

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖS
KONSOLIDUOTOSIOS ATASKAITOS UŽ METUS,
PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
KONSOLIDUOTASIS BALANSAS	6
KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA	8
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	9
KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA (TĘSINYS).....	10
KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	11
KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	13
KONSOLIDUOTOJI VADOVYBĖS ATASKAITA	29

Nepriklausomo auditoriaus išvada dėl konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų audito

UAB Kaita Living akcininkui

Sąlyginė nuomonė

Mes atlikome UAB Kaita Living ir jos patrunuojamųjų įmonių (toliau – Grupė) konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotasis balansas ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, išskyrus pastraipoje „Sąlyginės nuomonės pagrindas“ aprašytų dalykų galimą poveikį atitinkamiems duomenims, pridėtos konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Grupės 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir konsoliduotus pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Sąlyginės nuomonės pagrindas

Grupės įmonė UAB Naujamiesčio NT investicinį nekilnojamąjį turtą apskaito tikrąja verte. 2023 m. gruodžio 31 d. šio turto vertė siekė 24,1 mln. Eur, o 2024 m. gruodžio 31 d. – 32,5 mln. Eur. Vertės padidėjimas (8,4 mln. Eur) buvo pripažintas kaip turto tikrosios vertės pokytis. Pažymime, kad reikšmingą įtaką šiam pokyčiui turėjo tai, jog 2024 m. pabaigoje turtas buvo vertintas taikant kitokias prielaidas nei ankstesniais metais (išsamiau – aiškinamojo rašto 3 pastaboje). Kadangi neturėjome galimybės atlikti pakankamų ir tinkamų audito procedūrų, kurios leistų mums įsitikinti, ar prielaidų pokyčiai pagrįsti objektyviai pasikeitusiomis aplinkybėmis, negalėjome įvertinti, ar turto vertės padidėjimas yra pagrįstas. Jei šių prielaidų pokyčiai nėra pakankamai pagrįsti, tikroji vertė bei jos pokytis galimai būtų kitokie.

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės 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.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose 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 konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atlikti darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir

- Konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių konsoliduotosios atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas, vadovybė privalo įvertinti Grupės 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 Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, 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 konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatėme ir įvertinome konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo 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 Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės 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 Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose 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 Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- Planavome ir atlikome Grupės auditą, kad surinktume pakankamų tinkamų audito įrodymų dėl Grupės subjektų ar verslo vienetų finansinės informacijos, kurių pagrindu susidarė nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės audito tikslais atliekamam audito darbui, jo priežiūrą ir peržiūrą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

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.

Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001537

Katažina Kozlovskienė
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000551
Vilnius, 2025 m. birželio 12 d.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTASIS BALANSAS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

TURTAS		PASTABOS	2024.12.31	2023.12.31
		NR.	EUR	EUR
A.	ILGALAIKIS TURTAS		64 360 890	46 705 955
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		-	90
1.1.	Plėtos darbai		-	-
1.2.	Prestižas		-	-
1.3.	Programinė įranga		-	90
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		-	-
1.5.	Kitas nematerialusis turtas		-	-
1.6.	Sumokėti avansai		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS	3.1.	55 669 894	46 109 713
2.1.	Žemė		-	-
2.2.	Pastatai ir statiniai		-	-
2.3.	Mašinos ir įranga		-	-
2.4.	Transporto priemonės		-	-
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		22 896	37 246
2.6.	Investicinis turtas		55 646 999	45 748 000
2.6.1.	Žemė		-	-
2.6.2.	Pastatai		55 646 999	45 748 000
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybės) darbai		-	324 467
3.	FINANSINIS TURTAS	3.2.	8 253 071	386 500
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos		-	-
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms		-	-
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-	-
3.4.	Asocijuotųjų įmonių akcijos		-	-
3.5.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-	-
3.6.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-	-
3.7.	Ilgalaikės investicijos		-	-
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos		8 253 071	386 500
3.9.	Kitas finansinis turtas		-	-
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		437 925	209 652
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		437 925	209 652
4.2.	Biologinis turtas		-	-
4.3.	Kitas turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		5 546 588	4 831 867
1.	ATSARGOS	3.3.	1 701 360	2 193 979
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		-	-
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		494 155	660 525
1.3.	Produkcija		-	-
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		364 174	460 494
1.5.	Biologinis turtas		-	-
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti		-	-
1.7.	Sumokėti avansai	3.4.	843 031	1 072 960
2.	PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS		2 985 078	2 329 851
2.1.	Pirkėjų skolos	3.5.	160 771	134 452
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos		-	-
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4.	Kitos gautinos sumos	3.6.	2 824 307	2 195 399
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Trumpalaikės investicijos		-	-
3.2.	Terminuoti indėliai		-	-
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	3.7.	860 150	308 037
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		11 927	131 696
	TURTAS IŠ VISO:		69 919 405	51 669 518

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTASIS BALANSAS (tęsinys) 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		PASTABOS	2024.12.31	2023.12.31
		NR.	EUR	EUR
C.	NUOSAVAS KAPITALAS		6 961 524	1 115 801
1.	KAPITALAS	3.8.	2 500	2 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		2 500	2 500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		-	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS		-	-
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		-	-
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti		-	-
4.3.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		6 489 860	670 245
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		5 819 616	(2 647 428)
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		670 244	3 317 673
	VALIUTŲ KURSŲ ĮTAKA		-	-
	MAŽUMOS DALIS		469 164	443 056
D.	DOTACIJOS SUBSIDIJOS		-	-
F.	ATIDĖJINIAI		4 999 792	3 492 008
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai		4 999 792	3 492 008
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		57 611 115	46 666 566
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.9.	37 251 068	40 022 802
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-	13 608 646
1.2.	Skolos kredito įstaigoms		25 858 342	26 412 656
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Skolos tiekėjams		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		11 392 726	1 500
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		20 360 047	6 643 764
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.10.	11 760 069	1 482 828
2.2.	Skolos kredito įstaigoms	3.10.	2 199 279	1 628 993
2.3.	Gauti avansai	3.11.	419 515	477 551
2.4.	Skolos tiekėjams	3.12.	742 649	2 511 067
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	13 146
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		1 434	659
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	3.13.	5 237 101	529 520
H.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	3.14.	346 974	395 144
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		69 919 405	51 669 518

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Jonas Kėžys

(vardas ir pavardė)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB

„Tezaurus konsultacijos“ atstovas

(parašas)

Agnė Kasinskienė

(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

**KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.**

STRAIPSNIS		PASTABOS NR.	2024.01.01- 2024.12.31 EUR	2023.01.01- 2023.12.31 EUR
1.	Pardavimo pajamos	3.15.	4 640 295	5 665 369
2.	Pardavimo savikaina	3.16.	(1 370 732)	(2 352 333)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		3 269 563	3 313 036
5.	Pardavimo sąnaudos		-	(779)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	3.17.	(931 602)	(705 135)
7.	Kitos veiklos rezultatai		71 702	13 364
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	3.18.	9 401 440	168 637
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	3.19.	(4 698 811)	(5 297 057)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		7 112 292	(2 507 934)
14.	PELNO MOKESTIS	3.20.	(1 266 567)	(156 658)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		5 845 725	(2 664 592)
16.	MAŽUMOS DALIS		(26 109)	17 163
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		5 819 616	(2 647 428)

Direktorius
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas) _____ (parašas)

Jonas Kėžys
(vardas ir pavardė) _____

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB
„Tezaurus konsultacijos“ atstovas _____ (parašas)

Agnė Kasinskienė
(vardas ir pavardė) _____

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

STRAIPSNIS	Apmokėtas įstatinis kapitalas arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priešdai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kurso pokyčio įtaka	Mažumos dalis	IŠ VISO:
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti					
1. LIKUTIS 2022.12.31	2 500								3 317 673			3 320 173
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas												-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas												-
4. PERSKAIČIUOTAS LIKUTIS 2022.12.31	2 500	-	-	-	-	-	-	-	3 317 673	-	-	3 320 173
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)												-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)												-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)												-
8. Pelnų (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)												-
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									(2 647 428)		(17 163)	(2 664 592)
10. Dividendai												-
11. Kitos išmokos												-
12. Sudaryti rezervai												-
13. Panaudoti rezervai												-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)												-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)												-
16. Įnašai nuostoliams padengti												-
17. Valiutų kursų pokyčių įtaka												-
18. Mažumos dalies padidėjimas, sumažėjimas											460 219	460 219
20. LIKUTIS 2023.12.31	2 500	-	-	-	-	-	-	-	670 245	-	443 056	1 115 800

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ
Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA (TĖSINYS)
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

STRAIPSNIS	Apmokėtas įstatinis kapitalas arba pagrindinis kapitalas	Akci jų prie dai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirs-tytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kurso pokyčio įtaka	Mažumos dalis	IŠ VISO:
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti					
21. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)												-
22. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)												-
23. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)												-
24. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)												-
25. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									5 819 616		26 109	5 845 725
26. Dividendai												-
27. Kitos išmokos												-
28. Sudaryti rezervai												-
29. Panaudoti rezervai												-
30. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)												-
31. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)												-
32. Įnašai nuostoliams padengti												-
33. Valiutų kursų pokyčių įtaka												-
34. Mažumos dalies padidėjimas, sumažėjimas												-
35. LIKUTIS 2024.12.31	2 500	-	-	-	-	-	-	-	6 489 861	-	469 165	6 961 525

Direktorius
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Jonas Kėžys
(vardas ir pavardė)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB
„Tezaurus konsultacijos“ atstovas

(parašas)

Agnė Kasinskienė
(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.**

STRAIPSNIAI		2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
		EUR	EUR
I.	PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		
I.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)	5 819 616	(2 647 428)
I.2.	Mažumos dalis	26 109	(17 163)
I.3.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	(986 697)	15 350
I.4.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas	-	-
I.5.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas	(13 600 491)	3 365 896
I.6.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas	3 521 945	1 259 549
I.7.	Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	-	-
I.8.	Kitų po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		
I.9.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)	(228 273)	(183 291)
I.10.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)	262 691	62 251
I.11.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)	554 396	251 284
I.12.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)	(26 320)	7 047
I.13.	Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)	0	(814)
I.14.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	(628 908)	102 379
I.15.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)	0	-
I.16.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)	119 769	(123 821)
I.17.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)	1 507 784	326 803
I.18.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)	0	-
I.19.	Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)	0	-
I.20.	Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)	0	2 275 180
I.21.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)	(1 826 454)	(2 774 065)
I.22.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)	0	-
I.23.	Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)	0	759 915
I.24.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	(13 146)	13 146
I.25.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	775	(44)
I.26.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	4 707 581	(119 909)
I.27.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)	(48 171)	179 214
	GRYNEJI PAGRINDINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI	(837 793)	2 751 477

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

**KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA (tęsinys)
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.**

STRAIPSNIAI		2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
		EUR	EUR
II.	INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		
II.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas	-	-
II.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas	-	-
II.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas	-	(6 094 202)
II.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas	-	-
II.5.	Paskolų suteikimas	(266 900)	(1 942 916)
II.6.	Paskolų susigrąžinimas	33 679	-
II.7.	Gauti dividendai, palūkanos	-	-
II.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	-	-
II.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	-	-
	GRYNIEJI INVESTICINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI	(233 221)	(8 037 118)
III.	FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI		
III.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais	-	-
III.1.1.	Akcijų išleidimas	-	-
III.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti	-	-
III.1.3.	Savų akcijų supirkimas	-	-
III.1.4.	Dividendų išmokėjimas	-	-
III.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais	1 623 128	5 302 457
III.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas	9 475 435	23 742 814
III.2.1.1.	Paskolų gavimas	9 475 435	23 742 814
III.2.1.2.	Obligacijų išleidimas	0	-
III.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas	(7 852 308)	(17 803 310)
III.2.2.1.	Paskolų grąžinimas	(8 451 762)	(15 950 600)
III.2.2.2.	Obligacijų supirkimas	0	-
III.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos	599 454	(1 852 711)
III.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai	0	-
III.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas	0	-
III.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas	0	-
III.2.5.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimai	0	60 500
III.2.6.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai	0	(697 547)
	GRYNIEJI FINANSINĖS VEIKLOS PINIGŲ SRAUTAI	1 623 128	5 302 457
IV.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui	-	-
V.	GRYNASIS PINIGŲ SRAUTŲ PADIDĖJIMAS (SUMAŽĖJIMAS)	552 113	16 816
VI.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	308 037	291 221
VII.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	860 150	308 037

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Jonas Kėžys

(vardas ir pavardė)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB

„Tezaurus konsultacijos“ atstovas

(parašas)

Agnė Kasinskienė

(vardas ir pavardė)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

1. Bendroji dalis

Šios konsoliduotos finansinės ataskaitos parengtos UAB „Kaita Living“ (toliau – „Įmonė“) ir jos kontroliuojamoms įmonėms (toliau – „Grupė“), nurodytoms žemiau:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Adresas	Įmonės kodas	Kontroliuojama dalis, %		Akcijų įsigijimo kaina	Vykdoma veikla
				2024-12-31	2023-12-31		
1	UAB "Naujamiesčio NT"	Smolensko g. 10-100, LT03201 Vilnius	303422091	100	100	188 685	Nekilnojamojo turto nuoma
2	UAB "Tvari plėtra"	Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius	305600151	100	100	7 097 920	Nekilnojamojo turto nuoma
3	UAB "Plėtojimo projektai"	Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius	305868295	70	70	831 240	Nekilnojamojo turto nuoma
4	UAB "Upės vingio projektai"	Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius	304767222	100	100	724 900	Nekilnojamojo turto nuoma
Iš viso:						8 842 745	

UAB „Kaita Living“ patronuojanti įmonė yra Kaita Group (BAM Group), UAB, įm. k. 306165556; adr. Upės g. 21-1, LT-08128 Vilnius.

Pagrindinė Grupės veikla yra nekilnojamojo turto nuoma.

2023 m. gruodžio 31 d. grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

2024 m. gruodžio 31 d. grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas.

2. Apskaitos politika

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šis Grupės metinių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rinkinys (toliau - konsoliduotosios finansinės ataskaitos) yra parengtas pagal 2024 m. gruodžio 31 d. galiojusį Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymą, Lietuvos Respublikos Įmonių grupių konsoliduotosios finansinės 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.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Pateiktos finansinės ataskaitos yra parengtos eurai (EUR).

