirstyti per atitinkamą laikotarpį. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri leidžia tiksliai diskontuoti būsimus mokėjimus grynaisiais pinigais per numatomą finansinio įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kur galima, per trumpesnę laikotarpį.

Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte pelne (nuostoliuose) bendrųjų pajamų ataskaitoje, pirminio pripažinimo metu yra apskaitomas tikrąja verte. Vėliau tikrosios vertės pasikeitimo pelnas ir nuostoliai, įskaitant visas palūkanas ir dividendus, yra pripažįstami pelnu arba nuostoliais bendrųjų pajamų ataskaitoje.

### ***I. Finansinių įsipareigojimų pripažinimas, klasifikavimas ir vertinimas***

Finansinis įsipareigojimas yra klasifikuojamas kaip vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais, jeigu jis yra laikomas parduoti, išvestinė finansinė priemonė, arba buvo priskirtas prie tokio pirminio pripažinimo metu.

Finansinis įsipareigojimas, vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais, yra vertinamas tikrąja verte ir bet kuris grynas pelnas ar nuostolis, įskaitant ir palūkanų sąnaudas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Kiti finansiniai įsipareigojimai vėlesniais laikotarpiais yra vertinami amortizuota savikaina naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Palūkanų sąnaudos ir valiutos kursų pelnas ar nuostolis yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Bet kurios finansinio įsipareigojimo pripažinimo nutraukimo sąnaudos yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### ***II. Finansinio turto pripažinimo nutraukimas***

Įmonė nutraukia finansinio turto pripažinimą, kai sutartinės teisės į pinigų srautus iš finansinio turto baigiasi, arba per sandorį teisė gauti pinigų srautus yra perleidžiama, kai iš esmės visos finansinio turto nuosavybės rizikos ir naudos yra perduodamos, arba kai įmonė neperduoda ir iš esmės neišlaiko visų rizikų, ir nuosavybės atlygio, ir neišlaiko finansinio turto kontrolės. Įmonė sumažina finansinio turto bendrąją apskaitinę vertę, jei negali pagrįstai tikėtis atgauti visą finansinį turtą arba jo dalį. Nurašymas yra pripažinimo nutraukimo įvykis. Įmonė sudaro sandorį, perleidžiant turtą, pripažintą finansinės būklės ataskaitoje, tačiau išlaiko visas arba iš esmės visas perduodamo turto rizikas ir naudą. Tokiais atvejais perduodamo turto pripažinimas nėra nutraukiamas.

### ***III. Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas***

Bendrovė nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, kai jos sutartiniai įsipareigojimai yra įvykdyti arba atšaukiami arba baigiasi jo galiojimas. Kai įmonė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria įmonė yra vis dar susijusi. Įmonės turtas, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitomas mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią įmonei gali tekti sumokėti.

Bendrovės įmonių grupės įmonė taip pat nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, kai jo sąlygos yra pakeistos, o pakeisto įsipareigojimo pinigų srautai iš esmės skiriasi. Tokiu atveju, naujas finansinis įsipareigojimas pripažįstamas tikrąja verte pagal pakeistas sutarties sąlygas.

## **2.15. Vertės sumažėjimas**

### ***I. Neišvestinis finansinis turtas***

9-ajame TFAS pateikiamas naujas modelis, skirtas finansinio turto, vertinamo amortizuota savikaina arba tikrąja verte kitose bendrosiose pajamose, vertės sumažėjimui apskaičiuoti (išskyrus investicijas į nuosavybės priemones ir sutarčių turtą). Vertės sumažėjimo modelis yra pagrįstas apskaičiuotu tikėtiniu nuostoliu, o ne 2018 m. patirtais nuostoliais, kaip taikyta pagal 39-ąjį TAS.

Įmonė nustatydamą vertės sumažėjimo nuostolius taiko šiuos modelius:

- bendrasis modelis (pagrindinis);
- prekybos gautinoms sumoms taikomas supaprastintas modelis.

Bendrąjį modelį įmonė taiko finansiniam turtui, įvertintam amortizuota savikaina, išskyrus prekybos gautinas sumas ir turtą, vertinamą tikrąja verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Taikydama bendrąjį modelį, įmonė stebi su atitinkamu finansiniu turtu susijusio kredito rizikos lygio pasikeitimus ir finansinį turtą priskiria į vienai iš trijų pakopų, skirtų nustatyti vertės sumažėjimo nuostolius, susijusius su kredito rizikos lygio pasikeitimais po priemonės pirminio pripažinimo.

Priklausomai nuo atskirų etapų klasifikavimo, vertės sumažėjimas nustatomas 12-os mėnesių laikotarpiui (1 pakopa) arba per priemonės galiojimo laikotarpį (2 ir 3 pakopos).



Kiekvieną paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną Įmonė analizuoja požymius, kuriais remiantis finansinis turtas klasifikuojamas į atskiras pakopas nustatant vertės sumažėjimo nuostolius. Šie požymiai gali apimti skolininko kreditingumo pasikeitimus, rimtas skolininko finansines problemas, reikšmingus neigiamus skolininko aplinkos ekonominius, teisinius ar rinkos pasikeitimus.

Siekdama nustatyti tikėtinius kredito nuostolius, Įmonė taiko įsipareigojimų nevykdymo tikimybės lygius, numanomas iš kredito išvestinių finansinių priemonių kotiruojamų rinkos kainų, ūkio subjektams su suteiktu kredito reitingu ir iš atitinkamo sektoriaus.

Įmonė įtraukia ateities informaciją į vertinimo parametrus, taikomus tikėtinų kredito nuostolių įvertinimo modelyje, apskaičiuodama nemokumo tikimybės parametrus remiantis kotiruojamomis rinkos kainomis.

Supaprastintą modelį Įmonė taiko prekybos gautinoms sumoms ir finansinei nuomai.

Taikydama supaprastintą modelį, Įmonė nestebi kredito rizikos lygio pasikeitimų per priemonės galiojimo laikotarpį ir tikėtinius kredito nuostolius nustato iki numatyto priemonės naudojimo laikotarpio pabaigos.

Siekdama įvertinti tikėtinius kredito nuostolius Įmonė naudoja atidėjinių matricą, apskaičiuotą atsižvelgiant į istorinį iš klientų gautinų sumų grąžinimo ir išieškojimo lygį.

Įmonė įtraukia informaciją apie būsimus laikotarpius į parametrus, naudojamus tikėtinų nuostolių modelyje, koreguodama pagrindinius nemokumo tikimybės parametrus.

Kad apskaičiuotų tikėtinius kredito nuostolius, Įmonė nustato su gautinomis sumomis susijusių įsipareigojimų nevykdymo tikimybės parametrus, remdamasi neapmokėtų sąskaitų istorine analize ir įsipareigojimų nevykdymo tikimybės parametrais, apskaičiuotais remiantis neapmokėtų sąskaitų istorinės vertės analize. Tikėtini kredito nuostoliai apskaičiuojami, kai gautina suma pripažįstama finansinės būklės ataskaitoje, ir yra atnaujinami kiekvieną vėlesnę paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, priklausomai nuo pradelstų gautinos sumos dienų skaičiaus.

## **II. Nefinansinis turtas**

Įmonės nefinansinio turto, išskyrus atsargas ir atidėtojo mokesčio turtą, apskaitinės vertės yra peržiūrimos kiekvieną finansinės būklės ataskaitos datą, siekiant nustatyti turto vertės sumažėjimą. Jei tokių požymių yra, apskaičiuojama to turto atsiperkamoji vertė.

Vertės sumažėjimo testavimo tikslais turtas yra sugrupuojamas į mažiausias grupes, generuojančias pinigų srautus iš nuolatinio naudojimo, kurie didžiaja dalimi yra nepriklausomi nuo kito turto ar turto grupių generuojamų pinigų srautų (grynuosius pinigus generuojantis vienetas). Pavyzdžiui, kiekvienas bakas yra laikomas atskiru pinigų generuojančiu vienetu.

Turto ar grynuosius pinigus generuojančio vieneto atsiperkamoji vertė yra didesnė iš dviejų verčių: turto naudojimo vertės ir tikrosios vertės, atėmus pardavimo išlaidas. Turto naudojimo vertė apskaičiuojama diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės taikant ikimokestinę diskonto normą, atspindinčią dabartinės rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir riziką, susijusią su tuo turtu ar grynuosius pinigus generuojančiu vienetu.

Vertės sumažėjimas apskaitomas tada, kai turto ar grynuosius pinigus generuojančio vieneto likutinė vertė viršija jo apskaičiuotą atsiperkamąją vertę. Nuvertėjimo nuostoliai yra apskaitomi pelne arba nuostoliuose. Vertės sumažėjimo nuostoliai atstatomi tiek, kad turto likutinė vertė neviršytų tos apskaitinės vertės, kuri būtų buvusi nustatyta, atėmus nusidėvėjimą ar amortizaciją, jei vertės sumažėjimo nuostoliai nebūtų buvę apskaitomi.

### **2.16. Tikrosios vertės nustatymas**

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta, perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną.

Nustatydama tikrąją vertę, Įmonė turi atsižvelgti į turto ar įsipareigojimo savybes. Vertės nustatymo diena gali nesutapti su diena, kai faktiškai atliekamas turto arba paslaugų, arba įsipareigojimų vertinimas taikant tikrosios vertės nustatymo principus, vertinimo metodus ir nustatomas tikrosios vertės patikimumo lygis.



## FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)



Tikraja verte vertinama:

- I. atskiras turtas arba įsipareigojimas;
- II. turto grupė, įsipareigojimų grupė arba turto ir įsipareigojimų grupė.

Tikrosios vertės nustatymas grindžiamas prielaida, kad rinkos dalyviai vertės nustatymo dieną pagal to turto pardavimo arba įsipareigojimo perleidimo sandorį pasikeičia turtu arba įsipareigojimu įprastomis rinkos sąlygomis.

Nustatant turto arba įsipareigojimo tikrąją vertę, vertės nustatymo dieną turėtų būti atsižvelgiama į:

- I. rinką, t. y. turto pardavimo arba įsipareigojimo perleidimo sandorius, kurie sudaromi pagrindinėje rinkoje, o jos nesant – kitoje rinkoje, kuri labiausiai tinkama;
- II. prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai, veikiantys ekonomiškai naudingiausiu būdu;
- III. kainą, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas arba perleidžiamas įsipareigojimas pagal sandorį įprastomis rinkos sąlygomis, nepriklausomai nuo to, ar ši kaina viešai skelbiama, ar nustatoma taikant kitą vertinimo metodą.

