

Įmonės pavadinimas	UAB Naujamiesčio NT
Adresas	Smolensko g. 10-100, LT-03201 Vilnius
Įmonės kodas	303422091
Duomenų registras	VĮ Registrų centras
Įmonės/grupės ataskaitos	Įmonės
Fin.ataskaitų laikotarpis	2024 01 01 - 2024 12 31
Paskutinė fin.metų diena	2024 12 31
Sudarymo data	2025 05 28
Valiuta ir duomenų tikslumo lygis	Eurais

METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS

Priedamą finansinių ataskaitų rinkinį sudaro:

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA
BALANSAS
PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA
AIŠKINIMASIS RAŠTAS

Nepriklausomo auditoriaus išvada dėl metinių finansinių ataskaitų audito

UAB Naujamiesčio NT akcininkui

Sąlyginė nuomonė

Mes atlikome UAB Naujamiesčio NT (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

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

Sąlyginės nuomonės pagrindas

Įmonė investicinių 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 apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos 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.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai 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 finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo 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 įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

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

Katažina Kozlovskienė
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000551

Vilnius, 2025 m. gegužės 28 d.

2024 12 31 BALANSAS

		Pastabos	2024 12 31	2023 12 31
	TURTAS			
A.	Ilgalaikis turtas		32 519 810	24 283 000
1.	Nematerialusis turtas			
2.	Materialusis turtas	3	32 499 999	24 088 000
3.	Finansinis turtas		19 811	195 000
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	Trumpalaikis turtas		472 819	295 271
1.	Atsargos		135 643	104 482
2.	Per vienerius metus gautinos sumos		190 593	56 173
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		146 583	134 616
C.	Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		5 587	124 493
	TURTO IŠ VISO		32 998 216	24 702 764

		Pastabos	2024 12 31	2023 12 31
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	Nuosavas kapitalas		12 161 498	5 742 838
1.	Kapitalas		300 280	300 280
2.	Akcijų priedai		130 620	130 620
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		11 990	11 990
5.	Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)		11 718 608	5 299 948
E.	Dotacijos ir subsidijos			
F.	Atidėjiniai	4	3 335 378	2 065 678
G.	Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai		17 336 396	16 679 087
1.	Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	5	14 559 270	14 976 399
2.	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	5	2 777 126	1 702 688
H.	Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos		164 944	215 161
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		32 998 216	24 702 764

Direktorius

Jonas Kėžys

2025 05 28

(Parašas)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė
Agnė Kasinskienė

2025 05 28

(Parašas)

2024 01 01 - 2024 12 31 PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

		Pastabos	2024 m.	2023 m.
1.	Pardavimo pajamos	6	2 201 394	2 341 746
2.	Pardavimo savikaina	7	(503 263)	(532 427)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	Bendrasis pelnas (nuostoliai)		1 698 131	1 809 319
5.	Pardavimo sąnaudos			(383)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	9	(551 831)	(424 513)
7.	Kitos veiklos rezultatai		1 871	6 255
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	8	7 827 927	27 638
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	12	(1 300 885)	(1 574 299)
13.	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą		7 675 214	(155 983)
14.	Pelno mokestis		(1 256 554)	(165 175)
15.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		6 418 660	(321 158)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

DirektoriusJonas Kėžys2025 05 28

(Parašas)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė Agnė Kasinskiė2025 05 28

(Parašas)

FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija

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

Smolensko g. 10-100, LT-03201 Vilnius

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

Bendrovės pagrindinė veikla yra nekilnojamo turto nuoma.

Bendrovė įregistruota 2014 10 14

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

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

Bendrovė dukterinių įmonių neturi.

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

Bendrovės įstatinis kapitalas 2023 m. ir 2024 m. nesikeitė.

Visos akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra 0,29 EUR, yra paprastosios ir 2024 m. bei 2023 12 31 buvo pilnai apmokėtos.

2024 m. vidutinis sąrašinis Bendrovės darbuotojų skaičius buvo 1 (2023 m. - 1 darbuotojai).

2. Apskaitos politika

2.1. Teisinis reglamentavimas

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos pagal 2024 12 31 galiojusius Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos, Įmonių atskaitomybės įstatymus bei galiojusius Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito ir apskaitos tarnybos.