2.3. Apskaitos principai

Metinės konsoliduotosios finansinės ataskaitos sudarytos vadovaujantis įmonės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo bei turinio svarbos apskaitos principais.

Įvertinimai

Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų paruošimas pagal Verslo apskaitos standartus reikalauja vadovybės įvertinimų ir prielaidų, įtakančių konsoliduotose finansinėse ataskaitose pateiktas sumas ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų konsoliduotojo aiškinamojo rašto pastabas. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas konsoliduotose finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

2.4. Ilgalais nematerialusis turtas

Ilgalais nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius. Amortizacija yra skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) amortizacijos metodą per visą nematerialiojo turto naudingo tarnavimo laiką.

Įsigijus kitos įmonės kontrolę, prestižas (neigiamas prestižas) rodomas tik konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose. Kai įsigijama įmonės kontrolė ir įsigyjančioji įmonė investicijų apskaitai taiko savikainos metodą, joks balanse prestižas nerodomas.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

Konsoliduotajame balanse su konsoliduojamomis dukterinėmis įmonėmis susijęs prestižas (neigiamas prestižas) parodomas nematerialiojo turto dalyje.

Konsoliduotajame balanse prestižas tai suma, kuria įgijėjo sumokėta kaina viršija įsigytosios įmonės grynojo turto dalies ar įsigyto verslo grynojo turto vertę ir iš kurios įgijėjas ateityje tikisi gauti ekonominės naudos. Prestižas balanse pateikiamas jo likutine verte, kuri nustatoma iš įsigijimo savikainos atimant amortizaciją ir vertės sumažėjimą.

Prestižo amortizacijos laikotarpis peržiūrimas kiekvienais metais. Tikrinama, ar nenustatytas nepagrįstai ilgas jo amortizacijos laikotarpis. Jei tikėtinas amortizacijos laikotarpis reikšmingai skiriasi nuo anksčiau nustatyto, jis atitinkamai tikslinamas per ataskaitinį laikotarpį.

Nustačiusi, kad prestižo vertė sumažėjo, įmonė taiko tuos pačius apskaitos principus, kaip ir registruodama kito turto vertės sumažėjimą. Amortizacija skaičiuojama nuo nustatytos naujos jo vertės.

Amortizacija yra skaičiuojama lygiomis dalimis kiekvieną mėnesį per visą naudojimo laiką, išskyrus šio turto įvedimo į eksploataciją mėnesį, naudojant žemiau nurodytą vidutinį turto naudingo tarnavimo laikotarpį:

Prestižas	5 m.
Programinė įranga	3 m.
Kitas nematerialusis turtas	4 m.

Gautas pelnas ar patirti nuostoliai iš ilgalaikio nematerialiojo turto perleidimo yra pripažįstamas tų metų pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Nematerialiojo turto vertės sumažėjimo, turto nurašymo nuostoliai priskiriami Įmonių grupės veiklos sąnaudoms.

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas (ne investicinis)

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius. Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) nusidėvėjimo metodą per visą materialiojo turto naudingo tarnavimo laiką.

Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas lygiomis dalimis kiekvieną mėnesį per visą naudojimo laiką, išskyrus šio turto įvedimo į eksploataciją mėnesį, naudojant žemiau nurodytus vidutinius turto naudingo tarnavimo laikotarpius:

Pastatai	15 m.
Statiniai ir įrenginiai	8 m.
Transporto priemonės	6 m.
Baldai	6 m.
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3 m.
Kitas materialusis turtas	4 m.

Turtas priskiriamas ilgalaikiam turtui, jei jo tarnavimo trukmė yra ilgesnė nei vieneri metai ir įsigijimo vertė nemažesnė už 1 000 EUR.

Gautas pelnas ar patirti nuostoliai iš ilgalaikio materialiojo turto perleidimo yra pripažįstamas tų metų pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.6. Investicinis ilgalaikis turtas

Investicinis turtas tai ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, jo nusidėvėjimas neskaičiuojamas. Investicinio turto tikroji vertė tikslinama kiekvieną kartą, sudarant finansines ataskaitas, jos pasikeitimą pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstant pelnu ar nuostoliu.

Turtas, kuris pastatytas ar statomas naudojimui ateityje kaip investicinis turtas, priskiriamas ilgalaikiam materialiajam turtui ir apskaitomas įsigijimo savikaina tol, kol neužbaigiama jo statyba. Užbaigus statybos darbus, jis perklasifikuojamas ir vėliau apskaitomas kaip investicinis turtas.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių į investicinio turto grupę, perkeliama turto balansinė vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Įvertinus investicinį turtą tikrąja verte perkėlimo dieną, įsigijimo savikainos ir tikrosios vertės skirtumas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Investicinio turto remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis. Pinigų srautų ataskaitoje išlaidos investicinio turto kapitalinio remonto darbams pateikiamos investicinės veiklos pinigų srautuose.

2.7. Turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymo dieną Grupė peržiūri likutinę ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Grupė įvertina šio turto

atsiperkamąją vertę tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma įvertinti turto atsiperkamosios vertės, Įmonių grupė paskaičiuoja pajamas generuojančios turto grupės, kuriai šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė iš gryniosios galimo pardavimo kainos, atėmus pardavimo sąnaudas, ir naudojimo vertės. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini ateities pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant iki mokestinę diskonto normą, įvertintą pagal dabartines rinkos sąlygas, egzistuojančią pinigų laiko vertę bei su turtu susijusią riziką.

Jei turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) įvertinta atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto apskaitinė vertė, apskaitinė turto vertė sumažinama iki atsiperkamosios šio turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) vertės. Nuostolis dėl vertės sumažėjimo pripažįstamas iš karto, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas. Tuo atveju, nuostolis dėl vertės sumažėjimo yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo sumažėjimas.

Jei po nuostolio dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai apskaitinė turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertė padidinama iki naujai paskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų apskaitinės šio turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertės, jei nuostolis dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvęs pripažintas. Turto vertės sumažėjimo atstatymas pripažįstamas pajamomis iš karto, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas. Tuo atveju, vertės sumažėjimo atstatymas yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo padidėjimas.

2.8. Atsargos

Finansinėse ataskaitose atsargos pateikiamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Atsargų įsigijimo savikainą sudaro įsigijimo kaina bei susiję mokesčiai (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti), gabenimo bei kitos išlaidos, tiesiogiai susijusios su atsargų įsigijimu.

Grynoji realizacinė vertė yra įprastinėmis verslo sąlygomis numatoma pardavimo kaina, atėmus produkcijos užbaigimo savikainą ir pardavimų sąnaudas.

Savikaina apskaičiuojama taikant FIFO būdą (darant prielaidą, kad pirmiausia sunaudojamos anksčiau įsigytos ar pagamintos atsargos).

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kasoje, 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.

2.10. Finansinis turtas

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas, kai Grupė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą.

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias grupes: finansinis turtas „laikomas parduoti“, finansinis turtas, „laikomas iki išpirkimo termino“ ir „suteiktos paskolos ir gautinos sumos“. Klasifikacija priklauso nuo finansinio turto pobūdžio ir paskirties ir nustatoma pirminio pripažinimo metu.

Parduoti laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kuris buvo įsigytas parduoti arba siekiant gauti pelno iš jo kainos svyravimų, ir kitas finansinis turtas, kuris nepriskiriamas prie iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto ar paskolų ir gautinų sumų.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, skirtas parduoti, yra įvertinamas įsigijimo savikaina, pridedant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais finansinis turtas, skirtas parduoti, yra apskaitomas tikrąja verte. Finansinis turtas, kurio kaina aktyviojoje rinkoje neskelbiama ir kurio tikrosios vertės negalima patikimai nustatyti, finansinėse ataskaitose yra įvertintas įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą. Pelnas ir nuostoliai iš finansinio turto, skirtą parduoti, tikrosios vertės pasikeitimo yra įtraukiami į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Iki išpirkimo termino laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto išpirkimo termino, gaunant fiksuotas arba galimas nustatyti sumas, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, paskolas ir gautinas sumas. Finansinis turtas priskiriamas iki išpirkimo termino laikomam finansiniam turtui tik tada, kai Grupė ketina ir sugeba jį išlaikyti iki išpirkimo termino ir nesinaudos galimybe jį parduoti.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino, yra įvertinamas savikaina, pridedant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais šis finansinis turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Iš pirkėjų gautinos sumos, paskolos ir kitos su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais gautinos sumos, kuriomis neprekiuojama aktyvioje rinkoje, yra priskiriamos „Suteiktoms paskoloms ir gautinoms sumoms“.

Paskolos ir gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus bet kokius vertės sumažėjimo nuostolius. Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, išskyrus trumpalaikes gautinas sumas, kurių palūkanų pripažinimas būtų nereikšmingas.

2.11. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Paskutinę kiekvieno ataskaitinio laikotarpio dieną Grupė nustato, ar yra objektyvių prieštara, kad finansinio turto (ar turto grupės) vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokių prieštara yra, Grupė apskaičiuoja už tą turtą (ar turto grupę) tikėtiną atgauti sumą ir, sumažinusi balansinę vertę, pripažįsta nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei tikėtina, kad Grupė neatgaus gautinų sumų (pagrindinės sumos ir palūkanų) ar iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto, pripažįstamas nuostolis dėl vertės sumažėjimo. Finansinio turto, kuris į apskaitą įtrauktas amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas nustatomas taikant apskaičiuotų palūkanų normą. Nuostolio dėl vertės sumažėjimo suma įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkurama, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

2.12. Finansiniai įsipareigojimai

Prie finansinių įsipareigojimų priskiriami sutartiniai įsipareigojimai sumokėti pinigus arba atsiskaityti kitu finansiniu turtu.

Vertindama finansinius įsipareigojimus Grupė juos skirsto į šias grupes: susijusius su rinkos kainomis bei nesusijusius su rinkos kainomis.

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis, tai tokie finansiniai įsipareigojimai, kurių vertė priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi tikrąja verte.

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis, tai paskolos bei prekybos mokėtinos sumos.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai apskaitomos amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą. Trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi savikaina, jei apskaičiuotų palūkanų normos taikymo poveikis yra nereikšmingas.

2.13. Apskaičiuotų palūkanų metodas

Apskaičiuotų palūkanų metodas – amortizuotos finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo savikainos nustatymo pagal apskaičiuotų palūkanų normą ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per nustatytą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – palūkanų norma, kurią taikant pinigų srautai diskontuojami visą finansinio turto ar įsipareigojimo turėjimo laiką arba iki kito perkainojimo dienos.

2.14. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje kaupimo principu, kai patiriamos.

2.15. Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami, jeigu jie atitinka visus tris bendruosius pripažinimo požymius: 1) Grupė turi teisinį įpareigojimą arba neatšaukiamą pasižadėjimą, kurį lėmė praeities įvykiai; 2) tikėtina, kad teisiniu įpareigojimui ar neatšaukiamam pasižadėjimui įvykdyti reikės naudoti turimą turtą; 3) įsipareigojimų suma gali būti patikimai įvertinama.

Atidėjinių suma parodo, kokio dydžio patikimai įvertintos išlaidos turėtų padengti teisinį įpareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną. Atidėjiniai vertinami geriausio įverčio būdu. Geriausio įverčio būdu vertinamų atidėjinių sumos dydis nustatomas remiantis panašios veiklos patirtimi, ekspertų išvadomis, poataskaitiniais įvykiais ir pan. Atsižvelgdama į surinktą informaciją, įvertinama, kiek kainuotų padengti esamus atidėjinių įsipareigojimus paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, ir nustatoma tikėtina dabartinė jų vertė. Vertinant atidėjinių sumą, vadovaujamasi atsargumo principu ir atsižvelgiama į rizikos veiksnius bei netikrumus. Jei atidėjinių sumai reikšmingą įtaką daro pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

2.16. Pajamų pripažinimas

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

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

Pajamos už parduotas prekes pripažįstamos tuomet, kai yra tenkinamos visos šios sąlygos:

- Grupė perdavė pirkėjui su prekėmis susijusią riziką ir jų teikiamą naudą;
- Grupė parduotų prekių nevaldo ir nekontroliuoja;
- Tikėtina, kad Grupė gaus su prekių pardavimo sandoriu susijusią ekonominę naudą ir galima patikimai įvertinti jos dydį; ir
- Su sandoriu susijusios patirtos sąnaudos gali būti patikimai įvertinamos.

2.17. Paslaugų teikimas

Paslaugų sutarčių pajamos yra pripažįstamos atsižvelgiant į sutarties darbų įvykdymo lygį. Sutarties darbų įvykdymo lygis gali būti nustatytas įvairiais būdais:

- atliktų darbų apimčiai nustatyti apskaičiuojamas procentinis santykis, kokią įvertintų bendrųjų sutarties išlaidų dalį sudaro išlaidos, patirtos atliekant darbus iki konkrečios datos;
- apskaičiuojant atliktų darbų apimtį proporcingai dirbtoms žmogaus darbo valandoms;
- nustatant faktiškai pagal projektą atliktų sutarties darbų kiekį.

2.18. Sąnaudų pripažinimas

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

2.19. Pelno mokestis

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

2.20. Einamųjų metų pelno mokestis

Einamųjų metų pelno mokestis yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) 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 mokestis apskaičiuojamas naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2024 m. ir 2023 m. Lietuvos įmonėse taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

2.21. Atidėtas pelno mokestis

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės konsoliduotose finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra bendrai pripažįstami visiems laikiniams 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 Grupė 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 Grupė 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 Grupė ketina sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus grynąja verte.