Nustatydama pagrindinę, o jei pagrindinės nėra – kitą rinką, kuri labiausiai tinka sandoriui, kurioje atsižvelgiant į sandorio sudarymo ir transporto išlaidas galima užsitikrinti didžiausią gautiną sumą už parduodamą turtą ir mažiausią mokėtiną sumą už įsipareigojimų perleidimą. Įmonė neprivalo išsamiai ištirti visų įmanomų rinkų.

Nustatant prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai, veikiantys ekonomiškai naudingiausiu būdu, nereikia nustatyti konkrečių rinkos dalyvių.

Tikroji vertė rinkoje, pagal kurią nustatoma turto arba įsipareigojimo kaina, dėl sandorio išlaidų nekoreguojama. Jeigu, nustatant turto tikrąją vertę, jo buvimo vieta yra būdinga savybė, kaina, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas rinkoje, turi būti koreguojama dėl transporto išlaidų, jei jų būtų patirta turtą perkeliant iš jo buvimo vietos į tą rinką.

Tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į jos nustatymo principus, teisingai pritaikytus vertinimo metodus ir pasirinkto patikimumo lygio rodiklius.

Vertinimo metodai tikrajai vertei nustatyti

Nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę taikomi vertinimo metodai:

- bendrasis modelis (pagrindinis);
- pagal kuriuos pakanka rodiklių tikrajai vertei nustatyti;
- pagal kuriuos naudojama kuo daugiau viešai skelbiamų rinkos rodiklių ir mažiau neskelbiamų rodiklių.

Viešai skelbiama kaina, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas arba perleidžiamas įsipareigojimas pagal sandorį įprastomis rinkos sąlygomis pasirinktoje rinkoje, dar vadinama rinkos kaina.

Tikrosios vertės patikimumas

Rodikliai, naudojami patikimai nustatyti tikrąją vertę, skirstomi į tris patikimumo lygius:

- I. pirmo patikimumo lygis;
- II. antro patikimumo lygis;
- III. trečio patikimumo lygis.

Pirmo patikimumo lygio rodikliai yra aktyviosiose rinkose skelbiamos tokių pačių turto arba įsipareigojimų vienetų kainos.

Antro patikimumo lygio rodikliai yra kiti viešai arba neviešai skelbiami turto arba įsipareigojimo rodikliai, išskyrus skelbiamas kainas, kurios priskiriamos pirmam patikimumo lygiui.

Trečio patikimumo lygio rodikliai yra viešai neskelbiami turto arba įsipareigojimo rodikliai.





## 2.17. Dotacijos

Dotacija pripažįstama ir rodoma finansinės būklės ataskaitoje, jei dotacijos gavėjas atitinka dotacijos suteikimo sąlygas ir yra dokumentas dėl priimto sprendimo ar yra kitų įrodymų, kad dotacija bus teikiama.

Dotacijos apskaitomos kaupimo principu, t. y. gautos dotacijos arba jų dalys pripažįstamos panaudotomis tais laikotarpiais, kuriais patiriamos su dotacijomis susijusios sąnaudos.

### *I. Dotacijos, susijusios su turtu*

Dotacijos, susijusios su turtu, apima dotacijas, kurios gaunamos ilgalaikiu turtu arba skiriamos ilgalaikiam turtui pirkti, statyti ar kitaip įsigyti. Su turtu susijusios dotacijos apskaitoje užregistruojamos nurodyta gauto turto vertė arba tikraja vertė, jei šio turto vertė nebuvo nurodyta. Jei nurodyta gauto turto vertė reikšmingai viršija tikrąją jo vertę, gauta dotacija ir turto įsigijimo savikaina užregistruojama to turto tikraja vertė. Jeigu turto vertė nenurodyta ir jo tikrosios vertės nustatyti negalima, su turtu susijusios gautos dotacijos vertė yra nulis. Vėliau dotacijos pripažįstamos pajamomis mažinant turto nusidėvėjimo / amortizacijos sąnaudas per atitinkamo ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

### *II. Dotacijos, susijusios su pajamomis*

Dotacijos, susijusios su pajamomis, apima dotacijas, gautas sąnaudoms ir negautoms pajamoms kompensuoti, taip pat visas kitas dotacijas, nepriskirtinas dotacijoms, susijusioms su turtu. Su pajamomis susijusių dotacijų panaudojimas parodomas tais laikotarpiais, kada patiriamos susijusios sąnaudos ar negaunamos pajamos, kurioms kompensuoti dotacija ar jos dalis buvo skirta

## 2.18. Pajamų pripažinimas

Nuo 2018 m. sausio 1 d. Įmonės pajamos pripažįstamos vadovaujantis 15-ojo TFAS nuostatomis, t. y. Įmonė pajamas pripažįsta tuo metu ir tokia suma, kad prekių ar pažadėtų paslaugų perdavimas klientams atspindėtų sumą, kurią Įmonė tikisi gauti mainais už šias prekes ar paslaugas. Taikydama šį standartą, Įmonė atsižvelgia į sutarties sąlygas ir į visus svarbius faktus bei aplinkybes. Pajamos Įmonėje pripažįstamos naudojantis 5 žingsnių modeliu:

1 žingsnis. Sutarčių su klientu identifikavimas

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ir (arba) daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo / pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriama įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės (netaikoma, jeigu pasirašoma jungtinės veiklos sutartis). Sutartis, kuriai taikomas 15-asis TFAS, pripažįstama tik tuo atveju, kai yra tenkinami šie kriterijai:

- yra galimybė identifikuoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinų prekių ir (arba) paslaugų;
- yra galimybė identifikuoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ir (arba) paslaugas;
- sutartis yra komercinio pobūdžio;
- yra tikimybė gauti atlygį mainais už prekes ir (arba) paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

2 žingsnis. Veiklos įsipareigojimų sutartyse identifikavimas

Sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas perduoti prekes ir (arba) paslaugas klientui. Jeigu prekes ir (arba) paslaugas galima išskirti, įsipareigojimai pripažįstami atskirai. Kiekvienas įsipareigojimas identifikuojamas vienu iš dviejų būdų:

- prekė ir (arba) paslauga yra atskira;
- atskirų prekių ir (arba) paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

3 žingsnis. Sandorio kainos nustatymas

Pagal naujai taikomą 15-ąjį TFAS sandorio kaina gali būti fiksuota, kintama arba abiejų tipų kartu. Įmonės sandoriuose kontrolės perleidimo momentu nustatytos fiksuotos prekių kainos. Įmonė atsižvelgia į galimą nepiniginio atlygio poveikį bei klientui mokėtino atlygio poveikį (nevykdant arba dalinai vykdant sutartyje numatytus įsipareigojimus). Tikėtina, kad galimas nepiniginio atlygio poveikis ir klientui mokėtino atlygio poveikis ateityje neturės (praeityje neturėjo) įtakos pajamų pripažinimui ateityje.



#### 4 žingsnis. Sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams

Veiklos įsipareigojimas – tai pažadas sutartyje su klientu perduoti klientui prekę ar paslaugą, kuri yra atskira, arba atskirų prekių ar paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinį. Sandorio kaina paskirstoma kiekvienam veiklos įsipareigojimui remiantis santykinėmis atskiromis prekės ar paslaugos, pažadėtos sutartyje, pardavimo kainomis. Jeigu sutartyse atskirai paslaugos ar prekės kaina nenurodoma (pavyzdžiui, viena kaina už du produktus), Įmonė ją nustato. Vertindama sandorio kainą Įmonė įvertina nuolaidą arba kintamą atlygio sumą, kuri susijusi tik su tam tikra sutarties dalimi. Įmonė, apskaičiuodama prekių pardavimo kainą, naudoja šiuos metodus: pakoreguotas rinkos vertinimo metodas, tikėtinų sąnaudų ir pelno maržos metodas bei likvidacinės vertės metodas. Panašūs sandoriai vertinami vienodai.

#### 5 žingsnis. Pajamų pripažinimas, kai veiklos įsipareigojimai yra tenkinami

Pardavimo pajamos pripažįstamos, atvaizduojant prekių perdavimą ar paslaugų suteikimą ta suma, kuri teisingai atvaizduoja įvykdytą įsipareigojimą ir teisę gauti atlygį mainais už prekes ir (arba) paslaugas. Pajamų pripažinimas priklauso nuo to, ar įsipareigojimas įvykdomas per tam tikrą laikotarpį (tęstinis), ar tam tikru momentu. Bet kokiu atveju atsižvelgiama į kontrolės perdavimą.

Pajamos įvertinamos gauto ar gautino atlygio už prekes ar paslaugas tikrąja verte. Pajamos yra mažinamos pridėtinės vertės mokesčiu ir / ar nuolaidomis.

Įmonės pajamos uždirbamos teikiant skirtingas paslaugas. Pardavimo pajamos skirstomos į grupes pagal: Įmonės pajamų rūšį:

- Pajamos iš techninės priežiūros;
- Pajamos iš turto nuomos;
- Pajamos iš turto pardavimo;
- Kitos papildomos paslaugos.

Įmonės pajamos pagal kliento tipą:

- Pajamos iš Valstybinių įmonių;
- Pajamos iš privačiojo sektoriaus.

Pajamos skirstomos pagal pajamų pripažinimo pobūdį:

- iš karto suteikus paslaugas;
- už tęstinį laikotarpį (kalendorinį mėnesį), kai paslaugos teikiamos pagal sutartyse numatytus paslaugų įkainius, o pajamos pripažįstamos mėnesio pabaigoje, įvertinus atliktų darbų užbaigtumo procentą arba suteikus paslaugas ir pasirašius atliktų darbų priėmimo – perdavimo aktą.