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

2.2. Finansinių ataskaitų sudėtis

Paskutinę finansinių metų dieną du iš trijų Bendrovės rodiklių: balanse nurodyto turto vertė, pardavimo grynosios pajamos per ataskaitinius finansinius metus ir vidutinis metinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą per ataskaitinius finansinius metus neviršijo vidutinių įmonių rodiklių, todėl Bendrovės 2024 metų finansinių ataskaitų rinkinį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita ir aiškinamasis raštas.

2.3. Finansinių ataskaitų valiuta

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos eurais.

2.4. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas, jį įsigijus ar pasigaminus, apskaitomas įsigijimo savikaina ir vėliau jis neperkainojamas. Investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte.

Bendrovės taikoma minimali ilgalaikio materialiojo turto vertė yra 1000 EUR.

Pastatai ir statiniai - 15 metų;
Transporto priemonės - 6 metai;
Kiti įrenginiai ir įrankiai - 4 metai;
Mašinos ir įrengimai - 5 metai;
Kitas materialusis turtas - 4 metai.

2.5. Atsargos

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

2.6. Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai

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

3. Ilgalaikis materialusis turtas

	Rekonstruojami pastatai	Pastatai, kaip investicinis turtas	Iš viso
2022 12 31			
Įsigijimo savikaina	688 954	18 551 345	19 240 299
Vertės pokytis dėl perkainojimo		3 551 895	3 551 895
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
2022 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ	688 954	21 968 046	22 657 000
Pokyčiai per 2023 m.			
Įsigijimai	1 149 884		1 149 884
Perkėlimas į kitą turto grupę	(785 886)	785 886	
Nusidėvėjimo perkėlimas į kitą turto grupę			
Parduotas ir nurašytas turtas			
Nusidėvėjimas			
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas			
Vertės pokytis dėl perkainojimo		281 116	281 116
2023 12 31			
Įsigijimo savikaina	1 052 952	19 337 231	20 390 183
Vertės pokytis dėl perkainojimo		3 833 011	3 833 011
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
2023 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ	1 052 952	23 035 048	24 088 000
Pokyčiai per 2024 m.			
Įsigijimai	615 354		615 354
Perkėlimas į kitą turto grupę	(1 668 306)	1 668 306	
Parduotas ir nurašytas turtas			
Nusidėvėjimas			
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas			
Vertės pokytis dėl perkainojimo		7 796 645	7 796 645
2024 12 31			
Įsigijimo savikaina		21 005 537	21 005 537
Vertės pokytis dėl perkainojimo		11 629 656	11 629 656
Sukauptas nusidėvėjimas		(135 194)	(135 194)
2024 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ		32 499 999	32 499 999

2024 m. gruodžio 31 d. pastatai, kaip investicinis turtas, kurių likutinė vertė buvo 32 499 999 Eur (2023 m. – 23 035 048 Eur), yra įkeisti BigBank AS filialui kaip paskolos grąžinimo 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.	2024m.
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	32 500 000

4. Atidėjiniai

Atidėto pelno mokesčio įsipareigojimas	3 335 378	2 065 678
	3 335 378	2 065 678

5. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

<i>Po vienerių metų mokėtinos sumos:</i>	2024 12 31	2023 12 31
Ilgalaikiai įsipareigojimai (>5 m.)	-	-
Ilgalaikės paskolos iš kredito institucijų	13 798 560	14 244 743
Ilg. paskolos iš grupės įm.	199 828	199 828
Kitos finansinės skolos	560 882	531 828
	14 559 270	14 976 399

<i>Per vienerius metus mokėtinos sumos:</i>	2024 12 31	2023 12 31
Skolos tiekėjams grupės įm.	894 920	636 987
Grupės paskolos	589 918	
Paskolų iš kredito įstaigų trump. dalis	399 235	404 105
Skolos tiekėjams	42 682	58 126
Depozitai	145 245	170 784
Mokesčiai	551 615	402 308
Palūkanos grupės įm.	75 067	18 584
Kita	78 443	11 794
	2 777 126	1 702 688

Įmonė Bigbanko kredito sutartyje įsipareigojo pasiekti DSCR rodiklį nemažesnę nei 1,2. Įmonės 2024 m. DSCR rodiklis buvo 1,015. Sumažėjusios palūkanos bei padidėję nuomos pajamos sąlygoja, kad 2025 m. DSCR rodiklis viršija nustatytą 1,2 koeficientą.