2.22. Einamųjų metų pelno ir atidėtasio pelno mokestis už laikotarpį

Einamųjų metų pelno ir atidėtasio pelno mokestis yra apskaitomi sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai jie susiję su straipsniais, pripažįstamais ne pelno (nuostolių) ataskaitoje (tiesiogiai nuosavybėje), tokiu atveju mokestis taip pat pripažįstamas ne pelno (nuostolių) ataskaitoje, arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

2.23. Poataskaitiniai įvykiai

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

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

3. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

3. 1. Ilgalaikis materialusis turtas

Eil. Nr.	Rodikliai	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos darbai	Iš viso:
1.	Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2022-12-31	52 461	43 578 046	1 703 397	45 333 904
1.1.	Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina	72 747	30 162 117	1 703 397	31 938 261
1.2.	Vertės pokytis dėl perkainojimo	-	13 415 929	-	13 415 929
1.3.	Sukauptas nusidėvėjimas (-)	(20 286)	-	-	(20 286)
2.	Pokyčiai:	(15 215)	1 117 002	(650 445)	451 342
2.1.	per laikotarpį įsigyto turto vertė	-	785 886	(650 445)	135 441
2.2.	perkainojimo suma	-	331 116	-	331 116
2.3.	per laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas (-)	(15 215)	-	-	(15 215)
3.	Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2023-12-31	37 246	44 695 048	1 052 952	45 785 246
3.1.	Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina	72 747	30 948 003	1 052 952	32 073 702
3.2.	Vertės pokytis dėl perkainojimo	-	13 747 045	-	13 747 045
4.3.	Sukauptas nusidėvėjimas (-)	(35 501)	-	-	(35 501)
4.	Pokyčiai:	(14 350)	10 951 951	(1 052 952)	9 884 649
4.1.	per laikotarpį įsigyto turto vertė	-	2 054 089	(1 052 952)	1 001 137
4.2.	perkainojimo suma	-	8 897 862	-	8 897 862
4.3.	per laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas (-)	(14 350)	-	-	(14 350)
5.	Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje 2024-12-31	22 896	55 646 999	0	55 669 895
5.1.	Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina	72 747	33 002 092	-	33 074 839
5.2.	Vertės pokytis dėl perkainojimo	-	22 644 907	-	22 644 907
5.3.	Sukauptas nusidėvėjimas (-)	(49 851)	-	-	(49 851)

Visas ilgalaikis investicinis turtas įmonių grupėje yra įkeistas:

- UAB „Naujamiesčio NT“ 2024 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 32 499 999 Eur (2023 m. – 24 088 000 Eur), yra įkeisti BigBank AS filialui kaip paskolos gražinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2027 m. rugsėjo 15 d. Investicinis turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Inreal", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atliktas vertinimas 2025 03 30 d., vertės nustatymo data 2025 01 01. Turtas apskaitomas rinkos verte, vertinant pajamų metodu. Vertinimas 2023 metais buvo atliktas vertinant visą turtą kaip vieną kompleksą, išskiriant tik A ir B korpusus, o parkingo 76 vietos įvertintos palyginamuoju metodu. Vertinimas 2024 metais buvo atliktas vertinant atskirus turtinius vienetus bei parkingą pajamų metodu. Vertinimui 2023 ir 2024 metais buvo naudoti tokie parametrai:

	2023 m.	2024 m.
Grynosios pajamos pirmais metais, Eur	1 589 759	1 703 410
Faktinis užimtumas, %	94	95
Kapitalizacijos norma, %	6	5
Diskonto norma, %	9	7
Rinkos vertė	24 088 000	32 499 999

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

- UAB „Tvari plėtra“ 2024 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 13 740 000 Eur (2023 m. – 12 910 000 Eur), yra įkeisti Akciju sabiedrība „Citadele banka“ filialui kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2029 m. kovo 1 d. Turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB „NEWSEC VALUATIONS“, turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atlikti vertinimai 2025 m. vasario 19 d.
- UAB „Plėtojimo projektai“ 2024 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 8 820 tūkst. Eur (2023 m. – 8 750 tūkst. Eur), yra įkeisti UAB "Urbo bankas kaip paskolos grąžinimo garantas. Turto įkeitimo pabaiga 2038 m. sausio 5 d. Turtas buvo įvertintas remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB "Centro kubas", turinčio tinkamą profesinę kvalifikaciją ir reikiamą turto vertinimo patirtį, susijusią su vertinamų turtų vieta ir kategorija, atliktas vertinimas 2024 10 23 d.

Vertinimo ataskaitose turto vertinimas atliktas taikant Pajamų metodą. Jo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.

3. 2. Ilgalaikis finansinis turtas

Po vienerių metų gautinas sumas sudaro bankui pagal kredito sutartį pervesta suma paskolos mokėjimui užtikrinti, kuri bus grąžinta išmokėjus paskolą. Taip pat gautina suma iš susijusio asmens.

3. 3. Atsargos

Atsargos

NT, skirtas perparduoti

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
858 328	1 121 019
858 328	1 121 019

3. 4. Sumokėti avansai

Sumokėti avansai

Sumokėti avansai prekių ir paslaugų tiekėjams

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
843 031	1 072 960
843 031	1 072 960

3. 5. Pirkėjų skolos

Pirkėjų skolos

Pirkėjų skolos nominaliaja verte

Abejotinų pirkėjų skolų vertės sumažėjimas (atimti)

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
160 771	134 452
-	-
160 771	134 452

3. 6. Kitos gautinos sumos

Kitos gautinos sumos

Suteiktos trumpalaikės paskolos ir paskolų palūkanos

Gautinas PVM

Avansinis pelno mokestis

Kitos gautinos sumos

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
2 803 445	2 153 024
-	41 416
6 574	-
14 288	959
2 824 307	2 195 399

3. 7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai banke (EUR)

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
860 150	308 037
860 150	308 037

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

3. 8. Kapitalas ir rezervai

a) Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupės patrunuojančios įmonės akcinį kapitalą sudarė 2 500 Eur paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 100 Eur. Visos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2024 m. ir 2023 m. Grupės patrunuojanti įmonė savų akcijų neįsigijo ir neperleido, nei pati, nei patrunuojamosios įmonės jos akcijų neturėjo.

Patrunuojančios įmonės akcininkai:

Patrunuojančios įmonės akcininkai	2024-12-31			2023-12-31		
	Akcijų skaičius	Visų akcijų dalis, proc.	Balso teisę turinčių akcijų dalis, proc.	Akcijų skaičius	Visų akcijų dalis, proc.	Balso teisę turinčių akcijų dalis, proc.
UAB Kaita Group	100	100	100	100	100	100
Iš viso:	100	100	100	100	100	100

b) Privalomas rezervas

Privalomas rezervas – tai Lietuvos Respublikos įstatymų numatytas privalomas rezervas. Į jį kasmet pervedami ne mažiau kaip 5 proc. grynojo paskirstytino pelno, kol privalomasis rezervas pasiekia 10 proc. įstatinio kapitalo. Jis gali būti naudojamas vien tik būsimiems nuostoliams dengti.

2024 m. gruodžio 31 d. privalomas rezervas nebuvo suformuotas ir sudarė 0 Eur.

3. 9. Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai

a) Skoliniai įsipareigojimai (mokėtini po vienerių metų)

Skoliniai įsipareigojimai

UAB "Kaita Development"

Obligacijos*

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
	2 608 646
	11 000 000
-	13 608 646

b) Skolos kredito įstaigoms (mokėtinos po vienerių metų)

Skolos kredito įstaigoms

BIGBANK AS filialas

Urbo bankas, UAB

Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lietuvos filialas

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
13 798 560	20 808 656
5 340 000	5 604 000
6 719 782	-
25 858 342	26 412 656

*Įmonės įsipareigojimai, kylantys iš obligacijų, yra užtikrinti UAB „Naujamiesčio NT“, UAB „Plėtojimo projektai“ ir UAB „Tvarti plėtra“ įmonių akcijų įkeitimu.

3. 10. Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

a) Skoliniai įsipareigojimai (mokėtini per vienerius metus)

Skoliniai įsipareigojimai

Kaita Development, UAB

Hanner, UAB

Obligacijos

Mokėtinos palūkanos už obligacijas

Kiti skoliniai įsipareigojimai

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
-	1 080 397
300 117	118 770
11 000 000	-
458 060	283 661
1 892	-
11 760 069	1 482 828

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

b) Skolos kredito įstaigoms (mokėtinos per vienerius metus)**Skolos kredito įstaigoms**

BIGBANK AS filialas

SME Capital 3, UAB

Urbo bankas, UAB

Akciu sabiedriba "Citadele banka" Lietuvos filialas

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
440 089	644 993
1 368 940	750 000
264 000	234 000
126 250	-
2 199 279	1 628 993

3. 11. Gauti avansai**Gauti avansai**

Avansai už prekes ir paslaugas

Depozitai už patalpų nuomą

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
9 420	118 871
410 095	358 680
419 515	477 551

3. 12. Skolos tiekėjams**Skolos tiekėjams**

Skolos už prekes ir paslaugas

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
742 649	2 511 067
742 649	2 511 067

3. 13. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai**Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai**

Pridėtinės vertės mokestis

Kiti mokėtini mokesčiai biudžetui

Nekilnojamojo turto mokestis

Mokėtinos sumos susijusiems asmenims

Kitos mokėtinos sumos

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
560 518	397 380
2 595	88 647
31 709	43 493
4 642 120	-
255	-
5 237 197	529 520

3. 14. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos**Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos**

Sukauptos sąnaudos

Ateinančių laikotarpių pajamos

Iš viso:

2024-12-31	2023-12-31
20 342	108 868
326 632	286 276
346 974	395 144

3. 15. Pardavimo pajamos**Pardavimo pajamos**

Nekilnojamojo turto nuomos pajamos

Nekilnojamojo turto pardavimo pajamos

Su nekilnojamojo turto nuoma susijusios pajamos

Projekto valdymo paslaugos

Paslaugų pardavimo pajamos

Gen. rangos pajamos

Iš viso:

2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
3 513 950	3 718 156
365 647	1 386 097
538 634	561 116
-	-
222 065	-
-	-
4 640 295	5 665 369

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

3. 16. Pardavimo savikaina

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Pardavimo savikaina		
Nekilnojamojo turto pardavimo savikaina	(285 793)	(1 076 694)
Nekilnojamojo turto nuomos savikaina	(658 092)	(810 782)
Su nekilnojamojo turto nuoma susijusi savikaina	(426 847)	(464 857)
Iš viso:	(1 370 732)	(2 352 333)

3. 17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Bendrosios ir administracinės sąnaudos		
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	(2 189)	(1 737)
Valdymo sąnaudos	(108 042)	(63 837)
Mokesčiai	(780 978)	(561 955)
Biuro sąnaudos	(15 748)	(13 112)
Personalo sąnaudos	-	(22)
IT sąnaudos	(4 359)	-
Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos	(20 285)	(64 473)
Iš viso:	(931 602)	(705 135)

3. 18. Kitos palūkanų ir panašios pajamos

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Kitos palūkanų ir panašios pajamos		
Baudos ir delspinigiai	52 612	76 034
Pelnas dėl investicinio turto tikrosios vertės padidėjimo	8 897 863	50 000
Teigiama valiutų kursų pokyčio įtaka	-	51
Paskolų palūkanų pajamos	450 966	48 059
Iš viso:	9 401 440	174 144

3. 19. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos		
Palūkanų sąnaudos	(4 448 955)	(3 451 613)
Nuostolis dėl investicinio turto tikrosios vertės sumažėjimo		(249 882)
Baudos ir delspinigiai	(56 504)	(1 148)
Kitos finansinės investicinės veiklos sąnaudos	(193 353)	(1 594 414)
Iš viso:	(4 698 811)	(5 297 057)

3. 20. Pelno mokestis

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Pelno mokesčio sąnaudos		
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	(1 266 567)	(143 512)
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos		(13 146)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimai		-
Pelno mokesčio sąnaudos (pajamos) apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje:	(1 266 567)	(156 658)

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

	2024-12-31	2023-12-31
Atidėtasias pelno mokestis		
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Sukaupti mokesčiai nuostoliai	1 341 672	715 797
Kaupiniai darbuotojų nepanaudotoms atostogoms	39	78
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, iš viso:	1 341 711	715 875
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Investicinio turto vertės padidėjimas	(5 903 578)	(3 997 933)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo iš viso:	(5 903 578)	(3 997 933)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas (įsipareigojimas), grynąja verte:	(4 561 867)	(3 282 058)

3. 21. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais

	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Vadovų skaičius	1	1
Vadovams išmokėtos sumos		
Darbo užmokestis	727	1 192
Iš vadovų gautinos sumos		
Kitos gautinos sumos	-	-

	Vadovų skaičius	2024-12-31	2023-12-31
Vadovams išmokėtas darbo užmokestis			
UAB Tvari plėtra	1	126	238
UAB Kaita Living(BAM Living)	1	120	238
UAB Naujamiesčio NT	1	118	238
UAB Plėtojimo projektai	1	363	238
UAB Upės vingio projektai	1		238
Iš viso:	1	727	1 192

3. 22. Susijusių šalių operacijos

Susijusiomis šalimis grupė laiko akcininką (UAB „Kaita Group“) ir su akcininkais susijusias įmones:

UAB Bajorų projektai, UAB Darni raida, UAB Darnus miestas, UAB Edagas, UAB Fardas, UAB Gerovės plėtra, UAB Gyvenvietės projektai, UAB Gyvenvietės ritmas, UAB Investeris, UAB Investicijų komanda, UAB Investiciniai partneriai, UAB Youston LT, UAB Kaita development, UAB Kaita Group Services, UAB Kaita International, UAB Kaita International Services, UAB Kaita Operations, UAB LDK Finansai, UAB Miesto forma, UAB Miesto komanda, UAB Miesto plėtojimas, UAB Miesto raida, UAB Namų plėtros projektai, UAB P28, UAB P34, UAB Projektavimo plėtra, UAB Prosetas, UAB Realty partners, UAB Skandinavijos alėja, UAB Sklypų partneriai, UAB Tasetas, UAB Trustas.

	2024-12-31	2023-12-31
Ilgalaikės gautinos sumos		
Paskolos įmonių grupės įmonėms	8 000 000	-
Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos	133 260	-
Sumokėti avansai	879 484	997 121
Trumpalaikės gautinos sumos		
Pirkėjų skolos	19 801	9 840
Įmonių grupės įmonių skolos	1 439 675	1 943 932
Kitos gautinos sumos	190 203	183 846
Iš viso:	10 662 422	3 134 740

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

Ilgalaikiai įsipareigojimai

Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	11 124 393	2 608 646
---------------------------------------	------------	-----------

Trumpalaikiai įsipareigojimai

Gauti avansai	9 420	-
---------------	-------	---

Skolos tiekėjams	469 264	659 467
------------------	---------	---------

Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	3 613 471	2 654 558
---------------------------------------	-----------	-----------

Iš viso:	11 603 077	3 268 113
-----------------	-------------------	------------------

2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
-----------------------------------	-----------------------------------

Pirkimai

Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai	504 620	1 612 776
--	---------	-----------

Įmonių grupės įmonių akcijos	-	7 689 551
------------------------------	---	-----------

Pardavimo savikaina	615 695	836 941
---------------------	---------	---------

Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	623 193	770 468
-------------------------------------	---------	---------

Iš viso:	1 743 508	10 909 736
-----------------	------------------	-------------------

2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
-----------------------------------	-----------------------------------

Pardavimai

Pardavimo pajamos	256 825	1 396 631
-------------------	---------	-----------

Kitos palūkanų ir panašios pajamos	453 674	57 563
------------------------------------	---------	--------

Iš viso:	710 498	1 454 194
-----------------	----------------	------------------

3. 23. Poataskaitiniai įvykiai

2025 vasario 24 d. Naujamiesčio NT, UAB sudarė mokestinės paskolos sutartį su VMI. Kaip užtikrinimo priemonė antriniu įkeitimu buvo įkeistas parkingas suma 392 443 Eur, prievolės įvykdymo terminas 2027 m. vasario 25 d.