Įmonė pripažįsta pajamas, kai prekės perduodamos klientui, pajamos iš teikiamų paslaugų pripažįstamos kas mėnesį arba kai paslaugos yra perduodamos klientui (pasirašomas atliktų darbų priėmimo–perdavimo aktas). Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama informacija apie veiklos vykdymo prievolių įvykdymo pobūdį ir laiką sutartyse su klientais bei mokėjimo sąlygas ir pajamų pripažinimo politiką:



## FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)



Paslaugų rūšis	Veiklos įsipareigojimų įvykdymo pobūdis ir laikas bei mokėjimo sąlygos	Pajamų pripažinimas pagal 15-ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“
Techninė priežiūra	Sąskaitos išrašomos suteikus paslaugą ir pasirašius atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktą. Įprastas sąskaitų apmokėjimo terminas yra 60 dienų. Techninės priežiūros paslauga įprastai trunka iki sutarties su rangovu įvykdymo, priklausomai nuo paslaugos tipo.	Pajamos pripažįstamos laikui bėgant, kas mėnesį arba kai paslaugos yra perduodamos klientui (pasirašomas atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktas) pagal sutarties užbaigimo procento metodą, vertindami vykdymo rezultata, kai paslaugos ar darbai yra užbaigti. Susijusios sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai jos patiriamos.
Turto pardavimo pajamos	Įmonė parduoda nekilnojamojo turto objektus. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos nekilnojamojo turto nuosavybės perleidimo momentu. Mokėjimo terminas – prieš pasirašant sutartį arba 0–30 dienų po pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo.	Pajamos yra pripažįstamos po faktinio nuosavybės perleidimo.
Kitos papildomos pajamos	Įmonė teikia ir kitas įvairias paslaugas. Sąskaitos faktūros yra išrašomos ir pajamos pripažįstamos po paslaugos suteikimo. Mokėjimo terminas – 30–90 dienų.	Pajamos yra pripažįstamos po faktinio paslaugų suteikimo

### 2.19. Sąnaudų pripažinimas

Apskaitoje sąnaudos pripažįstamos, registruojamos ir parodomas Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai jos atitinka sąnaudų apibrėžimą ir galima patikimai nustatyti jų vertę.

Sudarant finansinių ataskaitų rinkinį, pagrindinėje, kitoje bei finansinėje ir investicinėje veikloje patirtos sąnaudos lyginamos su šių veiklų pajamomis Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos lygmenyje.

Įmonės vidiniams (valdymo) poreikiams bei akcininkams ir/ar kitiems išorės vartotojams teikiamoms ataskaitoms parengti sąnaudos klasifikuojamos smulkiau pagal generalinio direktoriaus (arba kito įgalioto darbuotojo) patvirtintą sąnaudų planavimo ir apskaitos tvarką.

Įmonės veikloje patirtos sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

Kaupimo principas numato, kad ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai apskaitoje registruojami, kai jie įvyksta, neatsižvelgiant, kada buvo gauti ar sumokėti pinigai, todėl sąnaudos pripažįstamos ir registruojamos, kai jos patiriamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

Palyginimo principas numato, kad ataskaitinio laikotarpio pajamos turi būti siejamos su sąnaudomis, patirtomis toms pajamoms uždirbti. Sąnaudos, tenkančios skirtingiems ataskaitiniams laikotarpiams, turi būti paskirstytos tiems ataskaitiniams laikotarpiams, per kuriuos jos teiks įmonei ekonominę naudą.

Sąnaudomis pripažįstama tik ta ankstesniųjų ir ataskaitinio laikotarpių išlaidų dalis, kuri tenka per ataskaitinį laikotarpį uždirbtoms pajamoms.

Išlaidos, kurios nesusijusios su ataskaitinio laikotarpio pajamų uždirbimu, bet skirtos pajamoms uždirbti būsimaisiais laikotarpiais, apskaitoje registruojamos ir pateikiamos finansinėje atskaitomybėje kaip turtas.

Turto dalis, skirta būsimųjų laikotarpių pajamoms uždirbti, sąnaudomis turi būti pripažinta tada, kai bus uždirbtos atitinkamos pajamos. Tačiau taikant palyginimo principą, turtas apskaitoje nepripažįstamas ir finansinės būklės ataskaitoje neparodomas, jei jis neatitinka turto pripažinimo kriterijų.



Jeigu tam tikro turto naudojimas leis uždirbti pajamas keletą ateinančių ataskaitinių laikotarpių ir dėl to pajamų ir sąnaudų ryšys gali būti nustatytas tik apytiksliai, sąnaudos apskaitoje pripažįstamos taikant netiesioginius pripažinimo būdus – pavyzdžiui, ilgalaikio turto nusidėvėjimas ir amortizacija.

Atlyginimas už teisę naudotis autorių ir gretutinėmis teisėmis, patentu, licencija, franšize ir panašias teises apskaitoje pripažįstamas sąnaudomis atsižvelgiant į sutarčių sąlygas, jeigu nepripažįstamas nematerialiuoju turtu. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį padarytų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir jos ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos.

## 2.20. Nuoma

### 1. Nuoma – Įmonė kaip nuomininkė

Įmonė vertina kiekvieną sutartį dėl galimų nuomos elementų. Jeigu sutartis yra nuomos sutartis arba apima nuomą, Įmonė kiekvieną sutarties nuomos komponentą apskaito kaip nuomą atskirai nuo sutarties ne nuomos (paslaugos) komponentų.

Įmonė netaiko nuomos pripažinimo nuostatų trumpalaikiai nuomai (nuomos sutartims iki vienerių metų), ir nuomai, kurios nuomojamo turto vertė yra maža (kompiuteriai, telefonai, spausdintuvai, baldai ir pan.). Sprendžiant ar turto vertė yra maža, Įmonė vertina kiekvieną turto vienetą atskirai. Sprendžiant ar turto vertė yra maža, nuomos mokesčiai per visą nuomos laikotarpį nėra vertinami. Mažos vertės turtu yra laikomas turtas, kurio vertė yra iki 5 tūkst. eurų. Su trumpalaikė nuoma ir mažos vertės turto nuoma susijusios įmokos tiesiogiai pripažįstamos išlaidomis pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje. Visam nematerialiajam turtui nuomos pripažinimo nuostatų Įmonė netaiko. Tokiam turtui Įmonė taiko 38-ojo TAS „Nematerialusis turtas“ nuostatas.

Įmonė nuomos pradžios datą pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą ir nuomos įsipareigojimą Finansinės būklės ataskaitoje.

Pradžios datą Įmonė naudojimo teise valdomą turtą įvertina savikaina. Po pradžios datos naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, ir koregavimą dėl bet kokio įsipareigojimo pakartotinio vertinimo.

Pradžios datą Įmonė naudojimo teise valdomą turtą įvertina savikaina. Po pradžios datos naudojimo teise valdomas turtas yra vertinamas savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, ir koregavimą dėl bet kokio įsipareigojimo pakartotinio vertinimo.

Pradžios datą Įmonė vertina nuomos įsipareigojimą tai datai nesumokėtų nuomos mokesčių dabartine verte. Nuomos mokesčiai turi būti diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą, jei tą normą galima lengvai nustatyti. Jeigu tos normos negalima lengvai nustatyti, Įmonė naudoja nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą. Nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą Įmonė užfiksuoja kiekvienų metų pradžioje ir naudoja ją visoms tais metais naujai pasirašytoms sutartims ir sutartims, kurių sąlygos (ne visos, o tik dėl kurių turi būti atliktas nuomos įsipareigojimo pakartotinis vertinimas) per tuos metus keitėsi. Nuomos įsipareigojimo pakartotinis įvertinimas vyksta, jei pinigų srautai keičiasi pagal nuomos pradines sąlygas, pavyzdžiui, jei nuomos laikotarpio pasikeitimai ar nuomos mokėjimai keičiasi remiantis indeksu ar palūkanų norma. Pakeitimai, kurie nebuvo pradinės nuomos sutarties sąlygos, yra nuomos pakeitimai.

Pirmą kartą pritaikydama 16-ojo TFAS nuostatas, Įmonė pasinaudojo tokiais standarto leidžiamais praktiniais supaprastinimais:

- naudoti tą pačią diskonto normą panašių nuomos sutarčių grupei;
- nevertinti pradinių tiesioginių išlaidų, nustatant naudojimo teise valdomo turto Vertę pirminio pripažinimo metu.



## **II. Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomotoja.**

Pradžios datą Įmonė finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta finansinės nuomos būdu išnuomotą turtą ir pateikia jį kaip gautiną sumą, lygią grynujų investicijų į nuomą sumai. Grynosioms investicijoms į nuomą įvertinti Įmonė naudoja nuomos sutartyje numatytas palūkanas. Subnuomos atveju, jeigu subnuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti, grynosioms investicijoms į subnuomą įvertinti Įmonė, kaip tarpinis nuomotojas naudoja diskonto normą, naudojamą pagrindinei sutarčiai (pakoreguotą pagal bet kokias pirmines tiesiogines išlaidas, susijusias su subnuoma). Pirminės tiesioginės išlaidos įtraukiamos į pirminį grynujų investicijų į nuomą vertinimą ir sumažina per nuomos laikotarpį pripažįstamų pajamų sumą. Nuomos sutartyje numatyta palūkanų norma nustatoma taip, kad pirminės tiesioginės išlaidos automatiškai įtraukiamos į grynujų investicijų į nuomą sumą; atskirai jos nepridedamos. Finansines pajamas per nuomos laikotarpį.

Įmonė pripažįsta remdamasi metodu, kuris parodo Įmonės grynujų investicijų į finansinę nuomą pastovią periodišką grąžos normą. Įmonė atima su laikotarpiu susijusius nuomos mokesčius iš bendrųjų investicijų į nuomą, kad laipsniškai sumažintų tiek pagrindines, tiek neuždirbtas finansines pajamas.

## **III. Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomotoja.**

Įmonė pripažįsta nuomos mokesčius, susijusius su veiklos nuoma, pajamomis pagal tiesinį metodą. Išlaidas (įskaitant nusidėvėjimą), patirtas uždirbant su nuoma susijusias pajamas, Įmonė pripažįsta sąnaudomis. Pirminės tiesiogines išlaidas, patiriamas gaunant veiklos nuomos teisę, Įmonė įskaičiuoja į nuomojamo turto apskaitinę vertę ir pripažįsta tas išlaidas nuomos laikotarpio sąnaudomis tuo pačiu pagrindu, kaip ir nuomos pajamas. Įmonė apskaito veiklos nuomos pakeitimą kaip naują nuomą nuo pakeitimo įsigaliojimo datos ir iš anksto sumokėtus ar sukauptus nuomos mokesčius, susijusius su pradine nuoma, laiko naujos nuomos mokesčių dalimi.

