

Įmonės pavadinimas	UAB Plėtojimo projektai
Adresas	Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius
Įmonės kodas	305227656
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 04 16
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 Plėtojimo projektai akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB Plėtojimo projektai (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, 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.

Pagrindas nuomonei pareikšti

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 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. balandžio 16 d.

2024 12 31 BALANSAS

		Pastabos	2024 12 31	2023 12 31
	TURTAS			
A.	Ilgalaikis turtas		8 920 000	8 850 000
1.	Nematerialusis turtas			
2.	Materialusis turtas	3	8 820 000	8 750 000
3.	Finansinis turtas		100 000	100 000
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	Trumpalaikis turtas		361 700	100 336
1.	Atsargos		35 840	4 203
2.	Per vienerius metus gautinos sumos	4	275 363	31 290
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		50 497	64 843
C.	Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		1 562	2 014
	TURTO IŠ VISO		9 283 262	8 952 350

		Pastabos	2024 12 31	2023 12 31
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	Nuosavas kapitalas		1 563 882	1 476 853
1.	Kapitalas		2 500	2 500
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai			
5.	Nepaskirstytas pelnas (nuostolis)		1 561 382	1 474 353
E.	Dotacijos ir subsidijos			
F.	Atidėjiniai		493 570	454 806
G.	Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai		7 149 399	6 952 565
1.	Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	5	5 340 000	5 604 000
2.	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	5	1 809 399	1 348 565
H.	Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos		76 411	68 126
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		9 283 262	8 952 350

Direktorius

Jonas Kėžys

2025 04 16

(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė
Agnė Kasinskienė

2025 04 16

(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)

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

		Pastabos	2024 m.	2023 m.
1.	Pardavimo pajamos	6	945 512	2 138 944
2.	Pardavimo savikaina	7	(289 535)	(1 418 955)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	Bendrasis pelnas (nuostoliai)		655 977	719 989
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	9	(118 767)	(115 165)
7.	Kitos veiklos rezultatai		56 528	(579)
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	8	81 463	70 881
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos		(549 408)	(571 916)
13.	Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą		125 793	103 210
14.	Pelno mokestis		(38 764)	(160 421)
15.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		87 029	(57 211)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Direktorius	Jonas Kėžys	2025 04 16
		(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)
Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė Agnė Kasinskienė		2025 04 16
		(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)

FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija

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

Smolensko g. 12, LT-03200 Vilnius

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

Bendrovės pagrindinė veikla yra nekilnojamo turto nuoma.

Bendrovė įregistruota 2019 08 13.

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

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

Bendrovė 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 100 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.

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. Nematerialusis turtas

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

Programinė įranga - 3 metai;

Įsigytos teisės - 3 metai;

Kitas nematerialusis turtas - 5 metai.

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas

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

Bendrovės taikoma minimali ilgalaikio materialiojo turto vertė yra 1000 EUR.

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

Pastatai ir statiniai - 15 metų;

Transporto priemonės - 6 metai;

Kiti įrenginiai ir įrankiai - 4 metai;

Mašinos ir įrengimai - 5 metai;

Kitas materialusis turtas - 4 metai.

2.6. Atsargos

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

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu.

2.7. Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai

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

3. Ilgalaikis materialusis turtas

	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos) darbai	Pastatai, kaip investicinis turtas	Iš viso
Vertės pokytis dėl perkainojimo		3 570 865	3 570 865
Perklasifikavimas iš vieno straipsnio į kitą	1 014 443		1 014 443
2022 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ	1 014 443	8 700 000	9 714 443
Pokyčiai per 2023 m.			
Įsigijimai			
Parduotas ir nurašytas turtas	(1 014 443)		
Nusidėvėjimas			
Perklasifikavimas iš vieno straipsnio į kitą			
Vertės pokytis dėl perkainojimo		50 000	50 000
2023 12 31			
Įsigijimo savikaina		5 129 135	5 129 135
Vertės pokytis dėl perkainojimo		3 620 865	3 620 865
Perklasifikavimas iš vieno straipsnio į kitą			
2023 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ		8 750 000	8 750 000
Pokyčiai per 2024 m.			
Įsigijimai			
Parduotas ir nurašytas turtas			
Nusidėvėjimas			
Parduoto ar nurašyto turto nusidėvėjimas			
Vertės pokytis dėl perkainojimo		70 000	70 000
2024 12 31			
Įsigijimo savikaina		5 129 135	5 129 135
Vertės pokytis dėl perkainojimo		3 690 865	3 690 865
Sukauptas nusidėvėjimas			
2024 12 31 LIKUTINĖ VERTĖ		8 820 000	8 820 000

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.