3. 24. Klaidų taisymas

Ataskaitiniu laikotarpiu Grupė ištaisė žemiau nurodytas klaidas, kas turėjo įtakos ankstesnių metų sumoms:

1. Gavus patikslintą informaciją dėl UAB „Plėtojimo projektai“ įsigijimo datos (nustatyta data – 2023 m. vasario 20 d.), šios įmonės rezultatai į konsoliduotąsias ataskaitas buvo įtraukti nuo metų pradžios.
2. Po 2024 m. Valstybinės mokesčių inspekcijos atlikto mokestinio patikrinimo papildomai priskaičiuotas pardavimo PVM nuo turto pasigaminimo už 2022 ir 2023 metus. Taip pat buvo patikslintas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas dėl ankstesnių laikotarpių pelno mokesčio korekcijų.
3. Patikslintos 2023 metais priskaičiuotos palūkanos, susijusios su obligacijų emisija.
4. Ataskaitose buvo tinkamai išskirta mažumos dalis.

Žemiau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos už 2023 m. iki ir po aukščiau išvardintų koregavimų.

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

KONSOLIDUOTASIS BALANSAS 2023 M. GRUODŽIO 31 D. TURTAS

	Klaidos Nr.	2023.12.31	Taisymas	2023.12.31 po taisymų
		EUR		EUR
A. ILGALAIKIS TURTAS		46 705 955	-	46 705 955
1. NEMATERIALUSIS TURTAS		90		90
1.1. Plėtros darbai		-		-
1.2. Prestižas		-		-
1.3. Programinė įranga		90		90
1.4. Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		-		-
1.5. Kitas nematerialusis turtas		-		-
1.6. Sumokėti avansai		-		-
2. MATERIALUSIS TURTAS		46 109 713		46 109 713
2.1. Žemė		-		-
2.2. Pastatai ir statiniai		-		-
2.3. Mašinos ir įranga		-		-
2.4. Transporto priemonės		-		-
2.5. Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		37 246		37 246
2.6. Investicinis turtas		45 748 000		45 748 000
2.6.1. Žemė		-		-
2.6.2. Pastatai		45 748 000		45 748 000
2.7. Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai		324 467		324 467
3. FINANSINIS TURTAS		386 500		386 500
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos		-		(0)
3.2. Paskolos įmonių grupės įmonėms		-		-
3.3. Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos		-		-
3.4. Asocijuotųjų įmonių akcijos		-		-
3.5. Paskolos asocijuotosioms įmonėms		-		-
3.6. Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos		-		-
3.7. Ilgalaiškės investicijos		-		-
3.8. Po vieno metų gautinos sumos		386 500		386 500
3.9. Kitas finansinis turtas		-		-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		209 652		209 652
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas		209 652		209 652
4.2. Biologinis turtas		-		-
4.3. Kitas turtas		-		-
B. TRUMPALAIKIS TURTAS		4 831 866	-	4 831 866
1. ATSARGOS		2 193 979	-	2 193 979
1.1. Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		-		-
1.2. Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		660 525		660 525
1.3. Produkcija		-		-
1.4. Pirktos prekės, skirtos perparduoti		460 494		460 494
1.5. Biologinis turtas		-		-
1.6. Ilgalaiškis materialusis turtas, skirtas parduoti		-		-
1.7. Sumokėti avansai		1 072 960		1 072 960
2. PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS		2 329 851		2 329 851
2.1. Pirkėjų skolos		134 452		134 452
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos		-		-
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos		-		-
2.4. Kitos gautinos sumos		2 195 399		2 195 399
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-		-
3.1. Trumpalaikės investicijos		-		-

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

3.2.	Terminuoti indėliai		-	-
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI		308 037	308 037
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	2.	10 510	121 186
	TURTAS IŠ VISO:		51 548 332	51 669 518
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		2023.12.31	Taisyimas
				2023.12.31 Po taisymo
			EUR	EUR
C.	NUOSAVAS KAPITALAS		1 671 179	(555 379)
1.	KAPITALAS		2 500	2 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		2 500	2 500
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)		-	-
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)		-	-
2.	AKCIJŲ PRIEDAI		-	-
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS		-	-
4.	REZERVAI		-	-
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		-	-
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti		-	-
4.3.	Kiti rezervai		-	-
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	1.,2.,3.	1 668 679	(998 435)
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(1 802 255)	(845 174)
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		3 470 934	(153 261)
	VALIUTŲ KURSŲ ĮTAKA		-	-
	MAŽUMOS DALIS	4.	-	443 056
D.	DOTACIJOS SUBSIDIJOS		-	-
F.	ATIDĖJINIAI		3 480 309	11 699
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2.	Mokesčių atidėjiniai	2.	3 480 309	11 699
3.	Kiti atidėjiniai		-	-
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		45 986 927	679 637
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		40 022 801	40 022 801
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		13 608 646	13 608 646
1.2.	Skolos kredito įstaigoms		26 412 656	26 412 656
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Skolos tiekėjams		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		1 500	1 500
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		5 964 126	679 637
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	2.	1 340 014	316 966
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		1 628 993	1 628 993
2.3.	Gauti avansai		477 551	477 551
2.4.	Skolos tiekėjams		2 336 914	2 336 914
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		13 146	13 146
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		659	659
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	2.	166 849	362 671
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	2.	409 916	(14 771)
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		51 548 332	51 669 518

KAITA LIVING, UAB ĮMONIŲ GRUPĖ

Vilnius, Smolensko g. 12, 305661122, ataskaitų sudarymo data: 2025 m. birželio 12 d.

STRAIPSNIS		2023.01.01- 2023.12.31		2023.01.01- 2023.12.31
		EUR	Taisyimas	EUR Po taisymo
1.	Pardavimo pajamos	4 029 952	1 635 417	5 665 369
2.	Pardavimo savikaina	(1 298 582)	(1 053 751)	(2 352 333)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis	-		-
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	2 731 370	581 666	3 313 036
5.	Pardavimo sąnaudos	(779)		(779)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(441 799)	(263 336)	(705 135)
7.	Kitos veiklos rezultatai	13 364		13 364
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	-		-
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	-		-
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	168 637		168 637
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	-		-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	(4 128 088)	(1 168 969)	(5 297 057)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(1 657 296)	(850 639)	(2 507 934)
14.	PELNO MOKESTIS	(144 959)	(11 699)	(156 658)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ	(1 802 255)	(862 337)	(2 664 592)
16.	MAŽUMOS DALIS	-	(17 163)	(17 163)
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(1 802 255)	(845 174)	(2 647 429)

Direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Jonas Kėžys

(vardas ir pavardė)

Apskaitos paslaugas
teikiančios UAB „Tezaurus
konsultacijos“ atstovas

(parašas)

Agnė Kasinskienė
(vardas ir pavardė)

KONSOLIDUOTOJI VADOVYBĖS ATASKAITA

1. Objektivi įmonių grupės būklės, veiklos ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas

Pagrindinė Grupės veikla – nekilnojamo turto, priklausančio nuosavybės teise išnuomojimas. Grupei ataskaitiniu laikotarpiu priklausė nekilnojamo turto objektai Vilniuje, kurie pritaikyti gyvenamajai nuomai pagal co-living ir micro-living segmentus.

Pagrindinės rizikos ir neapibrėžtumai yra šie:

- Karas Ukrainoje. Grupė nedirba su rytų šalimis, todėl tiesioginės įtakos įmonės veiklai šios aplinkybės neturi. Iš Ukrainos atvykstantys žmonės nuomojasi būstus Grupės nuomos projektuose.

2. Įmonių grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija, kai reikia, – nuorodos į konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis ir papildomi šių duomenų paaiškinimai

Finansiniai ir nefinansiniai veiklos rodikliai

Grupė pasiekė užsibrėžtus užimtumo rodiklius, pavyko sėkmingai objektus išnuomoti gyventojams, veikla pelninga. Grupės pardavimo pajamos 2024 metais siekė 4 640 tūkst. eurų. Tai yra 15% daugiau nei tuo pačiu metu pernai, kai pardavimo pajamos buvo 4 029 tūkst. eurų. Vertinant pelningumo rodiklius, Grupės bendrasis pelnas 2024 metais siekė 3 269 tūkst. eurų, kai tuo tarpu 2023 metais bendrasis pelnas sudarė 2 731 tūkst. eurų. EBITDA 2023 metais siekė 2 410 tūkst. eurų ir buvo mažesnė, lyginant su metais prieš tai, kai EBITDA buvo 2 470 tūkst. eurų. EBITDA marža 2024 metais siekė 52 proc. Grupė 2024 metais uždirbo 5 820 tūkst. Eurų pelną, kurį lėmė reikšmingai išaugę investicinio turto vertės. Vertinant finansinio sverto rodiklius, skolos ir nuosavo kapitalo santykis 2024 metais Grupėje siekė 8,3 (2023m. – 41,9). Skolos koeficientas 2024 metais buvo 0,5, o 2023 metais – 0,9.

Aplinkosaugos veiksniai

Grupėje susidaro komunalinės ir pakuotės atliekos. Visos atliekos yra rūšiuojamos ir perduodamos atliekų tvarkytojams. Kyšininkavimas ir korupcija Grupėje yra netoleruojami, todėl jeigu atsirastų įrodymų apie jų buvimą, įsipareigojama imtis teisinių ir (arba) drausminių veiksmų.

Personalo klausimai

Darbo užmokestis yra apskaičiuojamas atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus. Darbuotojams yra suteikiamos visos įstatymais numatytos socialinės garantijos.

3. Svarbūs įvykiai po finansinių metų pabaigos

2025 vasario 24 d. buvo sudaryta mokestinė paskola tarp UAB Naujamiesčio nekilnojamas turtas ir VMI, kaip užtikrinimo priemonė buvo įkeistas parkingas suma 392 443 Eur, prievolės įvykdymo terminas 2027 vasario 25 d.

4. Įmonių grupės veiklos planai ir prognozės

Ateinančiais finansiniais metais Grupė planuoja ir toliau vykdyti co-living, micro living bei co-working veiklą, užtikrinant nuomos pajamų augimą bei kaštų optimizavimą.

5. Informacija apie įmonių grupės tyrimų ir plėtros veiklą

Grupė nevykdo reikšmingos tyrimų ir plėtros veiklos.

6. Patronuojančiosios įmonės akcijų, priklausančių pačiai įmonei, jos patronuojamosioms įmonėms arba jų pavedimu, bet savo vardu veikiantiems asmenims, skaičius ir nominalioji vertė

Grupė neturi savų akcijų.

7. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas

Grupė nenaudoja finansinių apsidraudimo priemonių.

Qualified electronic signature

JONAS KĖŽYS

12/06/2025 10:08:40 AM GMT+3

Purpose: Signature

The document is digitally signed by AGNĖ,
KASINSKIENĖ

Date: 12/06/2025 08:52:48 AM

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
OF THE **KAITA LIVING, UAB CORPORATE GROUP**
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024



CONTENTS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	6
CONSOLIDATED PROFIT (LOSS) STATEMENT	8
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	9
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (CONTINUED)	10
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	11
EXPLANATORY NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	13
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT	29



Independent Auditor's Report on the Audit of the Consolidated Annual Financial Statements

To the shareholder of UAB Kaita Living

Qualified Opinion

We have audited the consolidated financial statements of UAB Kaita Living and its subsidiaries (hereinafter – the Group), which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, the consolidated profit (loss) statement for the year then ended, the consolidated statement of cash flows, the consolidated statement of changes in equity, and the explanatory notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the possible effects of the matter described in the "Basis for Qualified Opinion" paragraph, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of 31 December 2024, and its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the Lithuanian Business Accounting Standards.

Basis for Qualified Opinion

The Group company UAB Naujamiesčio NT accounts for its investment assets at fair value. As of 31 December 2023, the value of these assets amounted to EUR 24.1 million, and as of 31 December 2024 – EUR 32.5 million. The increase in value (EUR 8.4 million) was recognised as a change in the fair value of assets. We note that a significant impact on this change was due to the fact that, at the end of 2024, the property was valued using different assumptions than in previous years (for more details, see Note 3 to the explanatory notes). As we were unable to perform sufficient and appropriate audit procedures to verify whether the changes in assumptions were based on objectively changed circumstances, we could not assess whether the increase in the asset's value is justified. If these assumption changes are not adequately substantiated, the fair value and the corresponding change might differ.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (hereinafter referred to as – ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of this report. We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (hereinafter referred to as – the IESBA Code) and the requirements of the Law of the Republic of Lithuania on the Audit of Financial Statements and Other Assurance Services related to audits in the Republic of Lithuania. We also comply with other ethical requirements related to the Law of the Republic of Lithuania on the Audit of Financial Statements and Other Assurance Services and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

Other information

Other information consists of the information presented in the Consolidated Management Report, but does not include the consolidated financial statements or our auditor's opinion thereon. The management is responsible for providing other information.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover this other information, and we do not express any form of assurance conclusion thereon, except as described below.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work performed, we become aware of a material misstatement of other information, we are required to disclose that fact. We have no observations related to this.