## **IV. Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomininkė.**

Įmonė pripažįsta išperkamosios nuomos turtą ir susijusius įsipareigojimus finansinės būklės ataskaitoje išperkamosios nuomos laikotarpio pradžios dieną ir apskaito juos mažesne iš tikrosios išperkamosios nuomos turto vertės ir minimalių išperkamosios nuomos įmokų sumos dabartinės vertės. Skaičiuojant dabartinę išperkamosios nuomos įmokų vertę naudojama diskonto norma, lygi nuomos palūkanų normai, jei yra įmanoma ją nustatyti; kitais atvejais yra naudojama Įmonės apskaičiuota skolinimosi norma. Pradinės tiesioginės išlaidos, susijusios su turtu, yra įtraukiamos į turto vertę. Nuomos mokėjimai yra paskirstomi tarp finansavimo kainos ir likusio įsipareigojimo. Finansavimo kaina yra paskirstoma per nuomos laikotarpį taip, kad atitiktų pastovią palūkanų normą, mokamą nuo likusio įsipareigojimo kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Finansinės nuomos būdu įsigytam turtui skaičiuojamas nusidėvėjimas, be to, dėl finansinės nuomos kiekvieną ataskaitinį laikotarpį yra patiriama finansinių sąnaudų. Nusidėvėjimo skaičiavimo tvarka finansinės nuomos būdu įsigytam turtui yra analogiška kaip ir nuosavam turtui, tačiau toks turtas negali būti nudėvimas per ilgesnį nei lizingo laikotarpį, jei pagal lizingo sutartį sutarties laikotarpiui pasibaigus, nuosavybė nėra perduodama Įmonei.

Jeigu pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio rezultatas yra finansinė nuoma, bet koks pardavimo pelnas, viršijantis apskaitinę vertę, nėra iš karto pripažįstamas pajamomis. Jis yra atidedamas ir amortizuojamas per finansinės nuomos laikotarpį.

## **V. Lizingas (finansinė nuoma) – Įmonė kaip nuomotoja.**

Įmonė finansinės nuomos gautinas sumas finansinės būklės ataskaitoje pripažįsta išperkamosios nuomos laikotarpio pradžios dieną ir jos yra lygios grynajai investicijai į nuomą. Finansavimo pajamos yra pagrįstos pastovia periodine palūkanų norma, skaičiuojama nuo grynosios investicijos likučio. Pradinės tiesioginės išlaidos yra įtrauktos įvertinant gautinas sumas pirminio pripažinimo metu.

## **VI. Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomininkė.**

Turto, su kurio nuosavybe susijusią riziką bei naudą išlaiko nuomotojas, nuoma yra klasifikuojama kaip veiklos nuoma. Nuomos mokėjimai pagal veiklos nuomą yra pripažįstami išlaidomis tiesiniu būdu per nuomos laikotarpį ir yra įtraukiami į pardavimų ir administracines sąnaudas.

Bendra nuomotojo suteikiamų lengvatų nauda yra pripažįstama kaip nuomos sąnaudų sumažėjimas per nuomos laikotarpį tiesiniu metodu.





Jeigu pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio rezultatas yra veiklos nuoma, ir akivaizdu, kad sandoris yra sudarytas tikrąja verte, bet koks pelnas ar nuostoliai yra apskaitomi iš karto. Jei pardavimo kaina yra žemesnė nei tikroji vertė, bet koks pelnas ar nuostoliai yra apskaitomi iš karto, išskyrus atvejus, kai nuostoliai kompensuojami žemesnėmis už rinkos kainas nuomos įmokomis ateityje. Tuomet jis atidedamas ir amortizuojamas proporcingai nuomos įmokomis per laikotarpį, kurį turtą numatoma naudoti. Jei pardavimo kaina viršija tikrąją vertę, suma, kuria viršijama tikroji vertė, yra atidedama ir amortizuojama per laikotarpį, kuriuo turtą numatoma naudoti.

### **VII. Veiklos nuoma – Įmonė kaip nuomotoja.**

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

#### **2.21. Skolinimosi išlaidos**

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui, įsigijimui, statybai ar gamybai yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos.

2023 m. ir 2022 m. Įmonė nepatyrė skolinimosi išlaidų, atitinkančių kapitalizavimo kriterijus.

#### **2.22. Pelno mokesčiai**

Pelno mokesčio sąnaudos atspindi mokėtino einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sumą.

##### **I. Einamųjų metų pelno mokesčiai**

Einamųjų metų pelno mokesčiai yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto bendrųjų pajamų ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokesčiai apskaičiuojamos naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2023 m. ir 2022 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

##### **II. Atidėtasis pelno mokesčiai**

Atidėtasis pelno mokesčiai (toliau – atidėtasis mokesčiai) – tai mokesčiai, kurį numatoma sumokėti ar atgauti nuo turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ir atitinkamos jų mokesčio bazės, naudojamos apskaičiuojant apmokestinamąjį pelną, susidariusių skirtumų. Tokie skirtumai vadinami laikiniais.

Atidėtasis pelno mokesčiai yra pripažįstamas laikiniems skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra bendrai pripažįstami visiems laikiniems skirtumams, o atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri tikėtina ateityje sumažins turimą apmokestinamąjį pelną realizuojant laikinuosius skirtumus. Toks turtas ir įsipareigojimai yra nepripažįstami, jei laikini skirtumai yra susiję su prestižu, arba jei sandorio metu (kito nei verslo jungimas) pripažįstamas turtas ar įsipareigojimai neįtakoja nei apmokestinamojo, nei finansinio pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra peržiūrimas finansinių ataskaitų sudarymo datai ir yra sumažinamas, jei nėra tikėtina, kad Įmonė ateityje turės pakankamai apmokestinamojo pelno šiam turtui realizuoti, iki sumos, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną.

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

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai sudengiami, kai yra teisiškai leidžiama sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus ir kai jie yra susiję su pelno mokesčiais, nustatytais tų pačių institucijų, ir Įmonė ketina sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus grynąja verte.



### *III. Einamųjų metų pelno ir atidėtojo mokesčio sąnaudos už laikotarpį*

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis ir atidėtojo mokesčio sąnaudos (pajamos), susidariusios dėl ūkinių operacijų, kurios registruojamos pajamų ir sąnaudų sąskaitose, parodomos Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje kaip pelno mokesčio sąnaudos (pajamos). Tais atvejais, kai ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis ir atidėtojo mokesčio sąnaudos (pajamos) atsiranda iš ūkinių operacijų, kurios registruojamos nuosavo kapitalo sąskaitose ir į Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitą neįtraukiamos, jie parodomi skyriaus „Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio pripažinimas nuosavo kapitalo dalyje“ nustatyta tvarka.

Atidėtojo mokesčio balansinė vertė gali keistis net tada, kai laikinųjų skirtumų, dėl kurių jis susidarė, suma nesikeičia. Taip gali būti, pavyzdžiui, tokiais atvejais:

- pakeitus mokesčių tarifus ar mokesčių įstatymus;
- iš naujo įvertinus galimybę pripažinti atidėtojo mokesčio turta;
- pakeitus numatytą turto naudojimo būdą.

Pasikeitus atidėtojo mokesčio balansinei vertei dėl mokesčių tarifų ar mokesčių įstatymų pasikeitimo, iš naujo įvertinus galimybę pripažinti atidėtojo mokesčio turta, pakeitus numatytą turto naudojimo būdą ar dėl kitų analogiškų priežasčių susidaręs skirtumas parodomas Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų, išskyrus atvejus, kai jis yra susijęs su operacijomis, anksčiau užregistruotomis nuosavo kapitalo sąskaitose ir neįtrauktomis į Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitą.

#### **2.23. Atidėjiniai**

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Įmonė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną Įmonė įvertina esamus atidėjinius ir koreguoja juos, kad geriausiai atitiktų dabartinius įvertinimus. Jei pinigų laiko vertė yra reikšminga, atidėjinio suma yra lygi dabartinei vertei išlaidų, kurios, tikėtina, bus patirtos vykdant įsipareigojimą. Apskaitant diskontuota vertė, atidėjinio padidėjimas dėl praėjusio laiko tarpo, yra apskaitomas kaip skolinimosi sąnaudos. Atidėjiniai pripažįstami, kai:

- monė turi dabartinę prievolę (teisinę arba konstruktyvią) dėl praeities įvykių;
- tikėtina, kad ekonominę naudą teikiančių išteklių išmokos bus reikalingos šiai prievolei įvykdyti;
- prievolės suma gali būti pakankamai tiksliai įvertinta.

Jei nepatenkinamos šios sąlygos, nepripažįstami jokie atidėjiniai.

#### **2.24. Poataskaitiniai įvykiai**

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Įmonės padėtį finansinių ataskaitų sudarymo datą (koreguojantys įvykiai), atspindimi finansinėse ataskaitose. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai jų įtaka reikšminga.

#### **2.25. Svarbūs apskaitiniai įvertinimai**

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybė priima tam tikrus sprendimus, prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui finansinių ataskaitų dieną ir kitais finansiniais metais. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima amortizaciją (pastaba), nusidėvėjimą (pastaba), vertės sumažėjimą gautinoms sumoms ir investiciniam turtui (pastabos). Įvertinimai ir sprendimai yra nuolat vertinami ir priklauso nuo vadovybės patirties bei kitų veiksnių, įskaitant esamomis aplinkybėmis numatomus ateities įvykius. Apskaitinių įvertinimų pasikeitimai yra apskaitomi tuo laikotarpiu, kuriuo įvertinimas peržiūrimas, jeigu pakeitimas turi įtakos tik tam laikotarpiui, arba pakeitimo laikotarpiu ir būsimais laikotarpiais, jeigu pakeitimas turi įtakos ir esamam, ir būsimam laikotarpiui.