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

Vertinimo tikslais buvo taikomos žemiau nurodytos prielaidos:

Diskonto norma 9,48%

10-ųjų metų kapitalizacijos norma 6,70%

4. Per vienerius metus gautinos sumos

Per vienerius metus gautinos sumos:	2024 12 31	2023 12 31
Pirkėjų išiskolinimas	35 318	29 358
Grupės įmonių pirkėjų skolos	240 045	-
Kita	-	1 932
	275 363	31 290

5. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

Po vienerių metų mokėtinos sumos:	2024 12 31	2023 12 31
Ilgalaikės paskolos iš kredito institucijų	5 340 000	5 604 000
Ilg. paskolos iš patronuojančios įm.	-	-
	5 340 000	5 604 000

Per vienerius metus mokėtinos sumos:	2024 12 31	2023 12 31
Kitos trumpalaikės paskolos	289 909	118 770
Mokesčiai (PVM, NTM)	25 257	67 427
Palūkanos grupės įm.	348 004	280 432
Paskolų iš kredito įstaigų trump. dalis	264 000	234 000
Tr. paskolos iš patronuojančios įm.	123 300	-
Trumpalaikės paskolos iš kitų grupės įmonių	514 301	250 670
Skolos tiekėjams grupės įmonės	111 648	253 003
Kita	132 980	144 263
	1 809 399	1 348 565

Visos ilgalaikės mokėtinos sumos bus apmokėtos nuo 1 iki 5 metų laikotarpiu.

6. Pardavimo pajamos

	2024 m.	2023 m.
Nuoma	571 884	607 119
Komunalinės paslaugos	132 991	120 029
Projekto valdymo paslaugos	222 065	-
Patalpų pardavimo pajamos	-	1 386 097
Kita	18 572	25 699
	945 512	2 138 944

7. Pardavimo savikaina

	2024 m.	2023 m.
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(51 392)	(55 008)
Projekto valdymo paslaugos	(146 623)	(176 170)
Komunalinės paslaugos	(90 123)	(110 010)
Kitos	(1 397)	(1 073)
Turto perleidimo savikaina	-	(1 076 694)
	(289 535)	(1 418 955)

8. Kitos palūkanų ir panašios pajamos

	2024 m.	2023 m.
Pastatų tikrosios vertės pokytis	70 000	50 000
Kita	11 463	20 881
	81 463	70 881

9. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2024 m.	2023 m.
Mokesčiai		
Neatskaitomas PVM	(56 358)	(71 554)
Nekilnojamo turto mokestis	(23 030)	(25 227)
Kiti (NŽT, VMSA)	(11 770)	(35)
Profesinės paslaugos	(13 970)	(8 796)
Finansinių ataskaitų audito sąnaudos	(4 400)	(3 300)
Kitos	(9 239)	(6 253)
	(118 767)	(115 165)

10. Sandoriai su įmonių grupės įmonėmis

	2024 m.	2023 m.
Komercinės paskirties patalpų pardavimas	-	1 386 097
Projekto valdymo paslaugų perpardavimas	222 065	-
Komunalinių paslaugų perpardavimas	4 147	-
Nuomos valdymo ir operavimo paslaugos	(51 392)	(57 871)
Projekto valdymo paslaugos	(146 623)	(173 307)
Palūkanos ir kitos panašios sąnaudos	(67 573)	(48 417)
	(39 376)	1 106 502

11. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

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

12. Poataskaitiniai įvykiai

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

Direktorius

Jonas Kėžys

(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)

2025 04 16

Apskaitos paslaugas teikiančios UAB "Tezaurus konsultacijos" atstovė Agnė Kasinskienė