6. Pardavimo pajamos

	2024 m.	2023 m.
Nuoma	1 975 324	2 104 554
Komunalinės paslaugos	183 482	187 301
Kita	42 588	49 891
	2 201 394	2 341 746

7. Pardavimo savikaina

	2024 m.	2023 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(109 120)	(183 301)
Projekto valdymo paslaugos	(173 485)	(128 742)
Komunalinės paslaugos	(180 402)	(218 356)
Kitos	(40 256)	(2 028)
	(503 263)	(532 427)

8. Kitos palūkanų ir panašios pajamos

	2024 m.	2023 m.
Pastatų tikrosios vertės pokytis	7 796 646	
Kita	31 281	27 638
	7 827 927	27 638

9. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Neatskaitomo PVM sąnaudos	(425 089)	(318 982)
Profesinės paslaugos	(27 281)	(17 165)
Finansinių ataskaitų audito sąnaudos	(4 200)	(3 600)
NTM	(67 793)	(66 825)
Kitos	(27 468)	(17 941)
	(551 831)	(424 513)

11. Sandoriai su įmonių grupės įmonėmis

	2024 m.	2023 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(106 406)	(183 301)
Projekto valdymo paslaugos	(173 485)	(128 742)
Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos	(85 537)	(391 476)
	(365 428)	(703 519)

12. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Palūkanos	(1 171 859)	(931 906)
Palūkanos iš grupės įmonių	(85 537)	(391 476)
Pastatų tikrosios vertės pokytis		(249 884)
Kitos	(43 489)	(1 033)
	(1 300 885)	(1 574 299)

13. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

Naujamiesčio NT, UAB kartu su kitais juridiniais asmenimis yra kaip neprotestuotinų vekselių laiduotojas. Bendra vekselių suma 6 106 000 Eur.

14. Poataskaitiniai įvykiai

2025 vasario 24 dieną buvo sudaryta mokestinė paskola su VMI, kaip užtikrinimo priemonė antriniu įkeitimu buvo įkeistas parkingas suma 392 443 Eur, prievolės įvykdymo terminas 2027 m. vasario 25 d.

15. Klaidų taisymas

2024 metais buvo atliktas VMI patikrinimas, kurio metu nustatytos PVM deklaravimo ir mokėjimo klaidos, todėl buvo atlikti atitinkami koregavimai. Bendrovė taikė lengvatinį 9 proc. PVM tarifą, tačiau tikrinamuoju laikotarpiu nebuvo įtraukta į Klasifikuojamųjų ar Neklasifikuojamųjų apgyvendinimo paslaugų teikėjų sąrašus, todėl turėjo taikyti standartinį 21 proc. PVM tarifą. Be to, Bendrovė dalį turimo turto priskyrė statomam/rekonstruojamam ilgalaikiam turtui, nes ne visas pastatas buvo paruoštas nuomai. Tačiau, VMI nuomone, kadangi pastatas jau buvo nuomojamas, sąskaitos už esminį pagerinimą turėjo būti išrašytos dar 2022 metais, ir atitinkamai turėjo būti patikslinta PVM atskaita dėl įmonės vykdomos mišrios veiklos.

2023 12 31 BALANSAS

		Taisymas		2023 12 31 Taisyta
	TURTAS			
A.	Ilgalaikis turtas	24 784 884	(501 884)	24 283 000
1.	Nematerialusis turtas			
2.	Materialusis turtas	24 589 884	(501 884)	24 088 000
3.	Finansinis turtas	195 000		195 000
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	Trumpalaikis turtas	291 201	4 070	295 271
1.	Atsargos	104 482		104 482
2.	Per vienerius metus gautinos sumos	52 103	4 070	56 173
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	134 616		134 616
C.	Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	5 587	118 906	124 493
	TURTO IŠ VISO	25 081 672	(378 908)	24 702 764
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	Nuosavas kapitalas	6 644 384	(901 546)	5 742 838
1.	Kapitalas	300 280		300 280
2.	Akcijų priedai	130 620		130 620
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai	11 990		11 990
5.	Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)	6 201 494	(901 546)	5 299 948
E.	Dotacijos ir subsidijos			
F.	Atidėjiniai	2 065 678		2 065 678
G.	Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	16 156 140	522 947	16 679 087
1.	Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	14 976 399		14 976 399
2.	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1 179 741	522 947	1 702 688
H.	Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	215 470	(309)	215 161
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	25 081 672	(378 908)	24 702 764