We are also required to evaluate whether the financial information included in the Consolidated Management Report corresponds to the consolidated financial statements for the same financial year and whether the Consolidated Management Report was prepared in accordance with the applicable legal requirements. In our opinion, based on the work carried out during the audit of the consolidated financial statements, in all material respects:

The financial information presented in the Consolidated Management Report is consistent with the data in the consolidated financial statements for the same financial year; and



- The Consolidated Management Report has been prepared in accordance with the requirements of the Law of the Republic of Lithuania on Consolidated Financial Reporting by Undertakings and Groups of Undertakings.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with the Lithuanian Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing (if necessary) matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Liability for the Audit of Financial Statements

Our objective is to obtain reasonable assurance as to whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISA will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements that can arise from fraud or error are considered material if it can reasonably be expected that, individually or collectively, they could have a significant influence on the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISA, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identified and assessed the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, designed and performed audit procedures responsive to those risks, and obtained audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from a fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtained an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control;
- Evaluated the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Concluded on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt as to the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluated the overall presentation, structure, and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We planned and performed the Group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements as a whole. We are responsible for the direction, supervision, and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB

Audit company certificate No 001537

KATAŽINA 12/06/2025
KOZLOVSKIENĖ 11:51:40 AM +03'00'

Katažina Kozlovskienė

Auditor's Certificate No 000551

Vilnius, 12 June 2025



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET
AS OF 31 DECEMBER 2024**

ASSETS		NOTE	31/12/2024	31/12/2023
		No	EUR	EUR
A.	LONG-TERM ASSETS		64 360 890	46 705 955
1.	INTANGIBLE ASSETS		-	90
1.1.	Development works		-	-
1.2.	Prestige		-	-
1.3.	Software		-	90
1.4.	Concessions, patents, licenses, trademarks and similar rights		-	-
1.5.	Other intangible assets		-	-
1.6.	Advances paid		-	-
2.	TANGIBLE ASSETS	3.1.	55 669 894	46 109 713
2.1.	Land		-	-
2.2.	Buildings and structures		-	-
2.3.	Machinery and equipment		-	-
2.4.	Vehicles		-	-
2.5.	Other equipment, devices and tools		22 896	37 246
2.6.	Investment assets		55 646 999	45 748 000
2.6.1.	Land		-	-
2.6.2.	Buildings		55 646 999	45 748 000
2.7.	Advances Paid and Tangible Assets Construction (Production)Works-In-Progress		-	324 467
3.	FINANCIAL ASSETS	3.2.	8 253 071	386 500
3.1.	Shares of companies of the corporate group		-	-
3.2.	Loans to companies of the corporate group		-	-
3.3.	Receivables from companies of the corporate group		-	-
3.4.	Shares of associated companies		-	-
3.5.	Loans to associated companies		-	-
3.6.	Receivables from associated companies		-	-
3.7.	Long-term investments		-	-
3.8.	Receivables after one year		8 253 071	386 500
3.9.	Other financial assets		-	-
4.	OTHER LONG-TERM ASSETS		437 925	209 652
4.1.	Deferred profit tax asset		437 925	209 652
4.2.	Biological assets		-	-
4.3.	Other assets		-	-
B.	SHORT-TERM ASSETS		5 546 588	4 831 867
1.	INVENTORY	3.3.	1 701 360	2 193 979
1.1.	Raw materials, materials and assembly parts		-	-
1.2.	Unfinished products and works in progress		494 155	660 525
1.3.	Products		-	-
1.4.	Purchased goods for resale		364 174	460 494
1.5.	Biological assets		-	-
1.6.	Long-term tangible assets for sale		-	-
1.7.	Advances paid	3.4.	843 031	1 072 960
2.	RECEIVABLES WITHIN ONE YEAR		2 985 078	2 329 851
2.1.	Buyers' debts	3.5.	160 771	134 452
2.2.	Debts of companies of the corporate group		-	-
2.3.	Debts of associated companies		-	-
2.4.	Other receivables	3.6.	2 824 307	2 195 399
3.	SHORT-TERM INVESTMENTS		-	-
3.1.	Short-term investments		-	-
3.2.	Term deposits		-	-
4.	CASH AND CASH EQUIVALENTS	3.7.	860 150	308 037
C.	DEFERRED EXPENSES AND ACCRUED INCOME		11 927	131 696
ASSETS IN TOTAL:			69 919 405	51 669 518



CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
AS OF 31 DECEMBER 2024

EQUITY AND LIABILITIES		NOTE	31/12/2024	31/12/2023
		No	EUR	EUR
C. EQUITY			6 961 524	1 115 801
1. CAPITAL		3.8.	2 500	2 500
1.1. Authorised (Subscribed) or Share Capital			2 500	2 500
1.2. Subscribed Unpaid Capital (-)			-	-
1.3. Own shares, units (-)			-	-
2. SHARE PREMIUM			-	-
3. REVALUATION RESERVE			-	-
4. RESERVES			-	-
4.1. Statutory Reserve or Reserve Capital			-	-
4.2. To acquire own shares			-	-
4.3. Other reserves			-	-
5. NON-ALLOCATED PROFIT (LOSS)			6 489 860	670 245
5.1. Profit (loss) in the reporting year			5 819 616	(2 647 428)
5.2. Profit (loss) in the previous year			670 244	3 317 673
IMPACT OF EXCHANGE RATE CHANGES			-	-
MINORITY INTEREST			469 164	443 056
D. GRANTS, SUBSIDIES			-	-
F. PROVISIONS			4 999 792	3 492 008
1. Provisions for Pension and Similar Liabilities			-	-
2. Provisions for Taxes			4 999 792	3 492 008
G. PAYABLES AND LIABILITIES			57 611 115	46 666 566
1. PAYABLES AFTER ONE YEAR AND OTHER LONG-TERM LIABILITIES		3.9.	37 251 068	40 022 802
1.1. Debt liabilities			-	13 608 646
1.2. Debts to credit institutions			25 858 342	26 412 656
1.3. Advances received			-	-
1.4. Debts to suppliers			-	-
1.5. Payables under promissory notes and bills			-	-
1.6. Payables to companies of the corporate group			-	-
1.7. Payables to associated companies			-	-
1.8. Other payables and long-term liabilities			11 392 726	1 500
2. PAYABLES WITHIN ONE YEAR AND SHORT-TERM LIABILITIES			20 360 047	6 643 764
2.1. Debt liabilities	3.10.		11 760 069	1 482 828
2.2. Debts to credit institutions	3.10.		2 199 279	1 628 993
2.3. Advances received	3.11.		419 515	477 551
2.4. Debts to suppliers	3.12.		742 649	2 511 067
2.5. Payables under promissory notes and bills			-	-
2.6. Payables to companies of the corporate group			-	-
2.7. Payables to associated companies			-	-
2.8. Profit tax liabilities			-	13 146
2.9. Liabilities related to employment relationship			1 434	659
2.10. Other payables and short-term liabilities	3.13.		5 237 101	529 520
H. ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME		3.14.	346 974	395 144
EQUITY AND LIABILITIES IN TOTAL			69 919 405	51 669 518

Director
(name of position of the head of the company)

(signature)

Jonas Kėžys
(name and surname)

Representative of Tezaurus konsultacijos, UAB,
a provider of accounting services

(signature)

Agnė Kasinskienė
(name and surname)



**CONCOLIDATED PROFIT (LOSS) STATEMENT FOR THE
YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

ITEM		NOTE No	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
			EUR	EUR
1.	Sales income	3.15.	4 640 295	5 665 369
2.	Cost of sale	3.16.	(1 370 732)	(2 352 333)
3.	Change in fair value of biological assets		-	-
4.	GENERAL PROFIT (LOSS)		3 269 563	3 313 036
5.	Selling costs		-	(779)
6.	General and administrative expenses	3.17.	(931 602)	(705 135)
7.	Other performance results		71 702	13 364
8.	Income from investments in shares of parent, subsidiary and associated companies		-	-
9.	Income from other long-term investments and loans		-	-
10.	Other interest and similar income	3.18.	9 401 440	168 637
11.	Impairment of financial assets and short-term investments		-	-
12.	Interest and other similar expenses	3.19.	(4 698 811)	(5 297 057)
13.	PROFIT (LOSS) BEFORE TAXES		7 112 292	(2 507 934)
14.	PROFIT TAX	3.20.	(1 266 567)	(156 658)
15.	PROFIT (LOSS) BEFORE MINORITY INTEREST ALLOCATION		5 845 725	(2 664 592)
16.	MINORITY INTEREST		(26 109)	17 163
17.	NET PROFIT (LOSS)		5 819 616	(2 647 428)

Director

(name of position of the head of the company)

(signature)

Jonas Kėžys

(name and surname)

Representative of Tezaurus konsultacijos, UAB,
a provider of accounting services

(signature)

Agnė Kasinskienė

(name and surname)



**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE
YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

ITEM	Paid-up authorise d capital	Sh are	Own shares	Revaluation reserve		Statutory reserves					Impact of currenc y exchan ge rate change s	Min ority part	IN TOTAL:
	or main capital	pre miu m	(-)	Long-term tangible assets	Financial assets	Mandatory or reserve capital	To acquire own shares	Other reserves	Non- allocated profit (loss)				
1. BALANCE AS OF 13/12/2022	2 500								3 317 673				3 320 173
2. Result of change in accounting policies													-
3. Result of correcting material errors													-
4. RECALCULATED BALANCE 31/12/2022	2 500	-	-	-	-	-	-	-	3 317 673	-	-	-	3 320 173
5. Increase (reduction) in the value of long-term tangible assets													-
6. Increase (decrease) in value of effective hedging instrument													-
7. Acquisition (sale) of own shares													-
8. Profit (loss) not recognized in the profit and loss statement													-
9. Net profit (loss) in the reporting period													-
									(2 647 428)		(17 163)		(2 664 592)
10. Dividends													-
11. Other benefits													-
12. Reserves formed													-
13. Reserves used													-
14. Increase (reduction) of authorised capital or contributions by partners (return of contributions)													-
15. Other increase (reduction) in statutory or share capital increase (reduction)													-
16. Contributions to cover losses													-
17. Impact of currency exchange rate changes													-
18. Increase (reduction) in minority interest												460 219	460 219
19. BALANCE AS OF 31/12/2023	2 500	-	-	-	-	-	-	-	670 245	-	443 056		1 115 800



CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (continued) FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

ITEM	Paid-up authorised capital		Own shares	Revaluation reserve		Statutory reserves					Impact of currency exchange rate changes	Minority part	IN TOTAL:
	or main capital	Share premium	(-)	Long-term tangible assets	Financial assets	Mandatory or reserve capital	To acquire own shares	Other reserves	Non-allocated profit (loss)				
21. Increase (reduction) in the value of long-term tangible assets													-
22. Increase (reduction) in value of effective hedging instrument													-
23. Acquisition (sale) of own shares													-
24. Profit (loss) not recognized in the profit (loss) statement													-
25. Net profit (loss) in the reporting period									5 819 616			26 109	5 845 725
26. Dividends													-
27. Other benefits													-
28. Reserves formed													-
29. Reserves used													-
30. Increase (reduction) of authorised capital (reduction) or contribution by partners (return of contributions)													-
31. Other increase (reduction) in statutory or share capital increase													-
32. Contributions to cover losses													-
33. Impact of currency exchange rate changes													-
34. Increase, in minority part													-
35. BALANCE AS OF 31/12/2024	2 500	-	-	-	-	-	-	-	6 489 861	-		469 165	6 961 525

Director

(name of position of the head of the company)

(signature)

Jonas Kėžys

(name and surname)

Representative of Tezaurus konsultacijos, UAB,
a provider of accounting services

(signature)

Agnė Kasinskienė

(name and surname)



**CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31
DECEMBER 2024**

ITEMS		01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
		EUR	EUR
I.	MAIN ACTIVITY CASH FLOWS		
I.1.	Net profit (loss)	5 819 616	(2 647 428)
I.2.	Minority part	26 109	(17 163)
I.3.	Depreciation and amortization expenses	(986 697)	15 350
I.4.	Elimination of results of transfer of long-term tangible and intangible assets	-	-
I.5.	Elimination of results of financial and investment activity	(13 600 491)	3 365 896
I.6.	Elimination of results of other non-pecuniary transactions	3 521 945	1 259 549
I.7.	Decrease (increase) of receivables from group companies and associated companies		
I.8.	Decrease (increase) in other receivables after	-	-
I.9.	Decrease (increase) in deferred profit tax assets	(228 273)	(183 291)
I.10.	Decrease of stocks except advances paid one year	262 691	62 251
I.11.	Decrease (increase) in advances paid	554 396	251 284
I.12.	Decrease (increase) in Buyers' debts	(26 320)	7 047
I.13.	Increase (decrease) in debts of group companies and associated companies	0	(814)
I.14.	Decrease (increase) in other receivables	(628 908)	102 379
I.15.	Decrease (increase) in short-term investments	0	-
I.16.	Decrease (increase) in deferred expenses and accrued income	119 769	(123 821)
I.17.	Increase (decrease) in provisions	1 507 784	326 803
I.18.	Increase (decrease) in long-term debts to suppliers and advances received	0	-
I.19.	Increase (decrease) in amounts payable after one year under promissory notes and cheques	0	-
I.20.	Increase (decrease) in long-term payables to group companies and associates	0	2 275 180
I.21.	Increase (decrease) in short-term debts to suppliers and advances received	(1 826 454)	(2 774 065)
I.22.	Increase (decrease) in amounts payable within one year under promissory notes and cheques	0	-
I.23.	Increase (decrease) in short-term debts to group companies and associated companies	0	759 915
I.24.	Increase (decrease) in income tax	(13 146)	13 146
I.25.	Increase (decrease) in employment-related liabilities	775	(44)
I.26.	Increase (decrease) in other payables and liabilities	4 707 581	(119 909)
I.27.	Increase (decrease) in accrued expenses and deferred income	(48 171)	179 214
	NET CASH FLOWS FROM THE MAIN ACTIVITIES	(837 793)	2 751 477

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS (continued)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