(Pasirašyta kvalifikuotu el. parašu)

2025 04 16

Qualified electronic signature
AGNĖ KASINSKIENĖ
16/04/2025 3:43:12 PM GMT+3
Purpose: Signature

Qualified electronic signature
JONAS KĖŽYS
16/04/2025 4:33:31 PM GMT+3
Purpose: Signature

Company name **UAB Plėtojimo projektai**

Address	Smolensko st. 12, LT-03200 Vilnius
Company code	305227656
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	16/04/2025
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 shareholders of UAB Plėtojimo projektai

Opinion

We have audited the financial statements of UAB "Plėtojimo projektai" (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, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Lithuanian Financial Reporting Standards.

Basis for our opinion

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.

Among other matters, we are required to inform those charged with governance about the scope and timing of the audit, as well as significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identified during the audit.

Forvis Mazars Lithuania Audit, UAB

Audit company certificate No 001537

Katažina
Kozlovskienė

16/04/2025
6:09:06 PM +03'00'

Katažina Kozlovskienė

Auditor's Certificate No 000551

Vilnius, 16 April 2025



BALANCE SHEET AS OF 31/12/2024

		Notes	31/12/2024	31/12/2023
	ASSETS			
A.	Long-term assets		8 920	8 850
1.	Intangible assets			
2.	Tangible assets	3	8 820	8 750
3.	Financial assets		100	100
4.	Other long-term assets			
B.	Short-term assets		361	100
1.	Stocks		35	4
2.	Receivables within one year	4	275	31
3.	Short-term investments			
4.	Cash and cash equivalents		50	64
C.	Deferred expenses and accrued income		1 562	2
	ASSETS IN TOTAL		9 283	8 952

		Notes	31/12/2024	31/12/2023
	EQUITY AND LIABILITIES			
D.	Equity		1 563	1 476
1.	Capital		2	2
2.	Stock premium			
3.	Revaluation reserve			
4.	Reserves			
5.	Non-allocated profit (loss)		1 561 382	1 474
E.	Grants, subsidies			
F.	Deferrals		493	454
G.	Payables and other liabilities		7 149	6 952
1.	Payables after one year and other long-term liabilities	5	5 340 000	5 604 000
2.	Payables within one year and other short-term liabilities	5	1 809 200	1 348 565
H.	Accrued expenses and deferred income		76	68
	EQUITY AND LIABILITIES IN TOTAL		9 283	8 952

Director

Jonas Kėžys

16/04/2025

(signed with qualified e-signature)

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

16/04/2025
(signed with qualified e-signature)

5



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

		Notes	2024	2023
1.	Sales income	6	945	2 138
2.	Cost of sale	7	(289)	(1 418)
3.	Change in fair value of biological assets			
4	Gross Profit (Loss)		655	719
5.	Selling costs			
6.	General and administrative expenses	9	(118 767)	(115 165)
7.	Other performance results		56	(579)
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	81	70
11.	Impairment of financial assets and short-term investments			
12.	Interest and other similar expenses		(549)	(571 916)
13.	Profit (Loss) Before Taxes		125	103
14.	Profit tax		(38)	(160)
15.	Net Profit (Loss)		87	(57)

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

Director

Jonas
Kėžys

16/04/2025

(signed with qualified e-signature)

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

16/04/2025

(signed with qualified e-signature)



EXPLANATORY NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 13

1. General Information

UAB Plėtojimo projektai (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. 12, LT-03200 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 13/08/2019.

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 authorised capital did not change in 2023 and 2024.

All shares, each with a nominal value of EUR 100, 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.

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 Financial Statements

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



2.4. Intangible Assets

Intangible assets are amortized using the straight-line method over their estimated useful life:

Software - 3 years;

Acquired rights - 3 years;

Other intangible assets - 5 years.

2.5. 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.

Depreciation is calculated using the straight-line method over the following average useful life periods:

Buildings and structures - 15 years;

Vehicles – 6 years;

Other installations and tools – 4 years;

Machinery and equipment – 5 years;

Other tangible assets – 4 years.

2.6. 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.

