

Įmonės pavadinimas	<b>UAB Plėtojimo projektai</b>
Adresas	Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius
Įmonės kodas	305227656
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 14
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 „Plėtojimo projektai“ vadovybei ir akcininkams**

### **Nuomonė**

Mes atlikome UAB „Plėtojimo projektai“ (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 užtikrinimo 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 užtikrinimo 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. 14 d.

## 2025 12 31 BALANSAS

	Pastabos	2025 12 31	2024 12 31
<b>TURTAS</b>			
<b>A. Ilgalaikis turtas</b>		<b>9 620 000</b>	<b>8 920 000</b>
1. Nematerialusis turtas			
2. Materialusis turtas	<b>3</b>	9 520 000	8 820 000
3. Finansinis turtas		100 000	100 000
4. Kitas ilgalaikis turtas			
<b>B. Trumpalaikis turtas</b>		<b>556 482</b>	<b>361 700</b>
1. Atsargos		237 515	35 840
2. Per vienerius metus gautinos sumos		287 865	275 363
3. Trumpalaikės investicijos			
4. Pinigai ir pinigų ekvivalentai		31 102	50 497
C. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		1 628	1 562
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>10 178 110</b>	<b>9 283 262</b>

	Pastabos	2025 12 31	2024 12 31
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>D. Nuosavas kapitalas</b>		<b>2 287 164</b>	<b>1 563 882</b>
1. Kapitalas		2 500	2 500
2. Akcijų priedai			
3. Perkainojimo rezervas			
4. Rezervai		250	
5. Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)		2 284 414	1 561 382
<b>E. Dotacijos ir subsidijos</b>			
<b>F. Atidėjiniai</b>		<b>677 249</b>	<b>493 570</b>
<b>G. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai</b>		<b>7 100 903</b>	<b>7 149 399</b>
1. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	<b>4</b>	6 715 893	5 340 000
2. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	<b>4</b>	385 010	1 809 399
<b>H. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos</b>		<b>112 794</b>	<b>76 411</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>10 178 110</b>	<b>9 283 262</b>

Direktorius

Artūras Pitkauskas

2026 05 14

(Parašas)

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

2026 05 14

(Parašas)

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

	Pastabos	2025 m.	2024 m.
1.		1 029 471	945 512
2.		(195 830)	(289 535)
3.			
4.		<b>833 641</b>	<b>655 977</b>
5.		(13 910)	
6.		(95 503)	(118 767)
7.		24	56 528
8.			
9.			
10.		716 674	81 463
11.			
12.		(533 965)	(549 408)
13.		<b>906 961</b>	<b>125 793</b>
14.		(183 679)	(38 764)
15.		<b>723 282</b>	<b>87 029</b>

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius

Artūras Pitkauskas

2026 05 14

(Parašas)

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

2026 05 14

(Parašas)

## **FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1. Bendroji informacija**

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

Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius

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

Bendrovės pagrindinė veikla yra nekilnojamo turto nuoma.

Bendrovė įregistruota 2019 08 13.

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 1 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 darbuotojas).

### **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 galiojusias 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. Nematerialusis turtas**

Nematerialus turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką:

Programinė įranga - 3 metai;

Įsigytos teisės - 3 metai;

Kitas nematerialusis turtas - 5 metai.

## **2.5. 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.

## **2.6. Atsargos**

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

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu.

## **2.7. 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

	Pastatai, kaip investicinis turtas	Iš viso
<b>2023 12 31</b>		
Įsigijimo savikaina	5 129 135	5 129 135
Vertės pokytis dėl perkainojimo	3 620 865	3 620 865
Perklasifikavimas iš vieno straipsnio į kitą		
<b>2023 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>	<b>8 750 000</b>	<b>8 750 000</b>
<b>Pokyčiai per 2024 m.</b>		
Įsigijimai		
Parduotas ir nurašytas turtas		
Nusidėvėjimas		
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas		
Vertės pokytis dėl perkainojimo	70 000	
<b>2024 12 31</b>		
Įsigijimo savikaina	5 129 135	5 129 135
Vertės pokytis dėl perkainojimo	3 690 865	3 690 865
Perklasifikavimas iš vieno straipsnio į kitą		
<b>2024 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>	<b>8 820 000</b>	<b>8 820 000</b>
<b>Pokyčiai per 2025 m.</b>		
Įsigijimai		
Parduotas ir nurašytas turtas		
Nusidėvėjimas		
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas		
Vertės pokytis dėl perkainojimo	700 000	700 000
<b>2025 12 31</b>		
Įsigijimo savikaina	5 129 135	5 129 135
Vertės pokytis dėl perkainojimo	4 390 865	4 390 865
Sukauptas nusidėvėjimas		
<b>2025 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ</b>	<b>9 520 000</b>	<b>9 520 000</b>