UAB Naujamiesčio NT

Smolensko g. 10-100, LT-03201 Vilnius

Įmonės kodas: 303422091

Eurais, jeigu nenurodyta kitaip

2024 m. Bendrovės finansinės ataskaitos

2023 01 01 - 2023 12 31 PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

1.	Pardavimo pajamos	2 341 746		2 341 746
2.	Pardavimo savikaina	(532 427)		(532 427)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	Bendrasis pelnas (nuostoliai)	1 809 319		1 809 319
5.	Pardavimo sąnaudos	(383)		(383)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(178 112)	(246 401)	(424 513)
7.	Kitos veiklos rezultatai	6 255		6 255
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	810 638	(783 000)	27 638
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	(1 324 415)	(249 884)	(1 574 299)
13.	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	1 123 301	(1 279 285)	(155 983)
14.	Pelno mokestis	(165 175)		(165 175)
15.	Grynasis pelnas (nuostoliai)	958 126	(1 279 285)	(321 158)

Direktorius

Jonas Kėžys

(Parašas)

2025 05 28

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė Agnė Kasinskienė

(Parašas)

2025 05 28

Qualified electronic signature

JONAS KĖŽYS

16/04/2025 4:33:31 PM GMT+3

Purpose: Signature

The document is digitally signed by AGNĖ,
KASINSKIENĖ

Date: 28/05/2025 1:47:53 PM

Company name	UAB UAB Naujamiesčio NT
Address	Smolensko st. 10-101, LT-03201 Vilnius
Company code	303422091
Data register	SE "Registru centras"
Company/Group reports	Company's
Financial statements period	01/01/2024 - 31/12/2024
Last day of the financial year	31/12/2024
Date of preparation	28/05/2025
Currency and data accuracy level	Euros

ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

The attached financial statements include:

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
BALANCE SHEET
PROFIT (LOSS) STATEMENT
EXPLANATORY NOTES



Independent Auditor's Opinion on the Audit of the Annual Financial Statements

To the shareholder of UAB Naujamiesčio NT

Qualified Opinion

We have audited the financial statements of UAB "Naujamiesčio NT" (hereinafter referred to as - the Company), which comprise the balance sheet as of 31 December 2024, the profit (loss) statement for the year then ended, and the explanatory notes, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the possible effects of the matters described in the paragraph "Basis for Qualified Opinion" on the relevant data, the attached financial statements present a true and fair view of the Company's financial position as of 31 December 2024, and of its financial performance for the year then ended, in accordance with the Lithuanian Financial Reporting Standards.

Basis for Qualified Opinion

The Company accounts for 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 Company 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.

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

The management is liable for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Lithuanian Financial Reporting Standards and such internal control as, in the opinion of the management, is necessary for the preparation of financial statements free from material misstatement due to fraud or error.

When preparing financial statements, the management must assess the Company's ability to continue operations and disclose (if necessary) matters related to the continuity of operations and the application of the going concern accounting principle, except those cases where the management intends to liquidate the Company or cease operations or has no other real alternatives but to do so.

Those charged with governance must supervise the process of preparing the Company's financial statements.

Auditor's Liability for the Audit of Financial Statements

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the financial statements in the aggregate 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 can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these 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 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 Company'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 on the Company'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 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 Company to lose its ability to continue as a going concern.
- Evaluated the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements present the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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 28/05/2025
KOZLOVSKIENĖ 9:10:36 PM +03'00'

Katažina Kozlovskienė

Katažina Kozlovskienė Auditor's Certificate No 000551

Vilnius, 28 May 2025



BALANCE SHEET AS OF 31/12/2024

		Notes	31/12/2024	31/12/2023
	ASSETS			
A.	Long-Term Assets		32 519 810	24 283 000
1.	Intangible assets			
2.	Tangible assets	3	32 499 999	24 088 000
3.	Financial assets		19 811	195 000
4.	Other long-term assets			
B.	Short-Term Assets		472819	295 271
1.	Stocks		135 643	104 482
2.	Receivables within one year		190593	56173
3.	Short-term investments			
4.	Cash and cash equivalents		146 583	134 616
C.	Deferred Expenses and Accrued Income		5587	124493
	ASSETS IN TOTAL		32 998 216	24 702 764

