

UAB „Terseta“

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL VERSLO
APSKAITOS STANDARTUS

Nepriklausomo auditoriaus išvada

UAB „Terseta akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Terseta“ (toliau – Įmonė) finansinių ataskaitų auditą. Įmonės finansines ataskaitas sudaro:

- 2019 m. gruodžio 31 d. balansas,
- tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, ir
- finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV 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, kurios parodo tikrą ir teisingą vaizdą, parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Respublikos verslo apskaitos standartus ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar klaidos.

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai 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 priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, planuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą 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, klatojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Įgyjame supratimą apie su auditu susijusias vidaus kontroles tam, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarome 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 yra pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertiname 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 nustatome audito metu.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Ieva Voverienė
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2020 m. balandžio 21 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 2–3 puslapiuose.

UAB „Terset“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Balansas

	2019 m. Pastabos gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.
TURTAS		
A ILGALAIKIS TURTAS	19 690 000	20 157 000
1. NEMATERIALUSIS TURTAS	-	-
1.1. Plėtros darbai	-	-
1.2. Prestižas	-	-
1.3. Programinė įranga	-	-
1.4. Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės	-	-
1.5. Kitas nematerialusis turtas	-	-
1.6. Sumokėti avansai	-	-
2. MATERIALUSIS TURTAS	19 690 000	20 157 000
2.1. Žemė	-	-
2.2. Pastatai ir statiniai	-	-
2.3. Mašinos ir įranga	-	-
2.4. Transporto priemonės	-	-
2.5. Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	-	-
2.6. Investicinis turtas	3 19 690 000	20 157 000
2.6. Žemė	-	-
2.6. Pastatai	19 690 000	20 157 000
2.7. Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos) darbai	-	-
3. FINANSINIS TURTAS	-	-
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 vienu metų gautinos sumos	-	-
3.9. Kitas finansinis turtas	-	-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS	-	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas	-	-
4.2. Biologinis turtas	-	-
4.3. Kitas turtas	-	-
B TRUMPALAIKIS TURTAS	813 768	426 525
1. ATSARGOS	60 000	18
1.1. Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	-	-
1.2. Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	-
1.3. Produkcija	-	-
1.4. Pirktos prekės, skirtos perparduoti	-	-
1.5. Biologinis turtas	-	-
1.6. Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
1.7. Sumokėti avansai	60 000	18
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4 129 274	148 841
2.1. Pirkėjų skolos	129 235	148 840
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos	38	-
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos	-	-
2.4. Kitos gautinos sumos	1	1
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS	-	-
3.1. Įmonių grupės įmonių akcijos	-	-
3.2. Kitos investicijos	-	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5 624 494	277 666
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŃAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6 58 088	64 166
TURTO IŠ VISO	20 561 856	20 647 691

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Balansas (tęsinys)

		2019 m.	2018 m.
Pastabos		gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		
	D. NUOSAVAS KAPITALAS	2 270 426	2 027 050
	1. KAPITALAS	7	1 410 000
	1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas	1 410 000	1 410 000
	1.2. Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)	-	-
	1.3. Savos akcijos, pajai (-)	-	-
	2. AKCIJŲ PRIEDAI	-	-
	3. PERKAINOJIMO REZERVAS	-	-
	4. REZERVAI	8	141 000
	4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas	141 000	-
	4.2. Savoms akcijoms įsigyti	-	-
	4.3. Kiti rezervai	-	-
	5. NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	719 426	617 050
	5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	543 376	626 169
	5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	176 050	(9 119)
	E. DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	-	-
	F. ATIDĖJINIAI	214 678	137 978
	1. Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai	-	-
	2. Mokesčių atidėjiniai	18	214 678
	3. Kiti atidėjiniai	-	-
	G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	18 065 355	18 479 630
	1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	17 283 497	17 701 395
	1.1. Skoliniai įsipareigojimai	-	-
	1.2. Skolos kredito įstaigoms	10	11 350 880
	1.3. Gauti avansai	7 243	7 243
	1.4. Skolos tiekėjams	-	-
	1.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos	-	-
	1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	10	5 925 374
	1.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	-	-
	1.8. Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	-	-
	2. PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	11	781 858
	2.1. Skoliniai įsipareigojimai	-	-
	2.2. Skolos kredito įstaigoms	10	642 480
	2.3. Gauti avansai	7 929	8 228
	2.4. Skolos tiekėjams	58 771	77 392
	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	-	-
	2.9. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	1 936	1 205
	2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	70 742	48 930
	H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	11 397	3 033
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	20 561 856	20 647 691

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2020 m. balandžio 21 d.

