

Įmonės pavadinimas	<b>UAB Naujamiesčio NT</b>
Adresas	Smolensko g. 10-100, LT-03201 Vilnius
Įmonės kodas	303422091
Duomenų registras	VĮ Registrų centras
Įmonės/grupės ataskaitos	Įmonės
Fin.ataskaitų laikotarpis	2025 01 01 - 2025 12 31
Paskutinė fin.metų diena	2025 12 31
Sudarymo data	2026 05 11
Valiuta ir duomenų tikslumo lygis	Eurais

## **METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS**

Priedamą finansinių ataskaitų rinkinį sudaro:

AUDITORIAUS IŠVADA  
BALANSAS  
PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA  
AIŠKINIMASIS RAŠTAS

## **NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA UAB „Naujamiesčio NT“ vadovybei ir akcininkams**

### **Nuomonė**

Mes atlikome UAB „Naujamiesčio NT“ (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas, tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita ir aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos Finansinės atskaitomybės standartus.

### **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 vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### **Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas**

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Finansinės atskaitomybės standartus 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 neturi kitų realių alternatyvų, tik 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 parengti 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.

- 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.

Auditorius Linas Norkaitis  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000516

UAB „Main financial solutions“  
S. Konarskio g. 49-806, Vilnius, Lietuva  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001529

2026 m. gegužės mėn. 11 d.

## 2025 12 31 BALANSAS

	Pastabos	2025 12 31	2024 12 31
<b>TURTAS</b>			
<b>A. Ilgalaikis turtas</b>		<b>32 173 839</b>	<b>32 519 810</b>
1. Nematerialusis turtas			
2. Materialusis turtas	<b>3</b>	31 878 526	32 499 999
3. Finansinis turtas		295 313	19 811
4. Kitas ilgalaikis turtas			
<b>B. Trumpalaikis turtas</b>		<b>532 150</b>	<b>472 819</b>
1. Atsargos		318 503	135 643
2. Per vienerius metus gautinos sumos		157 510	190 593
3. Trumpalaikės investicijos			
4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai		56 137	146 583
C. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		29 748	5 587
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>32 735 737</b>	<b>32 998 216</b>

	Pastabos	2025 12 31	2024 12 31
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>D. Nuosavas kapitalas</b>		<b>12 335 372</b>	<b>12 161 498</b>
1. Kapitalas		300 280	300 280
2. Akcijų priedai		130 620	130 620
3. Perkainojimo rezervas			
4. Rezervai		11 990	11 990
5. Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)		11 892 482	11 718 608
<b>E. Dotacijos ir subsidijos</b>			
<b>F. Atidėjiniai</b>		<b>3 577 586</b>	<b>3 335 378</b>
<b>G. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai</b>		<b>16 615 708</b>	<b>17 336 396</b>
1. Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	<b>4</b>	15 313 166	14 559 270
2. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	<b>4</b>	1 302 542	2 777 126
<b>H. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos</b>		<b>207 071</b>	<b>164 944</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>32 735 737</b>	<b>32 998 216</b>

Direktorius

Artūras Pitkauskas

2026 05 11

(Parašas)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos"  
įgaliotas asmuo Gabrielė Pamedytienė

2026 05 11

(Parašas)

## 2025 01 01 - 2025 12 31 PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

		Pastabos	2025 m.	2024 m.
1.	Pardavimo pajamos	5	2 435 657	2 201 394
2.	Pardavimo savikaina	6	(446 010)	(503 263)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	<b>Bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>1 989 647</b>	<b>1 698 131</b>
5.	Pardavimo sąnaudos		(15 416)	
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	7	(403 740)	(551 831)
7.	Kitos veiklos rezultatai		(93 032)	1 871
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		42 760	7 827 928
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos		(1 100 100)	(1 300 885)
13.	<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>		<b>420 119</b>	<b>7 675 214</b>
14.	Pelno mokestis	8	(246 245)	(1 256 554)
15.	<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>		<b>173 874</b>	<b>6 418 660</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius

Artūras Pitkauskas

2026 05 11

(Parašas)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos"  
įgaliotas asmuo Gabrielė Pamedytienė

2026 05 11

(Parašas)

## FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji informacija

UAB Naujamiesčio NT (toliau - Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas yra:

Smolensko g. 10-100, LT-03201 Vilnius

Bendrovės registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys yra VĮ Registrų centras.