		Notes	31/12/2024	31/12/2023
	EQUITY AND LIABILITIES			
D.	Equity		12 161 498	5 742 838
1.	Capital		300280	300280
2.	Share premium		130620	130620
3.	Revaluation reserve			
4.	Reserves		11 990	11 990
5.	Non-allocated profit (loss)		11 718 608	5 299 948
E.	Grants, Subsidies			
F.	Provisions	4	3 335 378	2 065 678
G.	Payables and Other Liabilities		17 336 396	16 679 087
1.	Payables after one year and other long-term liabilities	5	14 559 270	14 976 399
2.	Payables within one year and other short-term liabilities	5	2 777 126	1 702 688
H.	Accrued Expenses and Deferred Income		164 944	215 161
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		32 998 216	24 702 764

Director

Jonas Kežys

(signature)

(signature)



Representative of UAB "Tezaurus konsultacijos," a company providing
accounting services Agnė Kasinskienė

28/05/2025



01/01/2024 - 31/12/2024 PROFIT (LOSS) STATEMENT

		Notes	2024	2023
1.	Sales income	6	2 201 394	2 341 746
2.	Cost of sale	7	(503 263)	(532 427)
3.	Change in fair value of biological assets			
4.	Gross Profit (Loss)		1 698 131	1 809 319
5.	Selling costs			(383)
6.	General and administrative expenses	9	(551 831)	(424 513)
7.	Other performance results		1 871	6 255
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	8	7 827 927	27 638
11.	Impairment of financial assets and short-term investments			
12.	Interest and other similar expenses	12	(1 300 885)	(1 574 299)
13.	Profit (Loss) Before Taxes		7 675 214	(155 983)
14.	Profit tax		(1 256 554)	(165 175)
15.	Net Profit (Loss)		6 418 660	(321 158)

The following explanatory note is an integral part of these financial statements.

Director

Jonas Kežys

28/05/2025

(signature)

Representative of UAB "Tezaurus konsultacijos", a company providing
accounting services
Agnė Kasinskienė

28/05/2025

(signature)



EXPLANATORY NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. General Information

UAB Naujamiesčio NT (hereinafter referred to as – the Company) is a closed joint stock company registered in the Republic of Lithuania. Its registered office address is:

Smolensko st. 10-100, LT-03201 Vilnius

The company register where data is collected and stored is the SE "Registru centras."

The Company's main activity is real estate leasing.

The Company was registered on 14 October 2014.

The Company's parent company is Kaita Living, UAB; company code 305661122, address Smolensko st. 12, LT-03200 Vilnius.

The Company has no branches or representative offices.

The Company has no subsidiaries.

The Company has no associates or companies controlled under activity (partnership) agreements.

The Company's share capital did not change in 2023 and 2024.

All shares, each with a nominal value of EUR 0.29, are ordinary shares and were fully paid as of 31 December 2024 and 2023.

The average number of the Company's listed employees in 2024 was 1 (1 employee in 2023).

2. Accounting Policy

2.1. Legal Regulation

These financial statements have been prepared in accordance with the Law of the Republic of Lithuania on Financial Accounting, the Law on Financial Reporting by Undertakings, effective as of 31 December 2024, and with the applicable Lithuanian Financial Reporting Standards (LFAS), which include standards and methodological recommendations prepared and approved by the Lithuanian Authority of Audit and Accounting.

Below are the main accounting principles that the Company may choose in accordance with the LFRS.

2.2. Contents of the Financial Statements

On the last day of the financial year, two of the three indicators of the Company – the value of assets stated in the balance sheet, net sales income for the reporting financial year, and the average annual number of employees according to the list during the reporting financial year – did not exceed the average indicators for entities; therefore, the Company's financial statements for 2024 comprise an abbreviated balance sheet, profit (loss) statement, and explanatory notes.

2.3. Currency of the Financial Statements

The Company maintains its accounting records and all amounts in these financial statements are accounted for and presented in euros.



2.4. Long-Term Tangible Assets

Long-term tangible assets, upon acquisition or production, is accounted for at acquisition cost and is not subsequently revalued. Investment assets are measured at fair value.

The minimum value of long-term tangible assets applied by the Company is EUR 1,000.

Buildings and structures – 15 years;
Vehicles – 6 years;
Other installations and tools – 4 years;
Machinery and equipment – 5 years;
Other tangible assets – 4 years.