ITEMS		01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
		EUR	EUR
II.	INVESTMENT ACTIVITY CASH FLOWS		
II.1.	Acquisition of long-term assets, except investments	-	-
II.2.	Transfer of long-term assets, except investments	-	-
II.3.	Acquisition of long-term investments	-	(6 094 202)
II.4.	Transfer of long-term investments	-	-
II.5.	Granting of loans	(266 900)	(1 942 916)
II.6.	Loan recovery	33 679	-
II.7.	Dividends, interest received	-	-
II.8.	Other increase of cash flows of investment activity	-	-
II.9.	Other decrease of cash flows of investment activity	-	-
	NET CASH FLOWS OF INVESTMENT ACTIVITY	(233 221)	(8 037 118)
III.	FINANCIAL ACTIVITY CASH FLOWS		
III.1.	Cash flows related to company owners	-	-
III.1.1.	Issue of shares	-	-
III.1.2.	Owners' contributions to cover losses	-	-
III.1.3.	Redemption of own shares	-	-
III.1.4.	Payment of dividends	-	-
III.2.	Cash flows related to other financing sources	1 623 128	5 302 457
III.2.1.	Increase in financial debts	9 475 435	23 742 814
III.2.1.1.	Receipt of loans	9 475 435	23 742 814
III.2.1.2.	Issue of bonds	0	-
III.2.2.	Decrease in financial debts	(7 852 308)	(17 803 310)
III.2.2.1.	Loan repayment	(8 451 762)	(15 950 600)
III.2.2.2.	Redemption of bonds	0	-
III.2.2.3.	Interest paid	599 454	(1 852 711)
III.2.2.4.	Leasing (financial lease) payments	0	-
III.2.3.	Increase in other liabilities of the company	0	-
III.2.4.	Decrease in other liabilities of the company	0	-
III.2.5.	Other increase of cash flows of financial activity	0	60 500
III.2.6.	Other decrease of cash flows of financial activity	0	(697 547)
	NET CASH FLOWS OF FINANCIAL ACTIVITY	on the balance of cash and cash equivalents	
IV.	Impact of currency exchange rate changes	1 623 128	5 302 457
V.	NET INCREASE (DECREASE) OF CASH FLOWS	552 113	16 816
VI.	Cash and cash equivalents at the beginning of the period	308 037	291 221
VII.	Cash and cash equivalents at the end of the period	860 150	308 037

Director

(name of position of the head of the company)

(signature)

Jonas Kežys

(name and surname)

Representative of Tezaurus konsultacijos, UAB,
a provider of accounting services

(signature)

Agnė Kasinskienė

(name and surname)



**EXPLANATORY NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**
1. General Part

These consolidated financial statements have been prepared for UAB "Kaita Living" (hereinafter referred to as – the "Company") and its controlled entities (hereinafter referred to as – the "Group"), as listed below:

Item No	Name	Address	Company code	Share of control, %		Acquisition cost of shares	Activities carried out
				31/12/ 2024	31/12/ 2023		
1	UAB "Naujamiesčio NT"	Smolensko st. 10-100, LT03201 Vilnius	303422091	100	100	188 685	Lease of real estate
2	UAB "Tvari plėtra"	Smolensko st. 12, LT- 03200, Vilnius	305600151	100	100	7 097 920	Lease of real estate
3	UAB "Plėtojimo projects"	Smolensko st. 12, LT- 03200 Vilnius	305868295	70	70	831 240	Lease of real estate
4	UAB "Upės vingio projects"	Smolensko st. 12, LT- 03200, Vilnius	304767222	100	100	724 900	Lease of real estate
In total:						8 842 745	

UAB "Kaita Living" is a subsidiary of Kaita Group (BAM Group), UAB, company code 306165556, address: Upės ыe. 21-1, LT-08128 Vilnius.

The main activity of the Group is real estate lease.

As of 31 December 2023, the Group employed 1 employee.

As of 31 December 2024, the Group employed 1 employee.

2. Accounting Policy
2.1. Basis of Preparation of the Financial Statements

This set of the Group's annual consolidated financial statements (hereinafter referred to as – the consolidated financial statements) has been prepared in accordance with the Law of the Republic of Lithuania on Financial Accounting, effective as of 31 December 2024, the Law of the Republic of Lithuania on Consolidated Financial Reporting by Groups of Companies, and the applicable Lithuanian Financial Reporting Standards (LFRS), which include standards and methodological recommendations prepared and approved by the Audit, Accounting, Property Valuation and Insolvency Management Service.

2.2. Currency of Financial Statements

The presented financial statements are prepared in euros (EUR).

2.3. Accounting principles

The annual consolidated financial statements have been prepared applying the accounting principles of going concern, periodicity, consistency, monetary measurement, accrual basis, comparability, prudence, neutrality, and materiality.

Estimates

The preparation of consolidated financial statements in accordance with Business Accounting Standards requires management's estimates and assumptions that affect the amounts presented in the consolidated financial statements and the notes of the consolidated explanatory note to the consolidated financial statements. The effects of changes in such estimates will be recognized in the consolidated financial statements when they are determined.

2.4. Long-Term Intangible Assets

Long-term intangible assets are accounted for at acquisition cost, less accumulated amortization and impairment losses. Amortization is calculated using the straight-line method over the useful life of the intangible asset.

When control over another company is acquired, prestige (or negative prestige) is recognized only in the consolidated financial statements. If control over a company is acquired and the acquiring company applies the cost method for investment accounting, no prestige is recognized on the balance sheet.



Prestige (or negative prestige) related to consolidated subsidiaries is presented as part of intangible assets in the consolidated balance sheet.

Prestige in the consolidated balance sheet represents the amount by which the purchase price paid by the acquirer exceeds the fair value of the acquired company's net assets or the fair value of the net assets of the acquired business, from which the acquirer expects to derive future economic benefits. Prestige is presented on the balance sheet at its carrying amount, which is determined as the acquisition cost less amortization and impairment losses.

The amortization period of prestige is reviewed annually. It is verified that an unreasonably long amortization period has not been determined. If the expected amortization period differs significantly from the previously determined period, it is adjusted accordingly during the reporting period.

If it is determined that the value of prestige has decreased, the company applies the same accounting principles as for recording impairment of other assets. Amortization is calculated based on the newly determined value.

Amortization is calculated on a straight-line basis each month over the entire useful life, except for the month the asset is put into use, using the following average useful lives of assets:

Prestige	5 years
Software	3 years
Other intangible assets	4 years

Received profit or incurred loss from the transfer of long-term intangible assets are recognized in the profit (loss) statement for that year.

Impairment losses and write-offs of intangible assets are assigned to the Group's operating expenses.

2.5. Long-term Tangible Assets (non-investment)

Long-term tangible assets are accounted for at acquisition cost less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation is calculated using the straight-line method over the useful life of the tangible asset.

Depreciation is calculated on a straight-line basis each month over the entire useful life, except for the month the asset is put into use, using the following average useful lives of assets:

Buildings	15 years
Structures and equipment	8 years
Vehicles	6 years
Furniture	6 years
Computer equipment and communication devices	3 years
Other tangible assets	4 years

An asset is classified as long-term if its useful life exceeds one year and its acquisition cost is not less than EUR 1,000.

Any profit or loss from the transfer of long-term tangible assets is recognized in the profit (loss) statement of the relevant year.

2.6. Investment Long-Term Assets

Investment assets are long-term tangible assets held with the aim of earning income from leasing the property and/or from an increase in its value. Investment assets are accounted for at fair value; depreciation is not calculated. The fair value of investment assets is adjusted each time financial statements are prepared, with changes in value recognized as profit or loss in the profit (loss) statement.

Assets constructed or being constructed for future use as investment assets are classified as long-term tangible assets and accounted for at acquisition cost until construction is completed. After construction is completed, it is reclassified and subsequently accounted for as investment property.

When transferring assets from other long-term tangible asset groups to the investment assets group, the carrying amount of the transferred asset is considered the acquisition cost of the investment assets. If the investment assets are valued at fair value on the profit (loss) statement.

KAITA LIVING, UAB CORPORATE GROUP

Vilnius, Smolensko st. 12, 305661122, date of reports: 12 June 2025

they are incurred. In the cash flow from investment activities.



Impairment of assets

On each date when the consolidated financial statements are prepared, the Group reviews the carrying amount of long-term tangible and intangible assets to determine whether there is any indication that the asset value has impaired. If such indications exist, the

Group assesses the recoverable amount of the asset in order to evaluate any impairment (if applicable). When it is not possible to assess the recoverable amount of the asset individually, the Group calculates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs.

The recoverable amount is the higher of the net potential selling price (less selling expenses) and the value in use. When determining the value in use, expected future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market conditions, the time value of money, and the risks specific to the asset.

If the recoverable amount of the asset (or of the income-generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount (or income-generating unit). The impairment loss is recognized immediately, unless the asset was previously revalued. In such cases, the impairment loss is recognized as a reduction in the revaluation reserve.

If, after recognizing an impairment loss, the value of the asset increases, the carrying amount of the asset (or of the income-generating unit) is increased to the newly calculated recoverable amount, but not to an amount higher than the carrying amount (income-generating unit) that would have been determined had the impairment not been recognized in prior years. The reversal of an impairment loss is recognized as income immediately, unless the asset was previously revalued. In such a case, the reversal is accounted for as an increase in the revaluation reserve.

2.8. Inventories

In the financial statements, inventories are presented at acquisition (production) cost or net realizable value, whichever is lower.

The acquisition cost of inventories includes the acquisition price and related taxes (excluding those that are refundable), as well as transportation and other expenses directly attributable to the acquisition of inventories.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the costs of completion and the costs necessary to make the sale.

Cost is calculated using the FIFO method (assuming that inventories acquired or produced earlier are used first).

2.9. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in transit, balances in current accounts, and other short-term liquid investments with an original maturity of up to three months from the acquisition date, which are readily convertible to known amounts of cash and subject to insignificant risk of changes in value.

2.10. Financial Assets

A financial asset is recognized in the accounts when the Group obtains the right, under an existing contract, to receive cash or another financial asset.

Financial assets are classified into the following categories: "held for sale," "held to maturity," and "loans granted and receivables." The classification depends on the nature and purpose of the financial asset and is determined at the time of initial recognition.

Financial assets held for sale are assets acquired for the purpose of selling or generating profit from fluctuations in their price, and other financial assets that are not classified as held to maturity or as loans and receivables.

At the time of initial recognition, financial assets held for sale are measured at acquisition cost, including direct transaction costs. In subsequent periods, financial assets held for sale are accounted for at fair value. Financial assets for which no quoted market price is available on an active market and whose fair value cannot be reliably determined are measured in the financial statements at acquisition cost, less any impairment loss. Profit and loss from changes in the fair value of financial assets held for sale are included in the profit (loss) statement for the reporting period.

Financial assets held to maturity are those financial assets that are intended and able to be held until a specified maturity date, earning fixed or determinable amounts, excluding financial assets held for sale, loans, and receivables. A financial asset is classified as held to maturity only when the Group intends and is able to hold it to maturity and will not exercise the option to sell it.

At initial recognition, financial assets held to maturity are measured at acquisition cost, including direct transaction costs. In subsequent periods, these financial assets are accounted for at amortized cost using the effective interest method.

Receivables from customers, loans, and other amounts receivable with fixed or determinable payments that are not traded in an active market are classified as "Loans granted and receivables."

Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment losses. Interest income is recognized using the effective interest method, except for short-term receivables where interest recognition would be immaterial.

2.11. Impairment of Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is objective evidence that the value of a financial asset (or group of assets) may be impaired. If such evidence exists, the Group calculates the expected recoverable amount for that asset (or group of assets), reduces the carrying amount accordingly, and recognizes an impairment loss.

If it is likely that the Group will not recover receivables (principal and interest) or financial assets held to maturity, an impairment loss is recognized. The impairment of financial assets carried at amortized cost is determined using the effective interest rate method. The amount of the impairment loss is included in the profit (loss) statement for the reporting period.

If, in a subsequent period, the amount of the impairment loss or doubtful debt decreases, the previously written-down carrying amount of the financial asset is restored, but only to the extent that the restored value does not exceed the acquisition cost or amortized cost that would have been determined if no impairment loss had been recognized. The restored amount is included in the profit (loss) statement for the reporting period.

2.12. Financial Liabilities

Financial liabilities are contractual obligations to pay cash or settle with another financial asset.

When measuring financial liabilities, the Group classifies them into two categories: those related to market prices and those unrelated to market prices.

Financial liabilities related to market prices are those whose value depends on changes in the fair value of certain securities or a market index affecting the fair value of securities.

At initial recognition, financial liabilities related to market prices are measured at cost, and transaction costs are recognized as expenses in the profit (loss) statement for the reporting period.

In subsequent periods, these financial liabilities are accounted for at fair value.

Financial liabilities unrelated to market prices include loans and trade payables.

At initial recognition, financial liabilities unrelated to market prices are measured at cost, and transaction costs are recognized as expenses in the profit (loss) statement for the reporting period. In subsequent periods, these financial liabilities are accounted for at amortized cost using the effective interest method. Short-term financial liabilities are measured at cost if the effect of applying the effective interest method is insignificant.

2.13. Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or financial liability and allocating interest income or expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate used to discount cash flows over the entire holding period of the financial asset or liability, or until the next revaluation date.

2.14. Borrowing Costs

Borrowing costs are recognized in the profit (loss) statement on an accrual basis when incurred.

2.15. Provisions

Provisions are recognized when all three general recognition criteria are met: 1) the Group has a legal obligation or an irrevocable commitment resulting from past events; 2) it is probable that the legal obligation or irrevocable commitment will require the use of available assets; 3) the amount of the obligation can be reliably estimated.

The amount of provisions shows the reliably estimated expenses that should cover the legal obligation or irrevocable commitment at the end of the reporting period. Provisions are measured at the best estimate. The amount of provisions measured at the best estimate is determined based on experience from similar activities, expert opinions, post-reporting events, etc. Based on the collected information, an estimate is made of how much it would cost to settle the existing provisions' liabilities at the end of the reporting period, and their probable present value is determined. When measuring provisions, the prudence principle is applied, considering risk factors and uncertainties. If changes in the value of money significantly affect the amount of provisions, provisions are discounted to their present value.



2.16. Income Recognition

Income is recognized at the fair value of the received or receivable consideration for goods or services. Income is reduced by value-added tax and discounts.

In accounting, income is recorded based on the accrual and matching principles. Income from the sale of goods is recognized when all of the following conditions are met:

- The Group has transferred to the buyer the risks and rewards associated with the goods;
- The Group no longer controls or manages the goods sold;
- It is likely that the Group will receive the economic benefits associated with the sales transaction, and the amount can be measured reliably; and
- The costs incurred in connection with the transaction can be measured reliably.

2.17. Provision of Services

Income from service contracts is recognized based on the stage of completion of the contract work. The stage of completion of the contract work can be determined in various ways:

- To determine the scope of work performed, a percentage ratio is calculated, representing the proportion of the total estimated contract costs accounted for by the costs incurred for work performed up to a specific date;
- By calculating the proportion of work performed based on labor hours worked;
- By determining the actual quantity of contract work performed under the project.