Bendrovės pagrindinė veikla yra nekilnojamo turto nuoma.

Bendrovė įregistruota 2014 10 14

Bendrovės patronuojanti įmonė yra Kaita Living, UAB; įm. k. 305661122, adr. Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius.

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

Bendrovė patronuojamųjų įmonių neturi.

Bendrovė asocijuotųjų ir pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį kontroliuojamų įmonių neturi.

Bendrovės įstatinis kapitalas 2024 m. ir 2025 m. nesikeitė.

Visos akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra 0,29 EUR, yra paprastosios ir 2025 12 31 bei 2024 12 31 buvo pilnai apmokėtos.

2025 m. vidutinis sąrašinis Bendrovės darbuotojų skaičius buvo 1 (2024 m. - 1 darbuotojai).

### 2. Apskaitos politika

#### 2.1. Teisinis reglamentavimas

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos pagal 2025 12 31 galiojusį Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymą, Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymą bei galiojusius Lietuvos Finansinės atskaitomybės standartus (LFAS), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos.

Toliau pateikiami pagrindiniai apskaitos principai, kuriuos Bendrovė gali pasirinkti pagal LFAS.

#### 2.2. Finansinių ataskaitų sudėtis

Paskutinę finansinių metų dieną du iš trijų Bendrovės rodiklių: balanse nurodyto turto vertė, pardavimo grynosios pajamos per ataskaitinius finansinius metus ir vidutinis metinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą du iš eilės finansinius metus neviršijo Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatyme nustatytų vidutinės įmonės dydžių, todėl Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita ir aiškinamasis raštas.

#### 2.3. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais.

#### **2.4. Ilgalaikis materialusis turtas**

Ilgalaikis materialusis turtas, jį įsigijus ar pasigaminus, apskaitomas įsigijimo savikaina, o finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina, iš kurios atimtos sukaupto nusidėvėjimo ir jo vertės sumažėjimo sumos. Investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte.

Bendrovės taikoma minimali ilgalaikio materialiojo turto vertė yra 1000 EUR.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą metodą per tokius naudingo tarnavimo laikotarpius:

Pastatai ir statiniai - 15 metų;

Transporto priemonės - 6 metai;

Kiti įrenginiai ir įrankiai - 4 metai;

Mašinos ir įrengimai - 5 metai;

Kitas materialusis turtas - 4 metai.

#### **2.5. Atsargos**

Bendrovė sunaudotų atsargų apskaitai taiko nuolat apskaitomų atsargų būdą, t.y. apskaitoje registruoja kiekvieną atsargų operaciją.

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu.

#### **2.6. Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai**

Pirmą kartą pripažindama finansinį turtą ar įsipareigojimą, Bendrovė jį įvertina savikaina. Kiekvieną balanso datą finansinis turtas ir įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte ar amortizuota savikaina, kuri gaunama taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Trumpalaikis finansinis turtas (trumpalaikės pirkėjų skolos, suteiktos trumpalaikės paskolos ir kitos per vienus metus gautinos sumos) vertinant kurį apskaičiuotų palūkanų metodo taikymo poveikis dėl trumpo laikotarpio yra nereikšmingas, įvertinamas įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimo sumą.

Nesusiję su rinkos kainomis trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai (skolos tiekėjams, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai ir kitos per vienus metus mokėtinos sumos) vertinant kuriuos apskaičiuotų palūkanų metodo taikymo poveikis dėl trumpo laikotarpio yra nereikšmingas, vertinami savikaina.