2.5. Inventories

The Company applies the perpetual inventory method for the accounting of consumed inventories, i.e. each inventory transaction is recorded in the accounts.
Cost is calculated using the FIFO method;

2.6. Financial Assets and Financial Liabilities

Upon initial recognition of a financial asset or liability, the Company measures it at cost; At each balance sheet date, financial assets and liabilities are measured at fair value or amortised cost, determined using the effective interest method;



3. Long-Term Tangible Assets

	Reconstructed buildings	Buildings classified as investmen t assets	In total
31/12/2022			
Acquisition cost	688 954	18 551 345	19 240 299
Change in value due to revaluation		3 551 895	3 551 895
Accrued depreciation		(135 194)	(135 194)
31/12/2022 CARRYING AMOUNT	688 954	21 968 046	22 657 000
Changes during 2023			
Acquisitions	1 149 884		1 149 884
Transfer to another asset group	(785 886)	785 886	
Transfer of depreciation to another asset group			
Sold and written-off assets			
Depreciation			
Depreciation of sold or written-off assets			
Change in value due to revaluation		281 116	281 116
31/12/2023			
Acquisition cost	1 052 952	19 337 231	20 390 183
Change in value due to revaluation		3 833 011	3 833 011
Accrued depreciation		(135 194)	(135 194)
31/12/2023 CARRYING AMOUNT	1 052 952	23 035 048	24 088 000
Changes during 2024			
Acquisitions	615 354		615 354
Transfer to another asset group	(1 668 306)	1 668 306	
Assets sold and written-off			
Depreciation			
Depreciation of assets sold or written-off			
Change in value due to revaluation		7 796 645	7 796 645
2024 12 31			
Acquisition cost		21 005 537	21 005 537
Change in value due to revaluation		11 629 656	11 629 656
Accrued depreciation		(135 194)	(135 194)
31/12/2024 CARRYING AMOUNT		32 499 999	32 499 999

As of 31 December 2024, buildings classified as investment property, with a carrying amount of EUR 32,499,999 (EUR 23,035,048 in 2023), have been pledged to Bigbank AS branch as collateral for loan repayment. The end of the asset pledge is 15 September 2027.

The investment assets were valued based on an appraisal performed on 30 March 2025 by the independent property appraiser UAB "Irtreal", which holds appropriate professional qualifications and relevant experience in the appraisal of assets of similar location and category; the appraisal date was 1 January 2025. The assets are measured at fair value using the income approach. In 2023, the valuation was performed by valuing the entire property as one complex, separating only blocks A and B, while 76 parking spaces were valued using the comparative approach. In 2024, the valuation was carried out by valuing individual property units and the parking lot 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	32 500 000



4. Provisions

Deferred profit tax liability	3 335 378	2 065 678
	3 335 378	2 065 678

5. Payables and Other Liabilities

Payables after one year: 31/12/2024 31/12/2023

Long-term liabilities (>5 years)		
Long-term loans from credit institutions	13 798 560	14 244 743
Long-term loans from group companies	199 828	199 828
Other financial debts	560 882	531 828
	14 559 270	14 976 399

Payables within one year 31/12/2024 31/12/2023

Debts to suppliers of group companies	894 920	636 987
Loans of the group	589 918	
Short-term portion of loans from credit institutions	399 235	404 105
Debts to suppliers	42 682	58 126
Deposits	145 245	170 784
Taxes	551 615	402 308
Interest of group companies	75 067	18 584
Other	78 443	11 794
	2 777 126	1 702 688

According to the credit agreement with Bigbank, the company committed to achieving a DSCR ratio of no less than 1.2. The company's DSCR ratio for 2024 was 1.015. Decreased interest expenses and increased lease income mean that the 2025 DSCR ratio will exceed the set coefficient of 1.2.

6. Sales Income

	2024	2023
Lease	1 975 324	2 104 554
Utility services	183 482	187 301
Other	42 588	49 891
	2 201 394	2 341 746

7. Cost of Sale

	2024	2023
Lease management and operation services	(109 120)	(183 301)
Project management services	(173 485)	(128 742)
Utility services	(180 402)	(218 356)
Other	(40 256)	(2 028)
	(503 263)	(532 427)

8. Other Interest and Similar Income

	2024	2023
Change in fair value of buildings	7 796 646	
Other	31 281	27 638
	7 827 927	27 638

9. General and Administrative Expenses

	2024	2023
Non-deductible VAT expenses	(425 089)	(318 982)
Professional services	(27 281)	(17 165)
Audit expenses of financial statements	(4 200)	(3 600)
Real Estate Tax	(67 793)	(66 825)
Other	(27468)	(17941)
	(551 831)	(424 513)