2.18. Expense Recognition

Expenses are recognized in accounting according to the accrual and matching principles in the reporting period in which the related income is earned, regardless of the timing of payment.

2.19. Profit Tax

Profit tax expenses reflect the amount of current year's profit tax payable and deferred profit tax.

2.20. Current Year Profit Tax

Current year profit tax is payable based on the taxable profit for the year. Taxable profit differs from the profit reported in the profit (loss) statement because it does not include income or expense items that will be taxed or deducted in other years, and it also excludes items that are never taxable or deductible. Profit tax is calculated using the tax rate that is in effect or has been enacted by the end of the reporting period. In 2023 and 2024, the applicable profit tax rate for Lithuanian companies is 15%.

2.21. Deferred Profit Tax

Deferred profit tax is recognized for temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and their respective tax bases. Deferred profit tax liabilities are recognized for all temporary differences, while deferred profit tax assets are recognized only to the extent that it is probable to reduce future taxable profit through the realization of those temporary differences. Such assets and liabilities are not recognized if the temporary differences relate to prestige, or if the asset or liability recognized in a transaction (other than a business combination) does not affect either taxable profit or financial profit.

Deferred tax assets are reviewed at the date of preparation of financial statements and reduced if it is not likely that the Group will have sufficient taxable profit in the future to realize the asset, up to the amount that is expected to reduce taxable profit in the future.

Deferred profit tax assets and liabilities are measured using the tax rate that is expected to apply in the years when the temporary differences will be settled or recovered, based on tax rates (and tax laws) enacted or to be enacted by the end of the reporting period. Deferred income tax assets and liabilities reflect the tax consequences that the Group expects at the end of the reporting period to pay or recover in connection with its assets or liabilities.

Deferred profit tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities, and when they relate to profit taxes imposed by the same tax authorities, and the Group intends to settle the current tax assets and liabilities on a net basis.

2.22. Current and Deferred Income Tax for the Period

Current and deferred profit tax are recognized as expenses in the profit (loss) statement, except when they relate to items recognized outside profit (loss) (directly in equity), in which case the tax is also recognized outside profit (loss), or if they arise from the initial recognition of a business combination.

2.23. Post-Reporting Events

Post-reporting events that provide additional information about the Group's position at the date of preparation of the financial statements (adjusting events) are reflected in the financial statements. Post-reporting events that are not adjusting events are disclosed in the notes when their impact is material.



3. NOTES TO THE EXPLANATORY NOTES
3. 1. Long-term tangible assets

Item No	Indicators	Other equipment, devices and tools	Investment assets	Advances paid and tangible asset construction works-in-progress	In total:
1.	Balance as of the end of the previous reporting period 31/12/2022	52 461	43 578 046	1 703 397	45 333 904
1.1.	Cost of acquisition (production)	72 747	30 162 117	1 703 397	31 938 261
1.2.	Change in value due to revaluation	-	13 415 929	-	13 415 929
1.3.	Accrued depreciation (-)	(20 286)	-	-	(20 286)
2.	Changes:	(15 215)	1 117 002	(650 445)	451 342
2.1.	value of assets acquired during the period	-	785 886	(650 445)	135 441
2.2.	revaluation amount	-	331 116	-	331 116
2.3.	depreciation calculated during the period (-)	(15 215)	-	-	(15 215)
3.	Balance as of the end of the reporting period 31/12/2023	37 246	44 695 048	1 052 952	45 785 246
3.1.	Cost of acquisition (production)	72 747	30 948 003	1 052 952	32 073 702
3.2.	Change in value due to revaluation	-	13 747 045	-	13 747 045
4.3.	Accrued depreciation (-)	(35 501)	-	-	(35 501)
4.	Changes:	(14 350)	10 951 951	(1 052 952)	9 884 649
4.1.	value of assets acquired during the period	-	2 054 089	(1 052 952)	1 001 137
4.2.	revaluation amount	-	8 897 862	-	8 897 862
4.3.	depreciation calculated during the period (-)	(14 350)	-	-	(14 350)
5.	Balance as of the end of the reporting period 31/12/2024	22 896	55 646 999	0	55 669 895
5.1.	Cost of acquisition (production)	72 747	33 002 092	-	33 074 839
5.2.	Change in value due to revaluation	-	22 644 907	-	22 644 907
5.3.	Accrued depreciation (-)	(49 851)	-	-	(49 851)

All long-term investment assets within the group of companies have been pledged:

- As of 31 December 2024, the buildings classified as investment assets of UAB "Naujamiesčio NT," with a carrying amount of EUR 32,499,999 (EUR 24,088,000 in 2023), have been pledged to BigBank AS branch as collateral for a loan repayment. The pledge term expires on 15 September 2027. The investment assets were valued based on an appraisal conducted by the independent property appraiser UAB "Inreal," who holds appropriate professional qualifications and relevant valuation experience related to the location and category of the assets being appraised. The appraisal was carried out on 30 March 2025, with the valuation date as of 1 January 2025. The assets are accounted for at fair value using the income approach. In 2023, the valuation was performed by assessing the entire property as one complex, isolating only buildings A and B, while the 76 parking spaces were valued using the comparative approach. In 2024, the valuation was performed by assessing individual property units and the parking spaces using the income approach. The following parameters were used in the 2023 and 2024 valuations:

	2023	2024
Net income in the first year, EUR	1 589 759	1 703 410
Actual occupancy, %	94	95
Capitalization rate, %	6	5
Discount rate, %	9	7
Market value	24 088 000	32 499 999



- As of 31 December 2024, the buildings of UAB "Tvari plėtra," classified as investment property with a carrying amount of EUR 13,740,000 (EUR 12,910,000 in 2023), were pledged to the branch of Akciju sabiedrība "Citadele banka" as collateral for a loan repayment. The pledge expires on 1 March 2029. The assets were appraised based on an appraisal conducted by the independent property appraiser UAB "NEWSEC VALUATIONS," which has appropriate professional qualifications and the required experience in valuing assets of similar location and type, with the appraisal performed on 19 February 2025.
- As of 31 December 2024, the buildings of UAB "Plėtojimo projektai," classified as investment assets with a carrying amount of EUR 8,820 thousand (EUR 8,750 thousand in 2023), were pledged to UAB "Urbo bankas" as collateral for a loan repayment. The pledge expires on 5 January 2038. The assets were valued based on an appraisal conducted by the independent property appraiser UAB "Centro kubas," which has appropriate professional qualifications and the required experience in appraising assets of similar location and type, with the appraisal performed on 23 October 2024.

In the valuation reports, the asset valuation was performed using the Income Approach. The essence of this approach is the conversion of the benefits provided by the assets – i.e., future net cash flows – into the value of the asset.

3.2. Long-Term Financial Assets

Receivables after one year include the amount transferred to the bank under a loan agreement as collateral for loan repayment, which will be returned upon settlement of the loan. Also, a receivable from an associated party.

3.3. Inventories

Inventories

Real estate held for resale

In total:

31/12/2024	31/12/2023
858 328	1 121 019
858 328	1 121 019

3.4. Advances Paid

Advances paid

Advances paid to suppliers of goods and services.

In total:

31/12/2024	31/12/2023
843 031	1 072 960
843 031	1 072 960

3.5. Buyers' Debts

Buyers' debts

Buyers' debts at nominal value

Impairment of doubtful debts of buyers (deduct).

In total:

31/12/2024	31/12/2023
160 771	134 452
-	-
160 771	134 452

3.6. Other Receivables

Other receivables

Granted short-term loans and loan interest

Receivable VAT

Advance profit tax

Other receivables

In total:

31/12/2024	31/12/2023
2 803 445	2 153 024
-	41 416
6 574	-
14 288	959
2 824 307	2 195 399

3.7. Cash and Cash Equivalents

Cash and Cash Equivalents

Cash in bank (EUR)

In total:

31/12/2024	31/12/2023
860 150	308 037
860 150	308 037



3.8. Capital and Reserves

a) Authorised (Subscribed) or Share Capital

As of 31 December 2024 and 2023, the Group's parent company's share capital consisted of 2,500 ordinary shares, each with a nominal value of EUR 100. All shares are fully paid.

In 2024 and 2023, the Group's parent company did not acquire or transfer any own shares, nor did the parent or subsidiaries hold any own shares.

Shareholders of the parent company:

Shareholders of parent company	31/12/2024			31/12/2023		
	Number of shares	Share of all shares, %	Share of shares with voting rights, %	Number of shares	Share of all shares, %	Share of shares with voting rights, %
UAB Kaita Group	100	100	100	100	100	100
In total:	100	100	100	100	100	100

b) Mandatory Reserve

The mandatory reserve is a reserve required by the laws of the Republic of Lithuania. At least 5% of the net allocatable profit is transferred to it annually until the mandatory reserve reaches 10% of the authorized capital. It may be used only to cover future losses.

As of 31 December 2024, the mandatory reserve was not formed and amounted to EUR 0.

3.9. Payables After One Year and Other Long-Term Liabilities

a) Debt liabilities (payables after one year)

Debt liabilities

	31/12/2024	31/12/2023
UAB "Kaita Development"		2 608 646
Bonds*		11 000 000
In total:	-	13 608 646

b) Debts to credit institutions (payables after one year)

Debts to credit institutions

	31/12/2024	31/12/2023
BIGBANK AS branch	13 798 560	20 808 656
Urbo bankas, UAB	5 340 000	5 604 000
Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lithuanian branch	6 719 782	-
In total:	25 858 342	26 412 656

*The company's liabilities arising from bonds are secured by the share pledges of UAB "Naujamiesčio NT", UAB "Plėtojimo projektai", and UAB "Tvari plėtra" companies.

3.10. Payables Within One Year and Short-Term Liabilities

a) Debt liabilities (payable within one year)

Debt liabilities

	31/12/2024	31/12/2023
Kaita Development, UAB	-	1 080 397
Hanner, UAB	300 117	118 770
Bonds	11 000 000	-
Payable interest for bonds	458 060	283 661
Other debt liabilities	1 892	-
In total:	11 760 069	1 482 828



b) Debts to credit institutions (payable within one year)

Debts to credit institutions	31/12/2024	31/12/2023
BIGBANK AS branch	440 089	644 993
SME Capital 3, UAB	1 368 940	750 000
Urbo bankas, UAB	264 000	234 000
Akciju sabiedriba "Citadele banka" Lithuanian branch	126 250	-
In total:	2 199 279	1 628 993

3.11. Advances Received

Advances received	31/12/2024	31/12/2023
Advances for goods and services	9 420	118 871
Deposits for lease of premises	410 095	358 680
In total:	419 515	477 551

3.12. Debts to Suppliers

Debts to suppliers	31/12/2024	31/12/2023
Debts for goods and services	742 649	2 511 067
In total:	742 649	2 511 067

3.13. Other Payables and Short-Term Liabilities

Other payables and short-term liabilities	31/12/2024	31/12/2023
Value added tax	560 518	397 380
Other taxes payable to the budget	2 595	88 647
Real estate tax	31 709	43 493
Amounts payable to associated persons	4 642 120	-
Other payables	255	-
In total:	5 237 197	529 520

3.14. Accrued Expenses and Deferred Income

Accrued expenses and deferred income	31/12/2024	31/12/2023
Accrued expenses	20 342	108 868
Deferred income	326 632	286 276
In total:	346 974	395 144

3.15. Sales Income

Sales income	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Income from lease of real estate	3 513 950	3 718 156
Income from sale of real estate	365 647	1 386 097
Income related to the lease of real estate	538 634	561 116
Project management services	-	-
Income from the sale of services	222 065	-
General contractor income	-	-
In total:	4 640 295	5 665 369



3.16. Cost of Sale

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Cost of sale		
Cost of real estate sale	(285 793)	(1 076 694)
Cost of real estate lease	(658 092)	(810 782)
Cost related to real estate lease	(426 847)	(464 857)
In total:	(1 370 732)	(2 352 333)

3.17. General and Administrative Expenses

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
General and Administrative Expenses		
Wages and related expenses	(2 189)	(1 737)
Management expenses	(108 042)	(63 837)
Taxes	(780 978)	(561 955)
Office expenses	(15 748)	(13 112)
Personnel expenses	-	(22)
IT expenses	(4 359)	-
Other general and administrative expenses	(20 285)	(64 473)
In total:	(931 602)	(705 135)

3.18. Other Interest and Similar Income

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Other interest and similar income		
Fines and penalties	52 612	76 034
Profit from the increase in the fair value of investment assets	8 897 863	50 000
Positive impact of currency exchange rate changes	-	51
Loan interest income	450 966	48 059
In total:	9 401 440	174 144

3.19. Interest and Other Similar Expenses

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Interest and other similar expenses		
Interest expenses	(4 448 955)	(3 451 613)
Loss due to decrease in fair value of investment property		(249 882)
Fines and penalties	(56 504)	(1 148)
Other financial investment activity expenses	(193 353)	(1 594 414)
In total:	(4 698 811)	(5 297 057)

3.20. Profit Tax

	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Profit tax expenses		
Deferred profit tax expenses (income)	(1 266 567)	(143 512)
Reporting period profit tax expenses		(13 146)
Prior period income tax adjustments		-
Profit tax expenses (income) recognized in the profit (loss) statement:	(1 266 567)	(156 658)



	31/12/2024	31/12/2023
Deferred Profit Tax		
Deferred profit tax asset		
Accumulated tax losses	1 341 672	715 797
Provisions for employee-unutilized leave	39	78
Deferred profit tax assets, total:	1 341 711	715 875
Deferred profit tax liability		
Increase in the value of investment assets	(5 903 578)	(3 997 933)
Deferred profit tax liabilities, total:	(5 903 578)	(3 997 933)
Deferred profit tax assets (liabilities), net value:	(4 561 867)	(3 282 058)

3.21. Financial Relationships With Company Executives

	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023
Number of executives	1	1
Amounts paid to executives		
Salary	727	1 192
Amounts receivable from executives		
Other receivables	-	-

	Number of executives	31/12/2024	31/12/2023
Salary paid to executives			
UAB Tvari plėtra	1	126	238
UAB Kaita Living(BAM Living)	1	120	238
UAB Naujamiesčio NT	1	118	238
UAB Plėtojimo projektai	1	363	238
UAB Upės vingio projektai	1		238
In total:	1	727	1 192

3. 22. Associated Party Transactions

The group considers as associated parties the shareholder (UAB "Kaita Group") and companies related to the shareholders:

UAB Bajorų projektai, UAB Darni raida, UAB Darnus miestas, UAB Edagas, UAB Fardas, UAB Gerovės plėtra, UAB Gyvenvietės projektai, UAB Gyvenvietės ritmas, UAB Investieris, UAB Investicijų komanda, UAB Investiciniai partneriai, UAB Youston LT, UAB Kaita development, UAB Kaita Group Services, UAB Kaita International, UAB Kaita International Services, UAB Kaita Operations, UAB LDK Finansai, UAB Miesto forma, UAB Miesto komanda, UAB Miesto plėtojimas, UAB Miesto raida, UAB Namų plėtros projektai, UAB P28, UAB P34, UAB Projektavimo plėtra, UAB Prosetas, UAB Realty partners, UAB Skandinavijos alėja, UAB Sklypų partneriai, UAB Tasetas, UAB Trustas.