## 3. Ilgalaikis materialusis turtas

	Rekonstruojami pastatai	Pastatai, kaip investicinis turtas	Iš viso
<b>2023 12 31</b>			
Įsigijimo savikaina	1 052 952	10 279 487	11 332 439
Vertės pokytis dėl perkainojimo		12 890 755	12 890 755
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
<b>2023 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>	<b>1 052 952</b>	<b>23 035 048</b>	<b>24 088 000</b>
<b>Pokyčiai per 2024 m.</b>			
Įsigijimai	615 354		615 354
Perkėlimas į kitą turto grupę	(1 668 306)	1 668 306	
Parduotas ir nurašytas turtas			
Nusidėvėjimas			
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas			
Vertės pokytis dėl perkainojimo		7 796 645	7 796 645
<b>2024 12 31</b>			
Įsigijimo savikaina		11 947 793	11 947 793
Vertės pokytis dėl perkainojimo		20 687 400	20 687 400
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
<b>2024 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>		<b>32 499 999</b>	<b>32 499 999</b>
<b>Pokyčiai per 2025 m.</b>			
Įsigijimai			
Perkėlimas į kitą turto grupę			
Parduotas ir nurašytas turtas		(621 474)	(621 474)
Nusidėvėjimas			
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas			
Vertės pokytis dėl perkainojimo			
<b>2025 12 31</b>			
Įsigijimo savikaina		11 717 336	11 717 336
Vertės pokytis dėl perkainojimo		20 296 384	20 296 384
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
<b>2025 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>		<b>31 878 526</b>	<b>31 878 526</b>

**4. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai***Po vienerių metų (bet ne vėliau kaip per penkis metus) mokėtinos sumos:*

	2025 12 31	2024 12 31
Ilgalaikės paskolos iš kredito institucijų	13 302 792	13 798 560
Ilg. paskolos iš grupės įm.	1 285 542	199 828
Ilg. palūkanos iš grupės įm.	693 446	560 882
Kitos ilg. mokėtinos sumos	31 386	-
	<b>15 313 166</b>	<b>14 559 270</b>

*Per vienerius metus mokėtinos sumos:*

	2025 12 31	2024 12 31
Skolos tiekėjams grupės įm.	359 201	894 920
Grupės paskolos	-	589 918
Paskolų iš kredito įstaigų trump. dalis	360 001	399 235
Skolos tiekėjams	78 035	42 682
Depozitai	163 351	145 245
Mokesčiai	326 813	551 615
Palūkanos grupės įm.	-	75 067
Kita	15 141	78 443
	<b>1 302 542</b>	<b>2 777 126</b>

**5. Pardavimo pajamos**

	2025 m.	2024 m.
Nuoma	2 135 948	1 975 324
Komunalinės paslaugos	244 330	183 482
Kita	55 379	42 588
	<b>2 435 657</b>	<b>2 201 394</b>

**6. Pardavimo savikaina**

	2025 m.	2024 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(52 522)	(109 120)
Projekto valdymo paslaugos	(199 760)	(173 485)
Komunalinės paslaugos	(129 484)	(180 402)
Kitos	(64 244)	(40 256)
	<b>(446 010)</b>	<b>(503 263)</b>

**7. Bendrosios ir administracinės sąnaudos**

	2025 m.	2024 m.
Neatskaitomo PVM sąnaudos	(195 516)	(425 089)
Profesinės paslaugos	(63 882)	(27 281)
Finansinių ataskaitų audito sąnaudos	(4 500)	(4 200)
NTM	(80 955)	(67 793)
Kitos	(58 887)	(27 468)
	<b>(403 740)</b>	<b>(551 831)</b>

**8. Pelno mokestis**

	2025 m.	2024 m.
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas	(242 208)	(1 269 700)
Pelno mokestis	(4 037)	
Praėjusių m. pelno mokestis		13 146
	<b>(246 245)</b>	<b>(1 256 554)</b>

**9. Sandoriai su įmonių grupės įmonėmis**

	2025 m.	2024 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(35 512)	(106 406)
Projekto valdymo paslaugos	(199 761)	(173 485)
Konsultacinės paslaugos	(5 000)	
Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos	(157 497)	(85 537)
	<b>(397 770)</b>	<b>(365 428)</b>

**10. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai**

Esminių nebalansinių įsipareigojimų ir neapibrėžtumų, kurie turėtų reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms, nebuvo.

**11. Poataskaitiniai įvykiai**

Poataskaitinių įvykių, kurių neatskleidimas gali turėti reikšmingą įtaką Bendrovės finansinių ataskaitų vartotojų galimybei priimti sprendimus, nebuvo.

Direktorius

Artūras Pitkauskas

(Parašas)

2026 05 11

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" įgaliotas  
asmuo Gabrielė Pamedytienė

2026 05 11