Direktorius

Rytis Zaloga

Buhalterinę apskaitą tvarkančios
įmonės atstovas

Viliūnė Cibulskaitė

Pelno (nuostolių) ataskaita

		2019.01.01 - 2019.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	
1.	Pardavimo pajamos	13	2 172 471	872 848
2.	Pardavimo savikaina	14	(482 634)	(195 279)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4.	Bendrasis pelnas (nuostoliai)		1 689 837	677 569
5.	Pardavimo sąnaudos		-	-
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	(127 912)	(84 482)
7.	Kitos veiklos rezultatai		-	-
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	16	-	384 139
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	16	(941 849)	(213 079)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		620 076	764 147
14.	Pelno mokestis	18	(76 700)	(137 978)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		543 376	626 169

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.
 Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2020 m. balandžio 21 d.

_____ Direktorius	_____ Rytis Zaloga
_____ Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	_____ Viliūnė Cibulskaitė

UAB „Terseta“
 Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius
 2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	-	-	(9 119)	-	-	(6 619)
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaiciuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	2 500	-	-	-	-	-	-	-	(9 119)	-	-	(6 619)
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	626 169	-	-	626 169
10. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	1 407 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 407 500
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1 410 000	-	-	-	-	-	-	-	617 050	-	-	2 027 050
18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	543 376	-	-	543 376
23. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	(300 000)	-	-	(300 000)
24. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	141 000	-	-	(141 000)	-	-	-
26. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1 410 000	-	-	-	-	141 000	-	-	719 426	-	-	2 270 426

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.
 Finansinės ataskaitos patvirtintos ir pasirašytos 2020 m. balandžio 20 d.

Direktorius	Rytis Zaloga	
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	Viliūnė Cibulskaitė	

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Euris, jeigu nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

UAB „Terseta“ (toliau – Bendrovė) įmonių registre įregistruota 2015 m. sausio 28 d., Jogailos g. 4, Vilniuje, Lietuvoje. Bendrovės buveinės adresas - Jogailos g. 4, Vilnius. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoja įregistruota 2018 m. liepos 18 d. Įmonės duomenys saugomi ir kaupiami "Registru centras".

Pagrindinė Bendrovės veikla yra nekilnojamo turto nuoma.

2019 m. ir 2018 m. gruodžio 31 d. įmonės akcininkai: Uždarojo tipo informuotiems investuotojams skirtas investicinis fondas Lords LB Baltic Fund IV.

	2019 m.		2018 m.	
	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis
Lords LB Baltic FUND IV	1 410 000	100,00%	1 410 000	100,00%
Iš viso:	1 410 000	100,00%	1 410 000	100,00%

Bendrovės įstatinis kapitalas 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 1 410 000 Eur (2018 m. gruodžio 31 d. - 1 410 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 1 410 000 vnt. (2018 m. gruodžio 31 d. - 1 410 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios, kurių nominali vertė 1 euras, ir kurios 2019 m. gruodžio 31 d. bei 2018 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

Nei 2019 m. gruodžio 31 d., nei 2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius - 4 darbuotojai (2018 m. gruodžio 31 d. - 2 darbuotojai).

Bendrovė savų akcijų neturi.

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2019 m. finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Finansinių ataskaitų forma

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos pagal 2019 m. gruodžio 31 d. galiojusią Lietuvos Respublikos finansinę apskaitą ir finansinių ataskaitų parengimą reglamentuojančius teisės aktus bei galiojusius Verslo apskaitos standartus (VAS), kurie apima standartus ir metodines rekomendacijas, parengtas ir patvirtintas Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo tarnybos.

Finansinės ataskaitos yra paremtos istorine savikaina, išskyrus investicinį turtą ir išvestines finansines priemones, kurios apskaitomos tikrąja verte.

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis prielaida, kad Bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Ruošiant finansines ataskaitas buvo taikyti mažų įmonių kriterijai, pagal kuriuos nereikalaujama pateikti pinigų srautų ataskaitos ir metinio pranešimo.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais. Sandoriai užsienio valiuta pirminio pripažinimo momentu yra apskaitomi taikant sandorio dieną galiojusį užsienio valiutos keitimo kursą.

2.3. Investicinis turtas

Investicinis turtas yra nekilnojamas turtas, laikomas uždirbti pajamas ir/arba pelną iš turto vertės padidėjimo, ir yra apskaitomas tikrąja verte. Pelnas ir nuostoliai dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra įtraukiami į to periodo, kada atsiranda pasikeitimai, pelno (nuostolių) ataskaitą.