### 3. FINANSINIS TURTAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI BEI RIZIKOS VALDYMAS

#### Kredito rizika

Kredito rizika yra įmonės finansinio nuostolio rizika, jei klientas ar partneris neįvykdo finansinės priemonės sutartinių įsipareigojimų. Kredito rizika yra iš esmės susijusi su sumomis, gautinomis iš įmonės klientų. Kredito rizika, susijusi su likvidžiomis lėšomis (pinigai ir terminuoti indėliai) bankuose, yra ribota, nes įmonė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Toliau pateikiami reitingų agentūrų nustatyti reitingai bankams, kuriuose įmonė laiko lėšas:

„Moody“	2023	2022
Aa3	2 885 099	10 269 417
Baa1	93	-
Baa2	1 295 712	4 057 025
<b>Iš viso</b>	<b>4 180 903</b>	<b>14 326 443</b>

Įmonės apskaitinė finansinio turto vertė be vertės sumažėjimo nuostolių, atspindi maksimalią įmonės kredito riziką, neatsižvelgiant į užstatus ar kitus laikomus kredito užtikrinimus.

Toliau pateikiama maksimali kredito rizika:

	2023	2022
Pirkėjų skolos	628 680	67 246
Kitos gautinos sumos	913 482	1 037 907
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	4 180 903	14 326 443
<b>Iš viso</b>	<b>5 723 065</b>	<b>15 431 595</b>

Toliau pateikiama maksimali kredito rizika:

Kredito rizikai valdyti įmonė taiko apmokėjimo terminus bei procedūrų kontrolę. Įmonės gautinų sumų senėjimo analizė pateikiama 8 pastaboje.

#### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika reiškia, kad įmonė gali nesugebėti laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų. Įmonės požiūris į likvidumo valdymą yra kaip galima labiau užtikrinti, kad jos likvidumas visada bus pakankamas tam, kad būtų laiku vykdomi finansiniai įsipareigojimai tiek normaliomis, tiek įtemptomis sąlygomis, nepatiriant dėl to nepriimtinių nuostolių ir nerizikuojant pažeisti įmonės reputacijos. Įmonė laikosi politikos nuolat turėti pakankamą pinigų ir jų ekvivalentų kiekį arba užtikrintą finansavimo galimybę.

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

Žemiau pateikta lentelė apibendrina finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus mokėjimus pagal sutartis:



## Palūkanų normos rizika

	Iki 1 metų	Nuo 1 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso	Apskaitinė vertė
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 758 113	-	-	1 758 113	1 758 113
<b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2023-12-31</b>	<b>1 758 113</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 758 113</b>	<b>1 758 113</b>

	Iki 1 metų	Nuo 1 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso	Apskaitinė vertė
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 037 005	-	-	1 037 005	1 037 005
<b>Finansinių įsipareigojimų iš viso 2022-12-31</b>	<b>1 037 005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 037 005</b>	<b>1 037 005</b>

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

Palūkanų normos rizika taip pat priklauso nuo ekonominės aplinkos ir banko vidutinių palūkanų normų pasikeitimų.

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė paskolų iš banko neturėjo.

2023 m. ir 2022 m. Įmonė nenaudojo jokių finansinių išvestinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

## Rinkos rizika

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

## Užsienio valiutos rizika

Įmonės piniginis turtas ir įsipareigojimai 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. yra išreikšti eurais, todėl, Įmonės vadovybės nuomone, užsienio valiutų rizika yra nereikšminga.

## Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta arba:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje;
- arba jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams pačioje palankiausioje rinkoje.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Įmonei prieinama.



## FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinėse ataskaitose, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamoms (nekoreguotos) kainoms aktyviosiose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Įmonė pakartotinai vertindama skirstymą nusprendžia, ar perkeliama suma vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio duomenis, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę apskritai) kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Vertinimus atlieka Įmonės vadovybė kiekvieną ataskaitinę dieną. Siekdama atskleisti informaciją apie tikrąją vertę Įmonė nustatė turto ir įsipareigojimų klases pagal turto ir įsipareigojimų pobūdį, ypatybes bei riziką ir pirmiau apibūdintą tikrosios vertės hierarchijos lygį.

	Apskaitinė vertė	1 lygis	2 lygis	3 lygis
Prekybos ir kitos gautinos sumos	1 598 071	-	-	1 598 071
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	4 180 903	4 180 903	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>5 778 974</b>	<b>4 180 903</b>	<b>-</b>	<b>1 598 071</b>
Nuomos įsipareigojimai	898 798	-	-	898 798
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	1 758 113	-	-	1 758 113
<b>Iš viso</b>	<b>2 656 911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 656 911</b>

### Kapitalo valdymas

Įmonės politika yra palaikyti stiprią kapitalo bazę lyginant su skolintomis lėšomis, tokiu būdu, išlaikant kreditorių ir rinkos pasitikėjimą, palaikyti verslo vystymąsi ateityje. Kapitalą sudaro nuosavas kapitalas, priskirtinas savininkui.

Įmonė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją atsižvelgiant į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Įmonė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams, išleisti naują akcijų emisiją arba parduoti turtą, kad sumažintų skolas. 2023 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Įmonės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė vykdė šį reikalavimą. 2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonei nebuvo nustatyti jokie išoriniai kapitalo apribojimai.



#### 4. NEMATERIALUSIS TURTA

2023 m. Gruodžio 31 d. nematerialujį turtą sudarė:

	Programinė įranga	Kitas nematerialus turtas	Iš viso
<b>2022 m. gruodžio 31 d.</b>			
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas	-	-	-
<b>Likutinė vertė</b>	-	-	-
<b>2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>			
Likutinė vertė laikotarpio pradžioje	-	-	-
Įsigytas turtas	2 200	2 200	2 200
Turto gavimas dėl reorganizacijos	-	23 721	23 721
Perleistas/nurašytas turtas	-	-	-
Amortizacija per metus	(1 471)	(1 339)	(2 811)
Likutinė vertė laikotarpio pabaigoje	729	22 382	23 110
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>			
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	2200	23 721	25 921
Sukauptas nusidėvėjimas	1471	1 339	2 811
<b>Likutinė vertė</b>	<b>729</b>	<b>22 382</b>	<b>23 110</b>

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė neturėjo veikloje naudojamu nemokamai gauto nematerialiojo turto. Bendrovės ilgalaikio nematerialiojo turto amortizacija buvo apskaityta bendrųjų pajamų ataskaitoje, veiklos sąnaudų straipsnyje.

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė turėjo visiškai amortizuoto, tačiau vis dar naudojamu Įmonės veikloje ilgalaikio nematerialiojo turto: sąmatų skaičiavimo programa „Sistela“.



## 5. NEKILNOJAMASIS TURTAI, ĮRANGA IR ĮRENGINIAI

2023 m. gruodžio 31 d. nekilnojamąjį turtą, įrangą ir įrengimus, ir investicinį turtą sudarė:

	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrenginiai	Transporto priemonės	Kita įranga	Nebaigta statyba	Investicinis turtas	Iš viso
<b>2022 m. sausio 1 d.</b>							
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	460 709	34 589	369 213	461 141	-	20 519 389	<b>21 845 041</b>
Sukauptas nusidėvėjimas	302 007	28 836	150 099	174 499	-	11 215 702	<b>11 871 143</b>
<b>Likutinė vertė</b>	<b>158 702</b>	<b>5 753</b>	<b>219 114</b>	<b>286 642</b>	<b>-</b>	<b>9 303 687</b>	<b>9 973 898</b>
<b>2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>							
Likutinė vertė laikotarpio pradžioje	158 702	5 753	219 114	286 642	-	9 303 687	<b>9 973 898</b>
Įsigytas turtas	-	-	-	14 144	71 461	-	<b>85 605</b>
Perklasifikavimas	(83 745)	(3 655)	-	(4 731)	-	25 596	<b>(66 535)</b>
Nurašytas turtas	-	-	-	(2 571)	-	-	<b>(2 571)</b>
Vertės sumažėjimas	(2 531)	-	-	-	-	-	<b>(2 531)</b>
Nusidėvėjimas per metus	(7 204)	(1 918)	(61 017)	(68 129)	-	(541 119)	<b>(679 387)</b>
Likutinė vertė laikotarpio pabaigoje	65 222	180	158 097	227 926	71 461	8 788 165	<b>9 311 050</b>
<b>2022 m. gruodžio 31 d.</b>							
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	374 432	30 934	369 213	470 554	71 461	20 544 985	<b>21 861 580</b>
Sukauptas nusidėvėjimas	309 211	30 754	211 116	242 628	-	11 756 821	<b>12 550 530</b>
<b>Likutinė vertė</b>	<b>65 222</b>	<b>180</b>	<b>158 097</b>	<b>227 926</b>	<b>71 461</b>	<b>8 788 165</b>	<b>9 311 050</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>							
Likutinė vertė laikotarpio pradžioje	65 222	180	158 097	227 926	71 461	8 788 165	<b>9 311 050</b>
Įsigytas turtas	-	-	-	137 456	338 678	-	<b>476 134</b>
*Turto gavimas dėl reorganizacijos	23 355	1	-	23 542	-	108 769	<b>155 667</b>
Perklasifikavimas	-	-	(99 168)	-	(410 139)	218 644	<b>(290 663)</b>
Parduotas turtas	-	-	(40 070)	-	-	-	<b>(40 070)</b>
Nurašytas turtas	-	-	-	(9)	-	-	<b>(9)</b>
Vertės sumažėjimas	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Nusidėvėjimas per metus	(8 403)	(177)	(18 859)	(79 379)	-	(558 937)	<b>(665 755)</b>
Likutinė vertė laikotarpio pabaigoje	80 174	4	-	309 536	-	8 556 640	<b>8 946 353</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>							
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	397 788	30 935	229 975	628 973	-	20 872 398	<b>22 160 068</b>
Sukauptas nusidėvėjimas	317 614	30 932	229 975	322 007	-	12 315 759	<b>13 216 285</b>
<b>Likutinė vertė</b>	<b>80 174</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>306 966</b>	<b>-</b>	<b>8 556 639</b>	<b>8 943 779</b>

Įmonės nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių, ir investicinio turto nusidėvėjimas buvo apskaitytas bendrųjų pajamų ataskaitoje, veiklos sąnaudų straipsnyje.

\*Įmonė 2022 m. vadovaujantis LR vietos savivaldos įstatymo 29 str. 8 d. 7 p. kartu su Akcininku priėmė sprendimą dėl patalpų įveiklinimo siekiant atverti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastato neišnaudotas erdves visuomenei. Iš rezervo skirto investicijoms patalpų įveiklinimui 2022 m. Įmonė skyrė 71 461 Eur. Iš viso erdves rekonstrukcijai ir atvėrimui skyrė 229 999 Eur.