2.7. 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

	Advances paid and tangible asset construction (production) works-in-progress	Buildings as an investment asset	In total
Change in value due to revaluation		3 570 865	3 570 865
Reclassification from one item to another	1 014 443		1 014 443
31/12/2022 CARRYING AMOUNT	1 014 443	8 700 000	9 714 443
Changes during 2023			
Acquisitions			
Assets sold and written-off	(1 014 443)		
Depreciation			
Reclassification from one item to another			
Change in value due to revaluation		50 000	50
2023 12 31			
Acquisition cost		5 129 135	5 129 135
Change in value due to revaluation		3 620 865	3 620 865
Reclassification from one item to another			
31/12/2023 CARRYING AMOUNT		8 750 000	8 750 000
Changes during 2024			
Acquisitions			
Assets sold and written-off			
Depreciation			
Depreciation of assets sold and written off			
Change in value due to revaluation		70 000	70
2024 12 31			
Acquisition cost		5 129 135	5 129 135
Change in value due to revaluation		3 690 865	3 690 865
Accrued depreciation			
31/12/2024 CARRYING AMOUNT		8 820 000	8 820 000

As of 31 December 2024, the buildings 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 term expires on 5 January 2038.

The investment 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 23/10/2024.

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.

For valuation purposes, the following assumptions were applied:

Discount rate 9.48%

10-year capitalization rate 6.70%

4. Receivables Within One Year

<i>Receivables within one year</i>	31/12/2024	31/12/2023
Buyers' debt	35 318	29 358
Debts of buyers of group companies	240 045	-
Other	-	1 932
	275 363	31

5. Payables and Other Liabilities

<i>Payables after one year:</i>	31/12/2024	31/12/2023
Long-term loans from credit institutions	5 340 000	5 604 000
Long-term loans from parent company	-	-
	5 340 000	5 604 000

<i>Payables within one year:</i>	31/12/2024	31/12/2023
Other short-term loans	289 909	118 770
Taxes (VAT, Real Estate Tax)	25 257	67 427
Interest of group companies	348 004	280 432
Short-term portion of loans from credit institutions	264 000	234 000
Short-term loans from parent company	123 300	-
Short-term loans from other group companies	514 301	250 670
Debts to suppliers of group companies	111 648	253 003
Other	132 980	144 263
	1 809 399	1 348 565

All long-term payables will be paid within a period of 1 to 5 years.

6. Sales Income

	2024	2023
Lease	571 884	607 119
Utility services	132 991	120 029
Project management services	222 065	-
Income from the sale of premises	-	1 386 097
Other	18 572	25 699
	945 512	2 138 944

7. Cost of Sale

	2024	2023
Lease management and operation services	(51 392)	(55 008)
Project management services	(146 623)	(176 170)
Utility services	(90 123)	(110 010)
Other	(1 397)	(1 073)
Asset transfer cost	-	(1 076 694)
	(289 535)	(1 418 955)

8. Other Interest and Similar Income

	2024	2023
Change in fair value of buildings	70 000	50
Other	11 463	20 881
	81 463	70

9. General and Administrative Expenses

	2024	2023
Taxes		
Non-deductible VAT	(56 358)	(71 554)
Real estate tax	(23 030)	(25 227)
Other (Land Tax, State Social Insurance	(11 770)	(35)
Professional services	(13 970)	(8 796)
Audit expenses of financial statements	(4 400)	(3)
Other	(9 239)	(6 253)
	(118 767)	(115 165)

10. Transactions with Group Companies

	2024	2023
Sale of commercial premises	-	1 386 097
Resale of project management services	222 065	-
Resale of utility services	4 147	-
Lease management and operation services	(51 392)	(57 871)
Project management services	(146 623)	(173 307)
Interest and other similar expenses	(67 573)	(48 417)
	(39 376)	1 106 502

11. Off-Balance Sheet Commitments and Contingencies

No material off-balance sheet commitments or contingencies that would have a material impact on the Company's financial statements were identified.

12. Post-Reporting Events

There were no subsequent events the nondisclosure of which could have a significant impact on the users' ability to make decisions based on the Company's financial statements.

Director

Jonas
Kėžys

(signed with qualified e-signature)

16/04/2025

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

(signed with qualified e-signature)

16/04/2025





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