Investicinio turto, parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpiu, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

Investicinio turto apskaitai Bendrovė naudoja tikrosios vertės metodą. Nusidėvėjimas visam investiciniam turtui apskaitomam tikrosios vertės būdu yra skaičiuojamas tik mokestiniais tikslais, taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 8 m. naudingo tarnavimo laikotarpį, išskyrus žemę. Žemės ir žemės nuomos teisės apskaitomos tikrąja verte kartu su investicinio turto straipsnyje apskaitomais pastatais.

Investicinio turto tikroji vertė yra nustatoma pagal nepriklausomo vertintojo vertinimo ataskaitas. Nepriklausomo vertintojo vertinimas atliekamas bent kartą per metus (jeigu įvyksta reikšmingų pokyčių, dėl kurių turto vertė galėtų reikšmingai pasikeisti, vertinimai atliekami dažniau).

2.4. Finansinis turtas

Finansinis turtas apima pinigus ir pinigų ekvivalentus, gautinas sumas.

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas tada, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą. Gautinos sumos vertinamos įsigijimo savikaina atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo. Pinigai ir pinigų ekvivalentai vertinami įsigijimo savikaina.

Jei tikėtina, kad Bendrovė negalės atgauti gautinų sumų, pripažįstamas nuostolis dėl vertės sumažėjimo, kuris apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir dabartinės būsimųjų pinigų srautų, diskontuotų, taikant apskaičiuotąją palūkanų normą, vertės.

2.5. Pinigai ir jų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kasoje, pinigai kelyje ir pinigai bankų sąskaitose, indėliai iki pareikalavimo ir kitos trumpalaikės (iki trijų mėnesių nuo įsigijimo) labai likvidžios investicijos, kurios gali būti lengvai iškeičiamos į aiškias pinigų sumas ir kurioms būdinga nereikšminga vertės pasikeitimo rizika.

2.6. Finansiniai įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai apima mokėtinas sumas už gautas prekes ir paslaugas bei įsipareigojimai pagal išleistų obligacijų sutartis bei paskolas.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.6. Finansiniai įsipareigojimai (tęsinys)

Finansiniai įsipareigojimai apskaitoje registruojami tada, kai Bendrovė prisiima įsipareigojimą sumokėti pinigus ar atsiskaityti kitu finansiniu turtu. Mokėtinos sumos už prekes ir paslaugas vertinamos įsigijimo savikaina.

Išleistos obligacijos klasifikuojamos kaip finansiniai įsipareigojimai, išperkami už vieną sumą ar dalimis pagal nustatytą išpirkimo grafiką. Išleistos obligacijos bei gautos paskolos pradžioje apskaitomos įsigijimo verte, kuri lygi gautų lėšų sumai. Su sandorio sudarymu susijusios išlaidos yra pripažįstamos finansinės veiklos sąnaudomis. Vėliau finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

2.7. Apskaičiuotų palūkanų normos metodas

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas - tai finansinio turto ir įsipareigojimų amortizuotos savikainos skaičiavimo ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per atitinkamą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma - tai palūkanų norma, kuri tiksliai diskontuoja, įvertinus ateities pinigų srautus (įskaitant visus sumokėtus ar gautus mokesčius, kurie yra neatskiriama efektyvios palūkanų normos dalis, sandorio išlaidos ir kitas priemokas ar nuolaidas) iki grynosios pirminio pripažinimo apskaitinės vertės per numatytą finansinio turto ir įsipareigojimų laikotarpį arba (jei tinkama) per atitinkamą trumpesnį laikotarpį.

2.8. Pajamų pripažinimas

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Bendrovė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Kai paslaugų teikimo sandoris užbaigiamas tą patį laikotarpį, kurį buvo pradėtas, pajamos pripažįstamos tą patį laikotarpį ir vertinamos sutartyje nurodyta suma. Kai pagal paslaugų teikimo sandorį paslaugos tiekiamos ilgiau negu vieną ataskaitinį laikotarpį, pajamos proporcingai paskirstomos tiems laikotarpiams, kurių metu buvo teikiamos paslaugos.

Tipinės veiklos pajamas sudaro nuomos pajamos ir komunalinių bei eksploatacinių išlaidų pajamos. Tais atvejais, kai Bendrovė veikia kaip tarpininkas, o ne pagrindinis paslaugų teikėjas, pajamos ir sąnaudos sudengiamos.

Nuomos pajamos yra pripažįstamos per visą nuomos laikotarpį.

2.9. Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos. Per ataskaitinį laikotarpį patirtos išlaidos, kurių neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir kurios ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais neduos pajamų, pripažįstamos sąnaudomis tą laikotarpį, kai jos buvo patirtos. Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte.