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

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

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Investicinis turtas	971 067	772 586
Pastatai ir statiniai	-	198 481
Mašinos ir įrenginiai	2 772	1 884
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	74 534	65 546
<b>Iš viso</b>	<b>1 048 373</b>	<b>1 038 497</b>

### Investicinis turtas

2023 m. gruodžio 31 d. investicinį turtą sudarė pastatų dalis, skirta nuomos pajamoms uždirbti. Įmonė 2023 m. gruodžio 31 d. turėjo 9 pasirašytas patalpų nuomos sutartis (2022 m. 9 nuomos sutartys). Visos patalpų nuomos sutartys yra ilgalaikės (nuo 2 iki 8 metų), tai užtikrina Įmonės nuolatinį pajamų gavimą. Sutartyse nėra numatytos konkrečios sąlygos dėl nuomos laikotarpio pratęsimo.

Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. yra didesnė nei nurodyta finansinės būklės ataskaitoje:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2023 12 31</b>	<b>Vertinimas</b>
	<b>Apskaitinė vertė</b>	<b>Tikroji vertė</b>	
Patalpos J. Kubiliaus g. 2, Vilnius	1	2 300 000	Nepriklausomo turto vertintojo nustatyta vertė
Patalpos Konstitucijos pr. 3, Vilnius	7 317 875	23 780 000	Vidinis Įmonės vertinimas
Patalpos Kuro g. 17, Vilnius	107 922	1 184 000	Nepriklausomo turto vertintojo nustatyta vertė
Patalpos Granito g. 11, Vilnius	51 035	610 000	Vidinis Įmonės vertinimas
Patalpos Polocko g. 12-2, Vilnius	200 156	383 700	Nepriklausomo turto vertintojo nustatyta vertė
Patalpos Polocko g. 12-3, Vilnius	143 012	298 600	Nepriklausomo turto nvertintojo nustatyta vertė
Aikštelė Jeruzalės g. , Vilnius	19 766	80 000	Vidinis Įmonės vertinimas
Pastatai Minsko pl. 2, Vilnius	97 737	530 000	Vidinis Įmonės vertinimas
Transformatorinė P. Lukšio g. 32A	1	320 000	Vidinis Įmonės vertinimas
Apšvietimo tinklai, Vismaliukai	1	57 300	Nepriklausomo turto vertintojo nustatyta vertė
<b>Iš viso</b>	<b>7 937 506</b>	<b>29 863 600</b>	





(i) Tikroji investicinio turto vertė buvo nustatyta taikant diskontuotų pinigų srautų metodą. Pagrindinė informacija, kuria naudojosi vadovybė taikydama diskontuotų pinigų srautų metodą, gali būti išskaidyta taip:

- Diskonto norma – 10 %;
- Kapitalizacijos norma (Exit yield) – nuo 7,5 % iki 10,0 %;
- Kvadratinio metro nuomos kaina – 5 iki 13 Eur.

Siekiant įvertinti minimalius pokyčius susijusios su nuomos kaina buvo atliktas jautrumo testas:

- Padidinus esminio turto paskaičiavimuose Diskonto normą 1 % ir padidinus kvadrato nuomos kainą 1 Eur Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. padidėtų 3 160 000 Eur.;
- Sumažinus paskaičiavimuose Diskonto normą 1 % ir sumažinus kvadrato nuomos kainą 1 Eur Įmonės investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. sumažėtų 3 230 000 Eur.

## 5. NAUDOJIMO TEISE VALDOMAS TURTA

2022 m. sausio 1 d.	Žemė/nuomos sutartys
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	1 476 334
Sukauptas nusidėvėjimas	320 878
<b>Likutinė vertė</b>	<b>1 155 456</b>
<b>2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>	
Likutinė vertė laikotarpio pradžioje	1 155 456
Įsigytas turtas	-
Perleidimai ir nurašymai	(24 137)
Nusidėvėjimas per metus	(242 565)
Likutinė vertė laikotarpio pabaigoje	888 754
<b>2022 m. gruodžio 31 d.</b>	
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	1 452 197
Sukauptas nusidėvėjimas	563 443
<b>Likutinė vertė</b>	<b>888 754</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai</b>	
Likutinė vertė laikotarpio pradžioje	888 754
Įsigytas turtas	311 835
Perleidimai ir nurašymai	(10 632)
Nusidėvėjimas per metus	(337 479)
Likutinė vertė laikotarpio pabaigoje	540 643
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	
Įsigijimo savikaina arba tikroji vertė	1 753 400
Sukauptas nusidėvėjimas	900 922
<b>Likutinė vertė</b>	<b>852 478</b>



## 6. INVESTICIJOS Į KITAS ĮMONES

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. finansinį turtą sudarė investicijos į patronuojamąsias įmones:

2023 M. GRUODŽIO 31 D.		
Pavadinimas	Apskaitinė vertė, Eur	Nuosavybės proc.
*Healthwell Limited	-	25
****UAB Vilniaus sporto projektai	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>-</b>	

2022 M. GRUODŽIO 31 D.		
Pavadinimas	Apskaitinė vertė, Eur	Nuosavybės proc.
**UAB Vilniaus namai Maskvoje	-	-
***UAB Air Lituanica Club	-	-
****UAB Vilniaus sporto projektai	738 195	100
<b>Iš viso</b>	<b>738 195</b>	

Investicijų pasikeitimai pateikiami toliau:

\*Healthwell Limited, registracijos Nr. 05415269 yra privati kompanija, įregistruota 2005 m. balandžio 6 d. Didžiosios Britanijos ir Velso registre. 2016 m. lapkričio 8 d. UAB Vilniaus sporto projektai įsigijo 18 132 725 paprastųjų akcijų, kurių nominali vertė siekė 181 327 GBP ir tai sudaro 25 proc. Healthwell Limited įstatinio kapitalo. Įsigijimo kaina siekė 150 000 Eur. Įvertinus galimybes investiciją atgauti ir dabartinę investicijos rinkos vertę 2017 metais buvo atliktas 100 proc. investicijos vertės sumažėjimas. Investicijos vertė 0,00 Eur. 2023 m. gegužės 31 d. reorganizavus VSP visas jai priklausantis turtas ir investicijos buvo perleistos Bendrovei.

\*\* 2021 m. liepos 30 d. Bendrovė kreipėsi į Maskvos federalinę juridinių asmenų inspekciją dėl UAB „Vilniaus namai Maskvoje“ juridinio statuso. 2021 m. rugpjūčio 13 d. buvo gautas oficialus atsakymas, nurodantis, kad minėtoji įmonė iš juridinių asmenų registro yra išregistruota ir uždaryta. Bendrovės vadovybė, išanalizavusi situaciją, 2022 m. rugpjūčio 31 d. atstatė 2018 m. gruodžio 12 d. atliktą investicijos vertės sumažėjimą sumai 523 Eur ir minėtąją investiciją nurašė.

\*\*\* 2012 m. gruodžio 21 d. įsteigta Bendrovės patronuojamoji įmonė UAB „Air Lituanica Club“ vykdė keleivinę oro transporto veiklą ir Bendrovei priklausė 2 proc. UAB „Air Lituanica Club“ akcijų, kurių vertė siekė 24 907 Eur. 2018 m. gruodžio 31 d. atliktas 100 proc. investicijos vertės sumažėjimas.

2021 m. gruodžio 23 d. Registro tvarkytojas inicijavo įmonės UAB „Air Lituanica Club“ likvidavimą. Likvidavimo procedūros baigtos ir įmonė išregistruota iš juridinių asmenų registro 2022 m. gegužės 5 d. Bendrovės investicija į minėtą įmonę nurašyta.

\*\*\*\* UAB Vilniaus sporto projektai yra Bendrovės patronuojamoji įmonė, teikianti nekilnojamojo turto nuomos bei administravimo paslaugas. Bendrovei priklauso 100 proc. įmonės akcijų. 2022 m. lapkričio 17 d. Bendrovės valdyba inicijavo UAB Vilniaus sporto projektai reorganizavimą prijungiant įmonę prie Bendrovės. 2023 m. gegužės 31 d. patronuojamosios įmonės UAB Vilniaus sporto projektai veikla kartu su jai priklausančiu ilgalaikiu turtu, įsipareigojimais bei sukauptu finansiniu rezultatu buvo perkelta į Bendrovę (žiūrėti 12 atskleidimą).



## FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2023 m. balandžio 20 d. Bendrovė su Luminor Bank AS Lietuvos skyriumi pasirašė terminuoto indėlio sutartį, kurių terminas yra 2024 m. balandžio 20 d., metinė palūkanų norma siekia 3,50 proc.

2023 lapkričio 22 d. Bendrovė su Šiaulių Banku, AB pasirašė 2 (dvi) terminuotojo indėlio sutartis kurių terminas yra 2024 lapkričio 22 d., taip pat dar viena tokio pat terminuotojo indėlio sutartis pasirašyta 2023 m. gruodžio 8 d. Šių indėlių metinė palūkanų norma 5 proc. 2023 m. lapkričio 30 d. Bendrovė pasirašė su Citadele Banka dar 2 (dvi) terminuotojų indėlių sutartis, terminas taipogi vieneri metai, metinė palūkanų norma 3,95 proc.

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Terminuotasis indėlis	13 000 000	-
<b>Iš viso</b>	<b>13 000 000</b>	<b>-</b>

### 8. ILGALAIKIS MATERIALUSIS TURTAS SKIRTAS PARDUOTI

Ilgalaikį materialųjį turtą sudaro nekilnojamojo turto vienetai, skirti pardavimui. Šį turtą 2023 m. gruodžio 31 d. sudaro 61 nekilnojamojo turto vienetai (2022 m. gruodžio 31 d. – 68 vienetai), kurių apskaitinė vertė – 2 744 990 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. apskaitinė vertė – 2 363 285 Eur):

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
(i)Nekilnojamojo turto vienetai, perimti iš VšĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas	1 735 736	2 365 834
(ii)Nekilnojamojo turto vienetai, turintys nepriklausomo turto vertinimą	730 216	-
*Ilgalaikio materialusis turtas, skirtas parduoti vertės sumažėjimas	(37 880)	-
Kiti nekilnojamojo turto vienetai	312 300	678 224
Atsargos	4 467	5 099
<b>Iš viso</b>	<b>2 744 838</b>	<b>3 049 157</b>

(i) ir (ii) Nekilnojamojo turto vienetai buvo vertinti nepriklausomų turto vertintojų ir apskaityta vertintojų nustatyta rinkos verte.