11. Transactions With Group Companies

	2024	2023
Lease management and operation services	(106 406)	(183 301)
Project management services	(173 485)	(128 742)
Interest and other similar expenses	(85 537)	(391 476)
	(365 428)	(703 519)

12. Interest and Other Similar Expenses

	2024	2023
Interest	(1 171 859)	(931 906)
Interest from group companies	(85537)	(391 476)
Change in fair value of buildings		(249 884)
Other	(43 489)	(1 033)
	(1 300 885)	(1 574 299)

13. Off-Balance Sheet Liabilities and Contingencies

Naujamiesčio NT, UAB, together with other legal entities, is a guarantor for non-protested promissory notes. The total amount of the promissory notes is EUR 6,106,000.

14. Post-Reporting Events

On 24 February 2025, a tax loan agreement was concluded with the State Tax Inspectorate (STi), with a secondary mortgage of a parking lot worth EUR 392,443 as collateral. The repayment deadline is 25 February 2027.



15. Correction of Errors

In 2024, a STI inspection was conducted, during which errors in VAT declaration and payment were identified; accordingly, relevant corrections were made. The company applied a preferential VAT rate of 9%, but during the inspection period, it did not include lists of classified or non-classified accommodation service providers; therefore, it had to apply the standard VAT rate of 21%. Moreover, the Company classified part of the owned property as construction/reconstruction of long-term assets, since not the entire building was ready for lease. However, according to STI, since the building was already leased, invoices for significant improvements should have been issued back in 2022, and accordingly, the VAT deduction should have been adjusted due to the company's mixed activity.

BALANCE SHEET AS OF 31/12/2024

			Correctio n	31/12/2023 Corrected
	ASSETS			
A.	Long-Term Assets	24 784 884	(501 884)	24 283 000
1.	Intangible assets			
2.	Tangible assets	24 589 884	(501 884)	24 088 000
3.	Financial assets	195 000		195 000
4.	Other long-term assets			
B.	Short-Term Assets	291 201	4 070	295 271
1.	Stocks	104 482		104 482
2.	Receivables within one year	52 103	4 070	56 173
3.	Short-term investments			
4.	Cash and cash equivalents	134 616		134 616
C.	Deferred Expenses and Accrued Income	5 587	118 906	124 493
	ASSETS IN TOTAL	25 081 672	(378 908)	24 702 764
	EQUITY AND LIABILITIES			
D.	Equity	6 644 384	(901 546)	5 742 838
1.	Capital	300 280		300 280
2.	Share premium	130 620		130 620
3.	Revaluation reserve			
4.	Reserves	11 990		11 990
5.	Non-allocated profit (loss)	6 201 494	(901 546)	5 299 948
E.	Grants, Subsidies			
F.	Provisions	2 065 678		2 065 678
G.	Payables and Other Liabilities	16 156 140	522 947	16 679 087
1.	Payables after one year and other long-term liabilities	14 976 399		14 976 399
2.	Payables within one year and other short-term liabilities	1 179 741	522 947	1 702 688
H.	Accrued Expenses and Deferred Income	215 470	(309)	215 161
	EQUITY AND LIABILITIES IN TOTAL	25 081 672	(378 908)	24 702 764



01/01/2023 - 31/12/2023 PROFIT (LOSS) STATEMENT

1.	Sales income	2 341 746		2 341 746
2.	Cost of sale	(532 427)		(532 427)
3.	Change in fair value of biological assets			
4.	Gross Profit (Loss)	1 809 319		1 809 319
5.	Selling costs	(383)		(383)
6.	General and administrative expenses	(178 112)	(246 401)	(424 513)
7.	Other performance results	6 255		6 255
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	810 638	(783 000)	27 638
11.	Impairment of financial assets and short-term investments			
12.	Interest and other similar expenses	(1 324 415)	(249 884)	(1 574 299)
13.	Profit (Loss) Before Taxes	1 123 301	(1 279 285)	(155 983)
14.	Profit tax	(165 175)		(165 175)
15.	Net Profit (Loss)	958 126	(1 279 285)	(321 158)

Director

Jonas Kežys

(signature)

28/05/2025

Representative of UAB "Tezaurus konsultacijos," a company providing accounting services
Agnė Kasinskienė

(signature)

28/05/2025





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