2.10. Skolinimosi išlaidos

Palūkanos už paskolas bei pagal išleistų obligacijų sutartis yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje, vadovaujantis kaupimo principu.

2.11. Pelno mokesčiai

2019 m. ir 2018 m. buvo apmokestinamas 15% pelno mokesčio tarifu pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymus.

Pelno mokesčio sąnaudas sudaro einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Pagal naujausius LR Pelno mokesčio įstatymo pakeitimus, perkeltiniais mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70% einamųjų mokesčių metų apmokestinamojo pelno.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiu, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti balanso dieną.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.11. Pelno mokestis (tęsinys)

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas balanse tiek, kiek Bendrovės vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

2.12. Užsienio valiutos

Visi valiutiniai straipsniai balanse yra įvertinti eurais, taikant balanso datos valiutos kursą. Įsigijimo verte apskaitomas už užsienio valiutą pirktas turtas balanse įvertinamas eurais, taikant įsigijimo metu galiojusį valiutos kursą. Turtas, kurio tikroji vertė nustatoma užsienio valiuta, balanse įvertinamas eurais, taikant tikrosios vertės nustatymo dienos valiutos kursą. Sandoriai užsienio valiuta yra įvertinti eurais pagal sandorio dienos valiutos kursą. Skirtumai, kurie susidaro apmokėjus valiutiniuose straipsniuose užregistruotas sumas kitu valiutos kursu, yra pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pajamomis arba sąnaudomis.

2.13. Finansinės rizikos valdymo politika

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka vadovybė. Bendrovės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

Kredito rizika

Bendrovėje yra reikšminga kredito rizikos koncentracija. Kredito rizika ar rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų, kontroliuojama taikant kreditavimo sąlygas ir priežiūros procedūras. Kredito riziką Bendrovė kontroliuoja pati, jei reikia yra pasitelkiamos kredito rizikos valdymo kompanijos.

Palūkanų normos rizika

Bendrovės pajamos ir pinigų srautai iš veiklos iš esmės yra nepriklausomi nuo rinkos palūkanų normų pokyčių. Bendrovė neturi reikšmingo palūkanas uždirbančio turto.

Bendrovės paskolas sudaro paskolos iš finansinių institucijų su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR. 2019 m. ir 2018 m. Bendrovė nebuvo sudariusi išvestinių finansinių priemonių sandorių, kad apsaugotų nuo palūkanų normos svyravimo rizikos.

Valiutos rizika

Bendrovėje nėra reikšmingos valiutų kursų rizikos koncentracijos, kadangi didžioji dalis atsiskaitymų vyksta eurais.

Likvidumo rizika

Konservatyvus likvidumo rizikos valdymas leidžia išlaikyti reikiamą grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį, reikiamą planuojamoms išlaidoms padengti. Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą grynujų pinigų ir grynujų pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą per kredito įstaigas, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. (žr. 20 pastabą). Bendrovė atlieka trumpalaikes pinigų srautų prognozes. Bendrovė 2018 m. liepos 20 d. sudarė Kreditavimo sutartį Nr. 0041311015188-50. Ilgalaikio Kredito suma 12 850 000 EUR (2019 m. gruodžio 31 d. - 11 993 360 EUR). Kredito grąžinimo data 2022 m. liepos 20 d.

2.14. Įvertinimų naudojimas rengiant finansinę atskaitomybę

Rengiant finansinę atskaitomybę pagal Verslo apskaitos standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie įtakoja pateiktas turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumas bei neapibrėžtumų atskleidimą. Ateityje įvyksiantys įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėje atskaitomybėje, kai bus nustatytas.

2.15. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėje atskaitomybėje. Jie yra aprašomi finansinėje atskaitomybėje, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtasis turtas finansinėje atskaitomybėje nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėje atskaitomybėje tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.16. Tarpusavio užskaitos

Gautinių ir mokėtinų sumų užskaitos su ta pačia trečiaja šalimi yra atliekamos, kai tam atlikti yra pakankamas teisinis pagrindas.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.17. Susijusios šalys

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus.