	31/12/2024	31/12/2023
Long-term receivables		
Loans to companies of the corporate group	8 000 000	-
Receivables from companies of the corporate group	133 260	-
Advances paid	879 484	997 121
Short-term receivables		
Buyers' debts	19 801	9 840
Debts of companies of the corporate group	1 439 675	1 943 932
Other receivables	190 203	183 846
In total:	10 662 422	3 134 740

31/12/2024 31/12/2023



Long-term liabilities

Payables to companies of the corporate group	11 124 393	2 608 646
--	------------	-----------

Short-term liabilities

Advances received	9 420	-
-------------------	-------	---

Debts to suppliers	469 264	659 467
--------------------	---------	---------

Payables to companies of the corporate group	3 613 471	2 654 558
--	-----------	-----------

In total:	11 603 077	3 268 113
------------------	-------------------	------------------

01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
-----------------------------------	-----------------------------------

Purchases

Advances paid and tangible assets construction (production) works-in-progress	504 620	1 612 776
---	---------	-----------

Shares of companies of the corporate group	-	7 689 551
--	---	-----------

Cost of sale	615 695	836 941
--------------	---------	---------

Interest and other similar expenses	623 193	770 468
-------------------------------------	---------	---------

In total:	1 743 508	10 909 736
------------------	------------------	-------------------

01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
-----------------------------------	-----------------------------------

Sales

Sales income	256 825	1 396 631
--------------	---------	-----------

Other interest and similar income	453 674	57 563
-----------------------------------	---------	--------

In total:	710 498	1 454 194
------------------	----------------	------------------

3.23. Post-Reporting Events

On 24 February 2025, Naujamiesčio NT, UAB entered into a tax loan agreement with the State Tax Inspectorate (STI). As a security measure, a secondary exchange was made by pledging a parking lot valued at EUR 392,443. The obligation's maturity date is 25 February 2027.

3.24. Correction of Errors

During the reporting period, the Group corrected the following errors, which affected the amounts of prior years:

1. Upon receiving updated information regarding the acquisition date of UAB "Plėtojimo projektai" (determined date – 20 February 2023), the results of this company were included in the consolidated statements from the beginning of the year.
2. Following the tax audit conducted by the State Tax Inspectorate in 2024, additional VAT on sales from self-produced assets for 2022 and 2023 was charged. Deferred income tax liabilities were also adjusted due to profit tax adjustments of prior periods.
3. Interest accrued in 2023 related to the bond issue was adjusted.
4. The minority interest was appropriately separated in the statements.

Below are the consolidated financial statements for 2023 before and after the above adjustments.



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AS OF 31 DECEMBER
2023 — ASSETS**

	Error No	31/12/2023	Correction	31/12/2023 after corrections
		EUR		
A. LONG-TERM ASSETS		46 705 955	-	46 705 955
1. INTANGIBLE ASSETS		90		90
1.1. Development works		-		-
1.2. Prestige		-		-
1.3. Software		90		90
1.4. Concessions, patents, licenses, trademarks and similar rights		-		-
1.5. Other intangible assets		-		-
1.6. Advances paid		-		-
2. TANGIBLE ASSETS		46 109 713		46 109 713
2.1. Land		-		-
2.2. Buildings and structures		-		-
2.3. Machinery and equipment		-		-
2.4. Vehicles		-		-
2.5. Other equipment, devices and tools		37 246		37 246
2.6. Investment assets		45 748 000		45 748 000
2.6.1. Land		-		-
2.6.2. Buildings		45 748 000		45 748 000
2.7. Advances Paid and Tangible Assets Construction (Production)Works-In-Progress		324 467		324 467
3. FINANCIAL ASSETS		386 500		386 500
3.1. Shares of companies of the corporate group		-		(0)
3.2. Loans to companies of the corporate group		-		-
3.3. Receivables from companies of the corporate group		-		-
3.4. Shares of associated companies		-		-
3.5. Loans to associated companies		-		-
3.6. Receivables from associated companies		-		-
3.7. Long-term investments		-		-
3.8. Receivables after one year		386 500		386 500
3.9. Other financial assets		-		-
4. OTHER LONG-TERM ASSETS		209 652		209 652
4.1. Deferred profit tax asset		209 652		209 652
4.2. Biological assets		-		-
4.3. Other assets		-		-
B. SHORT-TERM ASSETS		4 831 866	-	4 831 866
1. INVENTORY		2 193 979	-	2 193 979
1.1. Raw materials, materials and assembly parts		-		-
1.2. Unfinished products and works in progress		660 525		660 525
1.3. Products		-		-
1.4. Purchased goods for resale		460 494		460 494
1.5. Biological assets		-		-
1.6. Long-term tangible assets for sale		-		-
1.7. Advances paid		1 072 960		1 072 960
2. RECEIVABLES WITHIN ONE YEAR		2 329 851		2 329 851
2.1. Buyers' debts		134 452		134 452
2.2. Debts of companies of the corporate group		-		-
2.3. Debts of associated companies		-		-
2.4. Other receivables		2 195 399		2 195 399
3. SHORT-TERM INVESTMENTS		-		-
3.1. Short-term investments		-		-



3.2.	Term deposits	-	-	-
4.	CASH AND CASH EQUIVALENTS DEFERRED	308 037		308 037
C.	EXPENSES AND			
	ACCRUED INCOME	10 510	121 186	131 696
	ASSETS IN TOTAL:			51 669 518
		51 548 332	121 186	
	EQUITY AND LIABILITIES	31/12/2023	Correction	31/12/2023 after correction
		EUR	EUR	EUR
C.	EQUITY	1 671 179	(555 379)	1 115 800
1.	CAPITAL	2 500		2 500
1.1.	Authorised (subscribed) or share capital	2 500		2 500
1.2.	Subscribed unpaid capital (-)	-		-
1.3.	Own shares, units (-)	-		-
2.	SHARE PREMIUM	-		-
3.	REVALUATION RESERVE	-		-
4.	RESERVES	-		-
4.1.	Statutory reserve or reserve capital	-		-
4.2.	To acquire own shares	-		-
4.3.	Other reserves	-		-
5.	NON-ALLOCATED PROFIT (LOSS)	1 668 679	(998 435)	670 244
5.1.	Profit (loss) in the reporting year	(1 802 255)	(845 174)	(2 647 429)
5.2.	Profit (loss) in the previous year	3 470 934	(153 261)	3 317 673
	IMPACT OF EXCHANGE RATE CHANGES	-		-
	MINORITY INTEREST	-	443 056	443 056
D.	GRANTS, SUBSIDIES	-		-
F.	PROVISIONS	3 480 309	11 699	3 492 008
1.	Provisions for pension and similar liabilities	-		-
2.	Tax deferrals	3 480 309	11 699	3 492 008
3.	Other deferrals	-		-
G.	PAYABLES AND LIABILITIES	45 986 927	679 637	46 666 564
1.	PAYABLES AFTER ONE YEAR AND OTHER LONG-TERM LIABILITIES	40 022 801		40 022 801
1.1.	Debt liabilities	13 608 646		13 608 646
1.2.	Debts to credit institutions	26 412 656		26 412 656
1.3.	Advances received	-		-
1.4.	Debts to suppliers	-		-
1.5.	Payables under promissory notes and bills	-		-
1.6.	Payables to companies of the corporate group	-		-
1.7.	Payables to associated companies	-		-
1.8.	Other payables and long-term liabilities PAYABLES	1 500		1 500
2.	LIABILITIES	5 964 126	679 637	6 643 763
2.1.	Debt liabilities	1 340 014	316 966	1 656 980
2.2.	Debts to credit institutions	1 628 993		1 628 993
2.3.	Advances received	477 551		477 551
2.4.	Debts to suppliers	2 336 914		2 336 914
2.5.	Payables under promissory notes and bills	-		-
2.6.	Payables to companies of the corporate group	-		-
2.7.	Payables to associated companies	-		-
2.8.	Profit tax liabilities	13 146		13 146
2.9.	Liabilities related to employment relationship	659		659
2.10.	Other payables and short-term liabilities	166 849	362 671	529 520
H.	ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME	409 916	(14 771)	395 145
	EQUITY AND LIABILITIES IN TOTAL	51 548 332	121 186	51 669 518

ITEM		01/01/2023- 31/12/2023		01/01/2023- 31/12/2023	
		EUR	Correction	EUR After correction	
1.	Sales income	1.	4 029 952	1 635 417	5 665 369
2.	Cost of sale	1.	(1 298 582)	(1 053 751)	(2 352 333)
3.	Change in fair value of biological assets		-		-
4.	GENERAL PROFIT (LOSS)		2 731 370	581 666	3 313 036
5.	Selling costs		(779)		(779)
6.	General and administrative expenses	2.	(441 799)	(263 336)	(705 135)
7.	Other performance results		13 364		13 364
8.	Income from investments in shares of parent, subsidiary and associated companies		-		-
9.	Income from other long-term investments and loans		-		-
10.	Other interest and similar income		168 637		168 637
11.	Impairment of financial assets and short-term investments		-		-
12.	Interest and other similar expenses	1.,3.	(4 128 088)	(1 168 969)	(5 297 057)
13.	PROFIT (LOSS) BEFORE TAXES		(1 657 296)	(850 639)	(2 507 934)
14.	PROFIT TAX	2.	(144 959)	(11 699)	(156 658)
15.	PROFIT (LOSS) BEFORE MINORITY INTEREST ALLOCATION		(1 802 255)	(862 337)	(2 664 592)
16.	MINORITY INTEREST	4.	-	(17 163)	(17 163)
17.	NET PROFIT (LOSS)		(1 802 255)	(845 174)	(2 647 429)

Director

(name of position of the head of the company)

(signature)

Jonas Kėžys

(name and surname)

Representative of UAB
„Tezaurus konsultacijos“, a
company providing
accounting services

(signature)

Agnė Kasinskienė

(name and surname)



CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT

1. Objective Overview of the Group's Condition, Activity and Development, Description of Key Risk Types and Uncertainties Faced

The Group's main activity is leasing real estate owned by it. During the reporting period, the Group held real estate properties in Vilnius adapted for residential leasing under co-living and micro-living segments.

The main risks and uncertainties are as follows:

- War in Ukraine. The Group does not operate with Eastern countries, so this circumstance has no direct impact on the Group's business. People arriving from Ukraine rent apartments in the Group's rental projects.

2. Analysis of the Group's Financial and Non-Financial Performance Results, Including Information Related to Environmental Issues, Highlighting Actions Regarding Climate, Personnel, Anti-Corruption and Bribery, Separately Highlighting Bribery of Foreign Officials in Concluding International Business Transactions, When Necessary — References to the Data Presented in the Consolidated Financial Statements and Additional Explanations of These Data

Financial and Non-Financial Performance Indicators

The Group achieved the targeted occupancy rates and successfully leased the properties to residents, with profitable operations. The Group's sales income in 2024 amounted to EUR 4,640 thousand. This is 15% higher compared to the same period last year, when sales income was EUR 4,029 thousand. Regarding profitability indicators, the Group's gross profit in 2024 was EUR 3,269 thousand, compared to EUR 2,731 thousand in 2023. EBITDA in 2023 was EUR 2,410 thousand, which was lower compared to the previous year's EUR 2,470 thousand. EBITDA margin in 2024 stood at 52%. The Group earned a profit of EUR 5,820 thousand in 2024, driven by a significant increase in the value of investment assets. Considering the financial leverage indicators, the debt-to-equity ratio in the Group reached 8.3 in 2024 (41.9 in 2023). The debt ratio was 0.5 in 2024, compared to 0.9 in 2023.

Environmental Factors

The Group generates municipal and packaging waste. All waste is sorted and handed over to waste handlers. Bribery and corruption are not tolerated in the Group, therefore if evidence of their presence arises, there is a commitment to take legal and/or disciplinary actions.

Personnel Matters

Salaries are calculated in accordance with legal requirements. Employees are provided with all social guarantees prescribed by law.

3. Significant Events After the End of the Financial Year

On 24 February 2025, a tax loan agreement was concluded between UAB Naujamiesčio nekilnojamasis turtas and the STI; as security measure, a parking lot valued at EUR 392,443 was pledged, with an obligation fulfillment deadline of 25 February 2027.

4. Group Activity Plans and Forecasts

In the coming financial years, the Group plans to continue co-living, micro-living, and co-working activities, ensuring lease income growth and cost optimization.

5. Information About the Group's Research and Development Activities

The Group does not conduct significant research and development activities.

6. Number and Nominal Value of Shares of the Parent Company Owned by the Company Itself, Its Subsidiaries, or Persons Acting on Their Instruction but on Their Own Behalf

The Group does not hold own shares.

7. Information on Financial Risk Management Objectives, Hedging Instruments Used Subject to Hedging Accounting, and the Extent of the Company's Exposure to Price Risk, Credit Risk, Liquidity Risk, and Cash Flow Risk When the Company Uses Financial Instruments and When This Is Important for Assessing the Company's Assets, Equity, Liabilities, Income, and Expenses

The Group does not use financial hedging instruments.





Certificate of Translation

C E R T I F I C A T E N O . 3 7 9 6 3

1 7 - 0 6 - 2 0 2 5

We, Vertimų karaliai, PJSC, company code 304255745, hereby certify that the translation provided is true and accurate and corresponds to the original submitted. The translation was completed by a qualified in-house translator working under employment contract No. 1, competent to translate according to the following language combination.

Translation from: Lithuanian to English
Translator: Evelina Venckutė
Phone number: +370 (630) 09 360
Address: Geležinio Vilko st. 18A,
Vilnius

Translator's signature



Authentication