\*Atlikus ilgalaikio materialaus turto nepriklausomų turto vertintojų vertinimą, turto balansinė vertė nuvertinta iki rinkos vertės.

Prie Atsargų priskiriamas turtas, kuris naudojamas įmonės reikmėms.

### 9. PREKYBOS IR KITOS GAUTINOS SUMOS

Prekybos ir kitas gautinas sumas sudarė:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Pirkėjų skolos	628 680	67 246
*Kitos gautinos sumos	913 482	1 037 907
Biudžeto skola Įmonei	56 120	37 200
Gautinų sumų vertės sumažėjimas	(211)	-
<b>Iš viso</b>	<b>1 598 071</b>	<b>1 142 353</b>

\*Vadovaudamasi 2010 metais sudaryta sutartimi su UAB „Balsių mokyklos SPV“ dėl Vilniaus miesto Balsių mokyklos statybos, ūkio priežiūros ir administravimo Įmonė dalyvauja kaip tarpininkas lėšų apmokėjimo klausimuose už atliktus darbus. Įmonė gavusi lėšas iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos perveda jas UAB „Balsių mokyklai SPV“. 2022 gruodžio 31 d. susidariusi gautina suma iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pagal minėtą sutartį siekė 710 015 Eur. Apmokėjimai vykdomi kas ketvirtį.



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Toliau pateikta Įmonės informacija apie pirkėjų gautinoms sumoms taikytiną kredito riziką ir tikėtiną kredito nuostolį 2023m. gruodžio 31 d.

Pavadinimas	Tikėtini kredito nuostoliai, %	Bendroji apskaitinė vertė	Vertės sumažėjimas	Grynoji apskaitinė vertė
Nepradelstos	0%	599 819	599 819	599 819
1-30 d. pradelstos	0%	16 869	-	16 869
31-60 d. pradelstos	0%	2 031	-	2 031
61-90 d. pradelstos	0%	1 882	-	1 882
91-360 d. pradelstos	0%	7 459	-	7 459
daugiau nei 361 dieną	0%	620	(211)	409
<b>Iš viso</b>		<b>628 680</b>	<b>(211)</b>	<b>628 469</b>

Įmonės informacija apie pirkėjų gautinoms sumoms taikytiną kredito riziką ir tikėtiną kredito nuostolį 2022 m. gruodžio 31 d.

Pavadinimas	Tikėtini kredito nuostoliai, %	Bendroji apskaitinė vertė	Atidėjiny	Grynoji apskaitinė vertė
Nepradelstos	0%	5	-	5
1-30 d. pradelstos	0%	27 760	-	27 760
31-60 d. pradelstos	0%	4 843	-	4 843
61-90 d. pradelstos	0%	33 052	-	33 052
91-360 d. pradelstos	0%	1 548	-	1 548
daugiau nei 361 dieną	0%	38	-	38
<b>Iš viso</b>		<b>67 246</b>	<b>-</b>	<b>67 246</b>

## 10. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

2023 m. gruodžio 31 d. pinigus ir pinigų ekvivalentus sudarė:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Pinigai banke	4 180 903	14 326 443
<b>Iš viso</b>	<b>4 180 903</b>	<b>14 326 443</b>

## 11. KAPITALAS IR REZERVAI

### a) Įmonės savininko kapitalas

	<b>Akcijų skaičius</b>	<b>Įmonės savininko kapitalas</b>
2022 m. gruodžio 31 d.	69 012 513	20 014 701
Įstatinio kapitalo sumažinimas	(360 625)	(105 653)
2023 m. patvirtintas įstatinis kapitalas	68 651 888	19 909 048
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>68 651 888</b>	<b>19 909 048</b>



## FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2023 ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonės akcininkas yra Vilniaus miesto savivaldybės administracija, kuriai priklauso 100 proc. Įmonės akcijų (kas atitinka 100 proc. balsų).

2023 m. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonė savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

### b) Privalomasis rezervas

Privalomas rezervas – tai Lietuvos Respublikos įstatymų numatytas privalomas rezervas. Jį kasmet pervedami ne mažiau kaip 5 proc. grynojo paskirstytino pelno, kol privalomasis rezervas pasiekia 10 proc. įmonės savininko kapitalo.

Įmonės privalomasis rezervas 2022 m. gruodžio 31 d. sudarė 2 001 364 Eur. Kadangi Įmonės 2022 m. suformuotas privalomasis rezervas atitinka LR įstatymų numatytą sumą, 2023 m. Įmonė rezervo neformavo, todėl privalomasis rezervas sudarė 2 001 364 Eur.

### c) Kiti rezervai

Per 2022 m. Įmonė iš investicijoms skirto rezervo, kuris siekia 1 000 000 Eur. 2023 m. buvo panaudota 229 999 Eur. suma buvo skirta Konstitucijos pr. 3 pirmo aukšto patalpų įveiklinimui ir visuomenės atvėrimui.

## 12. UAB „VILNIAUS SPORTO PROJEKTAI NEPASKIRSTYTAS PELNAS (NUOSTOLIAI)

Bendrovės nepaskirstytame pelne (nuostoliuose) buvo apskaitytas 13 844 eurų nepripažintas ataskaitinių metų nuostolis, kurį sudarė UAB Vilniaus sporto projektai, sukauptas penkių ataskaitinių finansinių metų rezultatas.

TURTAS		NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	
Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai	153 703	Išmokos darbuotojams	5 264
Nematerialusis turtas	23 721	Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	48 986
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>	<b>177 424</b>	<b>Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso</b>	<b>54 250</b>
Atsargos	3	<b>Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso</b>	<b>16 895</b>
Prekybos ir kitos gautinos sumos	65 438	<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>855 692</b>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	681 559	Kapitalas	738 195
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>	<b>747 000</b>	Rezervai	5 977
<b>Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos iš viso</b>	<b>2 414</b>	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	111 520
<b>TURTO IŠ VISO</b>	<b>926 837</b>	<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>	<b>926 837</b>
		Reorganizavimo rezultatas	99 188

2022 m. lapkričio 17 d. Bendrovės valdyba inicijavo UAB „Vilniaus sporto projektai“ reorganizavimą prijungiant įmonę prie Bendrovės. 2023 m. gegužės 31 d. patronuojamosios įmonės UAB Vilniaus sporto projektai veikla kartu su jai priklausančiu ilgalaikiu turtu, įsipareigojimais bei sukauptu finansiniu rezultatu buvo perkelta į Bendrovę. Reorganizavimo rezultatas (nuostolis) atvaizduotas Bendrovės nepaskirstytame pelne (nuostoliuose).

\* Sprendimas dėl Audito komiteto steigimo Bendrovės valdyboje priimtas 2022 m. gruodžio 19 d, tačiau vadovaujantis Bendrovės įstatais akcininko rekomendacijos dėl Audito komiteto steigimo buvo pateiktos 2023 m. liepos 27 d., tad Audito komiteto posėdžiai vyko tik nuo 2023 m. rugpjūčio mėn.



### 13. DOTACIJOS IR SUBSIDIJOS

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., dotacijų judėjimą sudarė:

#### 2023 M. GRUODŽIO 31 D. SUSIJUSIŲ SU ILGALAIKIO TURTO ĮSIGIJIMAIS

	Gautos dotacijos, subsidijos	Panaudotos dotacijos, subsidijos	Likutis
<b>2022 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>89 022</b>	<b>(52 857)</b>	<b>36 165</b>
Dotacijos panaudojimas nusidėvėjimo sąnaudoms atkurti	-	-	-
Perleisto turto vertė	-	(36 165)	(36 165)
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>89 022</b>	<b>(89 022)</b>	<b>-</b>

2022 m. Įmonė yra sustabdžiusi dotacijų amortizaciją, dėl projektų nevystomos veiklos. 2023 m. Įmonė sudarė panaudos sutartį su VšĮ „Northtown Vilnius“ naudotis nuosavybės teise priklausančiais gatvių apšvietimo tinklais, toks sprendimas priimtas dėl susiklosčiusių ilgalaikių bendradarbiavimo santykių.

*2022 m. gruodžio 31 d.*

#### Dotacija

Pagal INOGEB II infrastruktūros parengimas teritorijos sukūrimui ir plėtrai II etapas.

### 14. NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI

Nuomos sutartis sudaro valstybinės žemės nuomos sutartis ir sutartis dėl turto nuomos. Įtaka Įmonės Finansinės būklės ataskaitai (padidėjimas ar sumažėjimas) 2023 m. gruodžio 31 d.:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
<b>Turtas</b>		
Naudojimo teise valdomas turtas	852 478	888 754
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>		
Nuomos įsipareigojimai	(592 943)	(677 453)
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>		
Nuomos įsipareigojimai	(305 855)	(239 312)
<b>Įtaka ankstesnių metų Pelno (nuostolių) ataskaitai</b>	<b>(42 238)</b>	<b>(13 105)</b>
<b>Įtaka Pelno (nuostolių) ataskaitai</b>	<b>(4 082)</b>	<b>(14 906)</b>

### 15. PREKYBOS IR KITOS MOKĖTINOS SUMOS

Prekybos ir kitas mokėtinas sumas sudarė:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Prekybos mokėtinos sumos	180 345	91 331
Gauti išankstiniai apmokėjimai	35 278	168 332
Mokėtini mokesčiai	398 438	67 327
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	1 144 052	710 015
Atidėjimai galimiems įsipareigojimams	22 000	-
<b>Iš viso</b>	<b>1 780 113</b>	<b>1 037 005</b>



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

## 16. PARDAVIMO PAJAMOS

Už metus, pasibaigusius gruodžio 31 d., pardavimo pajamas pagal suteiktų paslaugų pobūdį sudarė:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Projektų valdymo pajamos	3 674 389	1 073 552
Pajamos iš turto nuomos	2 958 770	2 449 816
Pajamos iš turto pardavimo	1 645 331	2 383 063
<b>Iš viso</b>	<b>8 278 490</b>	<b>5 906 431</b>

Projektų valdymo pajamos gautos atliekant projektinę veiklą per 2023 m. užbaigėme 15 vystytų projektų, iš viso iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos gavome 70 naujų užsakymų, tarp kurių projekto projektavimo, rangos etapų valdymo, analizės ar konsultacijų užsakymai, o vykdomų projektų etapų krepšelis metų pabaigai siekė 94, kurių bendra vertė 592 mln. Eur.