2.18. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėje atskaitomybėje yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

3 Investicinis turtas

Rodikliai	Investicinis turtas			Iš viso
	turtas	Žemė	Nebaigta statyba	
Tikroji vertė laikotarpio pradžioje	20 157 000	-	-	20 157 000
Finansinių metų pokyčiai:				
Vertės padidėjimas (sumažėjimas)	(467 000)	-	-	(467 000)
Turto įsigijimas	-	-	-	-
Perrašymas iš vieno straipsnio į kitą	-	-	-	-
Tikroji vertė finansinių metų pabaigoje	19 690 000	-	-	19 690 000

Investicinį turtą 2019 m. gruodžio 31 d. sudaro statinių kompleksas esantis A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14, Vilniuje. Žemės sklypas nėra vertinamas, nes jis yra nuomojamas iš valstybės. Investicinio turto tikroji vertė buvo nustatyta remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ 2019 m. lapkričio mėnesio vertinimo ataskaita, turtas buvo vertintas 2019 m. spalio 31 dienai. Investicinis turtas buvo įvertintas diskontuotų pinigų srautų metodu, naudojant 8,2 proc. diskonto normą (2018 m. - 9 proc.) ir 8 proc. kapitalizavimo normą (2018 m. - 8 proc.). Pinigų srautai yra prognozuojami 10 metų laikotarpiui pagal Bendrovės faktines sudarytas nuomos sutartis su prielaida, kad vidutinis metinis pajamų augimas sudarys 2 proc. (2018 m. - 2,5 proc.). Remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaitomis, investicinio turto vertė, apskaičiuota naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, sudarė 19 690 000 Eur.

Investicinio turto, kuriam apskaitoje taikomas tikrosios vertės metodas, nusidėvėjimas apskaitoje neskaiciuojamas, o pelno mokesčio tikslais skaičiuojamas nusidėvėjimas pagal LR pelno mokesčio įstatyme numatytus normatyvus - 15 metų. Investicinio turto tikrosios vertės pokytis, kuris per 2019 m. sudarė 467 000 Eur (vertės sumažėjimas), parodytas pelno (nuostolių) ataskaitos palūkanų ir kitų panašių sąnaudų straipsnyje (16 pastaba).

Visas investicinis turtas yra įkeistas bankui už suteiktą paskolą pagal kreditavimo sutartį.

Pastato įautrumo analizė

A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14., Vilniuje esančio statinių komplekso vertė nustatyta naudojant 8 proc. pelningumo normą. Pelningumo normai padidėjus 0,5 procentinio punkto minėto verslo centro vertė sumažėtų 590 000 Eur, o pelningumo normai sumažėjus 0,5 procentinio punkto vertė padidėtų 670 000 Eur. Pakitusi pelningumo normai kitos prielaidos lieka nepakeistos. 2019 m. gruodžio 31 d. pastato tikroji vertė sudaro 19 690 000 Eur.

4 Per vienus metus gautinos sumos

	2019 m.	2018 m.
Pirkėjų įsiskolinimai	129 273	148 840
Kitos gautinos sumos	1	1
	129 274	148 841

5 Pinigai ir jų ekvivalentai

	2019 m.	2018 m.
Pinigai banke	624 494	277 666
	624 494	277 666

6 Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

	2019 m.	2018 m.
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų pajamų kaupimas	56 609	59 136
Ateinančių laikotarpių turto draudimas	1 479	5 030
	58 088	64 166

7 Įstatinis Kapitalas

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcinis kapitalas sudarė 1 410 000 Eur (2018 m. gruodžio 31 d. - 1 410 000 Eur). Visos Bendrovės akcijos yra apmokėtos. Įstatinis kapitalas 2018 metais buvo padidintas išperkant 1 407 500 obligacijų vienetų, kurių suma sudarė 1 407 500 eurų.

Pagal Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos akcinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2019 m. gruodžio 31 d. bendrovė atitiko šį reikalavimą.

8 Rezervai

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5% grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos apskaitos principus, kol rezervas pasieks 10% įstatinio kapitalo. 2019 m. balandžio 30 d. bendrovėje yra suformuotas privalomojo rezervas kuris sudaro 141 000 Eur. 2019 m. gruodžio 31 d. bendrovė atitiko šį reikalavimą.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

9 Pelno paskirstymo projektas

Šių atskirų finansinių ataskaitų pasirašymo dieną pelno paskirstymo projektas dar nebuvo parengtas.

10 Paskolos

	2019 m.	2018 m.
Ilgalaikės paskolos		
Paskola iš kredito institucijos	11 350 880	11 993 360
Išleistos obligacijos su sukauptomis palūkanomis	5 925 374	5 700 792
	17 276 254	17 694 152
Trumpalaikės paskolos		
Ilgalaikės paskolos iš kredito institucijos einamųjų metų dalis	642 480	642 480
	642 480	642 480
	17 918 734	18 336 632

Bendrovė 2018 m. liepos 20 d. su AB SEB banku sudarė Kreditavimo sutartį Nr. 0041811017616-50. Kredito suma 12 850 000 Eur, grąžinimo terminas 2022 m. liepos 20 d. Negrąžinta kredito suma 2019 m. gruodžio 31 d. sudarė 11 993 360 Eur. (2018 m. gruodžio 31 d. - 12 635 840 Eur).