2025 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 9 520 tūkst. Eur (2024 m. – 8 820 tūkst. Eur), yra įkeisti UAB "Urbo bankas" kaip paskolos grąžinimo garantas.

Turto įkeitimo pabaiga 2038 m. sausio 5 d.

Investicinis turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB „Inreal“, atliktas vertinimas 2025 05 08 d.

Vertinimo ataskaitoje turto vertinimas atliktas taikant Pajamų metodą.

Automobilių stovėjimo aikštelė unikalus Nr. 4400-6567-1802 įkeista Valstybinei mokesčių inspekcijai.

**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	5 317 000	5 340 000
Ilg. paskolos iš grupės įm.	667 633	-
Ilg. palūkanos iš grupės įm.	419 548	-
Kitos ilg. paskolos	289 909	-
Kitos ilg. palūkanos	21 803	-
	<b>6 715 893</b>	<b>5 340 000</b>

*Per vienerius metus mokėtinos sumos:*

	2025 12 31	2024 12 31
Kitos trumpalaikės paskolos	-	289 909
Mokesčiai (PVM, NTM)	5 853	25 257
Palūkanos grupės įm.	-	348 004
Paskolų iš kredito įstaigų trump. dalis	138 000	264 000
Tr. paskolos iš patronuojančios įm.	-	123 300
Trumpalaikės paskolos iš kitų grupės įmonių	-	514 301
Skolos tiekėjams grupės įmonės	107 442	111 648
Kitos mokėtinos sumos	133 715	132 980
	<b>385 010</b>	<b>1 809 399</b>

**5. Pardavimo pajamos**

	2025 m.	2024 m.
Nuoma	852 645	571 884
Komunalinės paslaugos	159 653	132 991
Projekto valdymo paslaugos	-	222 065
Kita	17 173	18 572
	<b>1 029 471</b>	<b>945 512</b>

**6. Pardavimo savikaina**

	2025 m.	2024 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(87 074)	(51 392)
Projekto valdymo paslaugos	(13 405)	(146 623)
Komunalinės paslaugos	(68 846)	(90 123)
Kitos	(26 505)	(1 397)
	<b>(195 830)</b>	<b>(289 535)</b>

**UAB Plėtojimo projektai**

Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius

Įmonės kodas: 305227656

Euris, jeigu nenurodyta kitaip  
2025 m. Bendrovės finansinės ataskaitos**7. Bendrosios ir administracinės sąnaudos**

	2025 m.	2024 m.
Mokesčiai		
Neatskaitomas PVM	(31 812)	(56 358)
Nekilnojamo turto mokestis	(23 127)	(23 030)
Kiti (NŽT, VMSA)	(3 955)	(11 770)
Profesinės paslaugos	(24 794)	(13 970)
Finansinių ataskaitų audito sąnaudos	(4 500)	(4 400)
Kitos	(7 315)	(9 239)
	<b>(95 503)</b>	<b>(118 767)</b>

**8. Sandoriai su įmonių grupės įmonėmis**

	2025 m.	2024 m.
Projekto valdymo paslaugų perpardavimas	-	222 065
Komunalinių paslaugų perpardavimas	1 152	4 147
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(87 074)	(51 392)
Projekto valdymo paslaugos	(13 405)	(146 623)
Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos	(95 843)	(67 573)
	<b>(195 170)</b>	<b>(39 376)</b>

**9. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai**

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

**10. Poataskaitiniai įvykiai**

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

Direktorius

Artūras Pitkauskas

2026 05 14

(Parašas)

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

2026 05 14