Pagrindinės turto pajamos buvo gautos pardavus 20 objektus, visi objektai buvo Vilniaus mieste vieni iš didžiausių ir daugiausiai pajamų atnešusių objektų buvo: Algirdo g. 19, Krokuvos g. 34 - 2, Drujos g. automobilių aikštelė, A. Mickevičiaus g. 27A ir kiti objektai. Bendra šio parduoto turto savikaina sudarė 227 730 Eur (2022 m. parduotų objektų pardavimo savikainą sudarė 1 341 083 Eur, parduoti buvo 22 objektai).

Turto nuomos pajamos gautos vykdant nekilnojamo turto nuomos veiklą, pagrindinis nuomotojas yra Vilniaus miesto savivaldybės administracija adresu Konstitucijos pr. 3., iš viso nuomojami 9 objektai Vilniaus mieste (2022 m. nuomojamų objektų buvo 9).

## 17. KITOS VEIKLOS PAJAMOS

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Ilgalaikio turto perleidimo rezultatas	83 295	-
Kitos netipinės veiklos pajamos	21 613	19 801
<b>Iš viso</b>	<b>104 908</b>	<b>19 801</b>

## 18. IŠMOKŲ DARBUOTOJAMS SĄNAUDOS PAGAL TIPĄ:

Veiklos darbo užmokesčio sąnaudos:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Darbo užmokesčio sąnaudos	2 337 794	2 101 554
Socialinio draudimo sąnaudos	41 142	36 903
Sukauptų atostoginių sąnaudos	20 345	29 165
<b>Iš viso</b>	<b>2 399 281</b>	<b>2 167 622</b>

Administracijos darbo užmokesčio sąnaudos:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Darbo užmokesčio sąnaudos	1 673 166	883 780
Socialinio draudimo sąnaudos	32 480	15 313
Sukauptų atostoginių sąnaudos	14 720	12 102
<b>Iš viso</b>	<b>1 720 366</b>	<b>911 195</b>



**FINANSINĖS ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2023 M. GRUODŽIO 31 D.**  
(visos sumos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuo 2017 m. balandžio mėn. Įmonė sudarė sutartis su nepriklausomais valdybos nariais. 2023 m. valdybos narių buvo 5 iš kurių 3 yra nepriklausomi.

Valdybos narių paslaugų atlygis pagal jų tipą:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Išmokos valdybos nariams	155 204	122 519
<b>Iš viso</b>	<b>155 204</b>	<b>122 519</b>

2023 m. liepos 27 d. Bendrovės valdybos sprendimu sudarytas Bendrovės audito komitetas, kurį sudaro 3 nariai.

Audito komiteto narių paslaugų atlygis pagal jų tipą:

	<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
Išmokos audito komiteto nariams	17 123	*
<b>Iš viso</b>	<b>17 123</b>	<b>*</b>

2023 ir 2022 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiais finansiniais metais nebuvo jokių kitų išmokų ar sukauptimų, nesusijusių su darbo santykiais, ir turto pervedimų vadovybei (iš vadovybės), nebuvo gauta (suteikta) jokių paskolų ar garantijų.

## 19. FINANSINĖ VEIKLA

Finansinės veiklos pajamos 2023 m. ir 2022 m. susidaro iš gautų palūkanų pagal susitarimą su Vilniaus miesto savivaldybės administracija bei baudos ir delspinigiai pagal sutartinius įsipareigojimus.

Finansinės veiklos pajamas ir sąnaudas 2023 m. ir 2022 m. sudaro:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Baudos ir delspinigiai	2 056	8 512
Palūkanos	246 620	15 390
Netesybos pagal sutartis	549	-
<b>Finansinės veiklos pajamos</b>	<b>249 225</b>	<b>23 901</b>
Baudos ir delspinigiai	(154)	(17 803)
Neigiamas valiutų kursų įtaka	-	(37)
Investicijų sumažėjimas	-	(24 907)
Banko mokesčiai	(1 253)	(22 223)
Palūkanos dėl nuomos įsipareigojimų	-	(13 105)
<b>Finansinės veiklos sąnaudos</b>	<b>(1 407)</b>	<b>(78 075)</b>
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>	<b>247 818</b>	<b>(54 174)</b>

Atsižvelgiant į tai, kad Įmonė 2023 m. kovo 7d. Valdybos sprendimu Nr. 5, pasitvirtino 2023 m. biudžetą, kuriame numatytos pajamos iš finansinės veiklos, todėl buvo priimtas sprendimas laisvas pinigines lėšas padėti į indėlių sąskaitas ir gauti palūkanų pajamas už banke laikomas pinigines lėšas. (žr. 7 atskleidimą)



## 20. PELNO MOKESTIS IR ATIDĖTASIS MOKESTIS

Pelno mokestis buvo apskaičiuotas taikant 15 proc. tarifą

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Einamųjų metų pelno mokestis	194 342	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos (nauda)	(17 270)	(92 327)
<b>Pelno mokesčio sąnaudos (nauda) pripažintos pelne ar nuostoliuose iš viso</b>	<b>177 072</b>	<b>(92 327)</b>

Atidėtojo pelno mokesčio sudėtinės dalys:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	1 127 339	1 158 256
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	7 060	20 707
<b>Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>	<b>1 120 279</b>	<b>1 137 549</b>

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra užskaitomi ta dalimi, kuria atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas bus realizuotas tuo pačiu metu kaip ir atidėtojo pelno mokesčio turtas. Šie įsipareigojimai yra susiję su ta pačia mokesčių administravimo institucija.

## 21. SUSIJUSIŲ ŠALIŲ OPERACIJOS

Susijusių šalių operacijos

Įmonės vienintelis akcininkas Vilniaus miesto savivaldybė yra susiję asmenys. Kitos Vilniaus miesto savivaldybės valdomos įmonės taip pat yra priskiriamos susijusioms šalims. 2023 m. sandoriai yra atskirai parodomi su įmonės akcininku ir kitomis įmonėmis.

Sandoriai su Vilniaus miesto savivaldybe ir su kitomis susijusiomis įmonėmis:

	2023 12 31			
	Bendrovės pirkimai	Bendrovės pardavimai	Bendrovės gautinos sumos	Bendrovės mokėtinos sumos
Vilniaus miesto savivaldybės administracija (VMS)	25 129	6 007 506	1 219 698	-
Vilniaus šilumos tinklai, AB	8 241	-	-	1 664
AB „Grinda“	594	-	-	84
UAB „Vilniaus vandenys“	223	-	-	23
<b>Iš viso</b>	<b>34 186</b>	<b>6 007 506</b>	<b>1 219 698</b>	<b>1 771</b>
	2022 12 31			
	Bendrovės pirkimai	Bendrovės pardavimai	Bendrovės gautinos sumos	Bendrovės mokėtinos sumos
Vilniaus miesto savivaldybės administracija (VMS)	8 811	4 414 164	746 853	-
Vilniaus šilumos tinklai, AB	15 165	-	-	3 492
AB „Grinda“	539	-	-	55
UAB „Vilniaus vandenys“	189	-	-	17
<b>Iš viso</b>	<b>24 704</b>	<b>4 414 164</b>	<b>746 853</b>	<b>3564</b>





Gautinos sumos iš susijusių šalių finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitytos straipsnyje „Prekybos ir kitos gautinos sumos po vienerių metų“ ir „Prekybos ir kitos gautinos sumos“.

## **22. NEAPIBRĖŽTASIS TURTAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI, POTENCIALŪS GINČAI**

Įmonė nėra pasirašiusi sutarčių, pagal kurias prisiimtu neapibrėžtus įsipareigojimus ateityje.

### *Teisiniai ginčai*

Ieškovas, Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroras, ginantis viešąjį interesą, pareiškė ieškinį atsakovėms Vilniaus miesto savivaldybei, Vilniaus miesto savivaldybės administracijai, UAB Vilniaus vystymo kompanija (kaip UAB „Start Vilnius“ teisių ir pareigų perėmėjai) (toliau – Bendrovė) ir MB „Emtronika“ dėl administracinių aktų panaikinimo, akcijų pasirašymo sutarties pripažinimo negaliojančia, viešo konkurso rezultatų panaikinimo, ūkio pastatų pirkimo-pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia ir restitucijos taikymo.

Lietuvos apeliacinis teismas 2023-09-19 nutartimi ieškovų, fizinių asmenų, ieškinį atmetė, ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro ieškinį tenkino visiškai, iš Bendrovės MB „Emtronika“ buvo priteista 15 200 Eur.

2023 m. gruodžio 31 d. Įmonė nėra suformavusi atidėjinių išlaidoms padengti pagal teisines bylas.

## **23. ĮVYKIAI PASIBAIGUS ATASKAITINIAM LAIKOTARPIUI**

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. lapkričio 22 d. sprendimu Nr. 1-282 „Dėl paslaugų pirkimo iš uždarnosios akcinės bendrovės „Vilniaus vystymo kompanija“, 2024 m. sausio 16 d. su Vilniaus miesto savivaldybės administracija buvo pasirašyta paslaugų teikimo sutartis su patvirtintais naujais įkainiais projektų valdymo paslaugoms bei sutarta dėl naujai teikiamos, nekilnojamojo turto valdymo bei administravimo paslaugos. Paslaugų teikimo terminas: 5 metai nuo 2024 m. sausio 10 d.

Toliau besitęsianti situacija Ukrainoje tiesioginės įtakos Bendrovės rezultatui bei vykdomiems procesams neturi.

Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos nebuvo kitų reikšmingų įvykių, kurie turėtų būti pripažinti ar atskleisti finansinėse ataskaitose už 2023 m.

Generalinė direktorė

\_\_\_\_\_  
Laura Joffé

Finansų departamento direktorė

\_\_\_\_\_  
Jurgita Kovaliova

Vyriausioji finansininkė

\_\_\_\_\_  
Odeta Kovaliova