Bankui įkeičiamos esamos ir būsimos lėšos visomis valiutomis banko sąskaitose. Taip pat, bankui įkeičiamos turinės teisės į nuomojamą iš valstybės 1,9727 ha žemės sklypą, esantį A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14 Vilniuje.

Būsimi paskolų mokėjimai pagal kredito sutartį su AB SEB bankas išsidėsto taip:

	2019 m.	2018 m.
Nuo vienerių iki penkerių metų	11 350 880	11 993 360
Per vienerius metus	642 480	642 480
Po penkerių metų	-	-
	11 993 360	12 635 840

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įsipareigojimai pagal išleistų obligacijų emisiją sudarė 5 579 500 Eur (be palūkanų), (2018 m. gruodžio 31 d. sudarė 5 579 500 Eur), metinė palūkanų norma - fiksuota, obligacijų išpirkimo terminas - 2024 m. liepos 14 d. Sukauptų palūkanų suma 2019 gruodžio 31 d. sudarė 345 874 Eur (2018 gruodžio 31 d. sudarė 121 292 Eur).

11 Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

	2019 m.	2018 m.
Skolos kredito įstaigoms	642 480	642 480
Skolos tiekėjams	58 772	77 392
Mokėtinas PVM	54 011	21 045
Nekilnojamojo turto mokestis	16 731	27 885
Gauti išankstiniai apmokėjimai	7 929	8 228
Atostoginių kaupimai	1 094	363
Sukauptos premijos	841	842
	781 858	778 235

12 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

	2019 m.	2018 m.
Sukauptos audito sąnaudos	2 960	2 960
Sukauptos VP sąskaitų tvarkymo sąnaudos	73	73
Kitos sukauptos sąnaudos	8 364	-
	11 397	3 033

13 Pardavimo pajamos

	2019 m.	2018 m.
Nuomos pajamos	1 612 812	685 392
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų pajamos	700 940	265 652
Kitos iš nuomininkų gautos pajamos	8 597	1 722
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų sąnaudos (kompensuotos nuomininkų)	(149 878)	(79 918)
	2 172 471	872 848

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

13 Pardavimo pajamos (tęsinys)

Bendrovė nuomos veiklą pradėjo 2018 m. rugpjūčio mėn., todėl 2018 m. nuomos pajamos gautos už 5, 2018 m., mėnesius. Atitinkamai, 2019 m. Bendrovės nuomos pajamos išaugo dėl visus metus vykdytos nuomos veiklos.

14 Pardavimo savikaina

	2019 m.	2018 m.
Objekto priežiūros ir remonto sąnaudos	309 304	130 894
NT mokesčių sąnaudos	66 924	27 885
Žemės mokestis	18 216	6 072
Ekspluatacinės sąnaudos	13 463	9 138
Draudimo sąnaudos	3 551	2 096
Skelbimų ir reklamos sąnaudos	-	460
Kitos eksploatacinės sąnaudos	71 176	18 734
	482 634	195 279

Bendrovės objekto priežiūros ir remonto sąnaudos 2019 m. lyginant su 2018 m. išaugo dėl visus metus (2018 m. - 5 mėn.) vykdytos nekilnojamojo turto nuomos veiklos.

15 Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2019 m.	2018 m.
Darbo užmokestis ir su darbo užmokesčiu susijusios sąnaudos	20 236	4 094
Buhalterinės apskaitos sąnaudos	19 300	9 239
Teisinių paslaugų sąnaudos	17 002	15 977
Profesionalių pasl. sąnaudos	8 264	-
Audito sąnaudos	4 933	4 933
Turto vertinimo sąnaudos	3 360	4 080
Trumpalaikio turto sąnaudos	2 131	-
Ryšio ir interneto paslaugos	712	173
Reprezentacinės išlaidos	330	269
Notarų paslaugų sąnaudos	188	512
Banko komisiniai	314	169
Biuro prekės	55	39
Kredito administravimo mokestis	-	36 551
Kitos sąnaudos	51 087	8 446
	127 912	84 482

16 Finansinės ir investicinės veiklos pajamos (sąnaudos) - grynas rezultatas

	2019 m.	2018 m.
Investicinio turto perkainojimo pajamos	-	384 139
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	-	384 139
Investicinio turto perkainojimo sąnaudos	467 000	-
Palūkanos už obligacijas	224 583	120 797
Kredito paskolų palūkanos	250 227	92 258
Baudų ir delspinigių sąnaudos	39	24
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	941 849	213 079
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	(941 849)	171 060

17 Susijusių šalių sandoriai

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Bendrovės susijusios šalys ir sandoriai su jomis 2019 m. ir 2018 m. buvo šie:

2019 m.	Išmokėti dividendai	Palūkanų sąnaudos	Paslaugų pajamos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	300 000	224 583	-	-	5 925 374
Susijusi šalis 2	-	-	669	38	38
	300 000	224 583	669	38	5 925 374

2018 m.	Išmokėti dividendai	Palūkanų sąnaudos	Palūkanų pajamos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	-	120 797	-	-	5 700 792
	120 797	-	-	-	5 700 792

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

17 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovė yra išleidusi obligacijų emisijas:

Obligacijų emisijos sujungtos 2018 m. lapkričio mėn. 15 d. sutartimi. Emisijos vertė 6 987 000 Eur, palūkanų norma yra fiksuota. Bendrovė bet kuriuo metu po 2018 m. lapkričio mėn. 15 d. gali išpirkti obligacijas arba jų dalį, o investuotojas po 2024 m. liepos 14 d. gali pareikalauti, kad Bendrovė išpirktų obligacijas arba jų dalį. 2019 m. gruodžio 31 d. pagal obligacijų pasirašymo sutartį neišpirktos emisijos vertė 5 579 500 Eur (be palūkanų).

Visos obligacijos yra subordinuotos ilgalaikės banko paskolos atžvilgiu, todėl jos savo esme yra ilgalaikės ir balanse klasifikuojamos prie ilgalaikių įsipareigojimų.

18 Pelno mokestis

	2019 m.	2018 m.
Pelno mokesčio komponentai		
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	620 076	764 147
Neapmokestinamos pajamos	(109 482)	(384 139)
Neleidžiami atskaitymai	493 228	1 285
Papildomai leidžiami atskaitymai	(1 318 191)	(549 246)
Apmokestinamas pelnas (mokestiniai nuostoliai)	(314 369)	(167 953)
Sukauptų ankstesnių metų mokestinių nuostolių panaudojimas	-	-
Apmokestinamas pelnas (mokestiniai nuostoliai) po nuostolių panaudojimo	(314 369)	(167 953)
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	-	-

	2019 m.	2018 m.
Pelno mokesčio pajamų (sąnaudų) komponentai		
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio (sąnaudos)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	(76 700)	(137 978)
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos), apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(76 700)	(137 978)

	2019 m.	2018 m.
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Sukaupimai	3	1
Perkeliami mokestiniai nuostoliai	53 005	26 779
Kitoms įmonių grupės įmonėms perleidžiami mokestiniai nuostoliai	-	(24 750)
Atidėtojo mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	53 008	2 030
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	53 008	2 030

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(267 686)	(140 008)
Nepripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	-	-
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	(267 686)	(140 008)
Atidėtas mokestis, grynąją verte	(214 678)	(137 978)

Atidėtojo mokesčio turtas apskaitomas naudojant 15% tarifą. Perkeliami mokestiniai nuostoliai 2019 metais buvo perskaičiuoti. Laikinių skirtumų judėjimas:

	2019 m.	Papildomai suformuota	Sukaupti mokestiniai nuostoliai ir skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	2018 m.
Sukaupimai	19	13	-	6
Sukaupti mokestiniai nuostoliai	353 368	-	339 840	13 528
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokestinės vertės	(1 784 576)	(851 191)	-	(933 386)
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	(1 431 189)	(851 178)	339 840	(919 851)

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2019 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

18 Pelnų mokestis (tęsinys)	Sukaupti mokestiniai nuostoliai ir skirtumas tarp finansinės ir			
	2019 m.	Papildomai suformuota	mokestinės ir mokestinės vertės	2018 m.
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-	-
Laikinieji skirtumai grynąja verte	(1 431 189)	(851 178)	339 840	(919 851)
	2019 m.		2018 m.	
Pelnas prieš apmokestinimą		620 076		764 147
Pelno mokesčio (sąnaudos), apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje		(93 011)		(114 622)
Nuolatiniai skirtumai		12 505		(198)
Nepripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas		3 806		1 592
Kitai grupės įmonei perduoti mokestiniai nuostoliai		-		(24 750)
Pelno mokesčio pajamų (sąnaudų) iš viso		(76 700)		(137 978)

19 Įmonės teisės ir įsipareigojimai nenurodyti balanseMokesčiai

Mokesčių administratorius Bendrovėje nėra atlikęs pilnos apimties mokesčių patikrinimų. Mokesčių administratorius gali bet kuriuo metu patikrinti apskaitos, sandorių ir kitus dokumentus, apskaitos įrašus bei mokesčių deklaracijas už einamuosius ir 3 praėjusius kalendorinius metus, o tam tikrais atvejais už einamuosius ir 5 arba 10 praėjusių kalendorinių metų bei apskaičiuoti papildomus mokesčius ir baudas. Bendrovės vadovybei nežinomos jokios aplinkybės, dėl kurių galėtų iškilti potencialus reikšmingas įsipareigojimas dėl nesumokėtų mokesčių.

20 Likvidumas

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus 78 601 Eur (2019 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas bei ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos - 871 856 Eur, trumpalaikiai įsipareigojimai bei sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos - 793 255 Eur). Pagrindiniai Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai buvo įsipareigojimai bankui, kurie 2019 m. gruodžio 31 d. sudaro 642 480 Eur. Bendrovės likvidumas per 2020 m. bus užtikrintas pinigų srautais iš įmonės veiklos.

21 Reikšmingi apskaitiniai įvertinimai

Bendrovė įvertino galimą COVID-19 pandemijos situacijos, įskaitant karantino, kuris Lietuvos Respublikoje paskelbtas 2020 m. kovo 16 d., poveikį šioms finansinėms ataskaitoms bei veiklos tęstinumo prielaidai. Vadovybė įvertino, kad šis klausimas neturės reikšmingai neigiamos įtakos Bendrovės galimybei tęsti veiklą, nes sukaupto pinigų rezervo kartu su nuomos pajamomis, kurios yra gaunamos iš veikalų tęsiančių nuomininkų, pakaks visų finansinių įsipareigojimų vykdymui bent 12 mėnesių po šių finansinių ataskaitų parengimo datos.

Taip pat, vadovybė padarė išvadą, kad šis įvykis nėra koreguojantis pobalansinis įvykis, todėl nebuvo atsižvelgta į jo galimą įtaką darant įvertinimus bei prielaidas dėl gautinių sumų ar kito turto vertės sumažėjimo, dėl investicinio turto tikrosios vertės sumažėjimo 2019 m. gruodžio 31 d., tačiau tai gali turėti reikšmingą poveikį apskaitiniams įvertinimams kitais finansiniais metais. Šiuo metu vadovybė kol kas negali pagrįstai įvertinti galimų apskaitinių pasikeitimų dydžio 2020 metais dėl didelio neapibrėžtumo lygio, susijusio su tolesne COVID-19 pandemijos situacija valstybėje, kurioje veikia Bendrovė, ir dėl galimo bendro šio įvykio neigiamo poveikio ekonomikai.

22 Poataskaitiniai įvykiai

2020 m. pradžioje įvykęs koronaviruso (COVID-19) proveržis tiek pasaulyje, tiek Lietuvoje turės poveikį Bendrovės tolimesnei verslo veiklai. Kaip atskleista 21-oje pastaboje, į šį nekoreguojantį pobalansinį įvykį nebuvo atsižvelgta darant apskaitinius įvertinimus ir prielaidas 2019 m. gruodžio 31 d. ir jis gali reikšmingai paveikti šiuos įvertinimus kitų metų finansinėse ataskaitose. Tačiau dėl situacijos neapibrėžtumo šių finansinių ataskaitų išleidimo datai dar nebuvo įmanoma įvertinti galimo poveikio.

2020 metų kovo 18 dieną UAB Terseta išleido bendrovės nekonvertuojamų obligacijų, kurių visos emisijos kaina – 956.000 EUR. Šių obligacijų išpirkimo data – iki 2024 07 14, visą emisiją įsigijo vienintelis bendrovės akcininkas – uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas Lords LB Baltic Fund IV. Už šias obligacijas gautos lėšos buvo naudojamos pradinio įnašo sumokėjimui už išsimokėtinai iš Lietuvos Respublikos perkamą valstybinės žemės sklypą, adresu Juozapavičiaus g. 13.

2019 gruodžio 13 dieną UAB Terseta laimėjo viešą elektroninį aukcioną Nr. 180345 dėl centrinio Vilniaus pašto pastato, adresu Gedimino pr. 7 įsigijimo.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių, kurie turėtų įtakos finansinėms ataskaitoms ar turėtų būti atskleisti po ataskaitinių metų pabaigos iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo neįvyko.

Direktorius	Rytis Zaloga	
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	Viliūnė Cibulskaitė	