

UAB „Terseta“

2020 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:

- 2020 m. gruodžio 31 d. balansas,
- tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų pinigų srautų ataskaita, ir
- finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2020 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus 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 Lietuvos Respublikoje. 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 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 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, klastojimas, 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
2021 m. balandžio 29 d.

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

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Balansas

		2020 m.	2019 m.
Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	
TURTAS			
A ILGALAIKIS TURTAS		11 253 282	19 690 000
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		11 220 000	19 690 000
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	4	11 220 000	19 690 000
2.6.1. Žemė		-	-
2.6.2. Pastatai		11 220 000	19 690 000
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 vieno metų gautinos sumos		-	-
3.9. Kitas finansinis turtas		-	-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		33 282	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas	20	33 282	-
4.2. Biologinis turtas		-	-
4.3. Kitas turtas		-	-
B TRUMPALAIKIS TURTAS		191 416	813 768
1. ATSARGOS		3 000	60 000
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		3 000	60 000
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	5	4 993	129 274
2.1. Pirkėjų skolos		-	129 235
2.2. Įmonių arupės įmonių skolos	19	-	38
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos		-	-
2.4. Kitos gautinos sumos		4 993	1
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1. Įmonių arupės įmonių akcijos		-	-
3.2. Kitos investicijos		-	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI	6	183 423	624 494
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	7	3 533	58 088
TURTO IŠ VISO		11 448 231	20 561 856

Balansas (tęsinys)

		2020 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D. NUOSAVAS KAPITALAS		(141 461)	2 270 426
1. KAPITALAS	8	2 500	1 410 000
1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		2 500	1 410 000
1.2. Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)		-	-
1.3. Savos akcijos, pajai (–)		-	-
2. AKCIJŲ PRIEDAI		-	-
3. PERKAINOJIMO REZERVAS		-	-
4. REZERVAI	9	250	141 000
4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		250	141 000
4.2. Savoms akcijoms įsigyti		-	-
4.3. Kiti rezervai		-	-
5. NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	10	(144 211)	719 426
5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(476 667)	543 376
5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		332 456	176 050
E. DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		-	-
F. ATIDĖJINIAI		-	214 678
1. Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		-	-
2. Mokesčių atidėjiniai	20	-	214 678
3. Kiti atidėjiniai		-	-
G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		11 581 109	18 065 355
1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		11 558 393	17 283 497
1.1. Skoliniai įsipareigojimai	11	8 029 333	-
1.2. Skolos kredito įstaigoms	12	-	11 350 880
1.3. Gauti avansai		2 898	7 243
1.4. Skolos tiekėjams		-	-
1.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	12, 19	3 526 162	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	13	22 716	781 858
2.1. Skoliniai įsipareigojimai		-	-
2.2. Skolos kredito įstaigoms	12	-	642 480
2.3. Gauti avansai		-	7 929
2.4. Skolos tiekėjams		9 091	58 771
2.5. Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos		3 769	-
2.7. Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos		-	-
2.8. Pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-
2.9. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		121	1 936
2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		9 735	70 742
H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	14	8 583	11 397
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		11 448 231	20 561 856

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.
 Finansinės ataskaitos parengtos ir pasirašytos 2021 m. balandžio 21 d.

Direktorius	Rytis Zaloga
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	Viliūnė Cibulskaitė

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Pelno (nuostolių) ataskaita

		2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31
	Pastabos		
1. Pardavimo pajamos	15	1 477 986	2 172 471
2. Pardavimo savikaina	16	(359 197)	(482 634)
3. Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		-	-
4. Bendrasis pelnas (nuostoliai)		1 118 789	1 689 837
5. Pardavimo sąnaudos		-	-
6. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	17	(1 050 968)	(127 912)
7. Kitos veiklos rezultatai		-	-
8. Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9. Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		-	-
10. Kitos palūkanų ir panašios pajamos		-	-
11. Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	18	(632 708)	(941 849)
13. PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(564 887)	620 076
14. Pelno mokesčiai	20	88 220	(76 700)
15. GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(476 667)	543 376

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Finansinės ataskaitos parengtos ir pasirašytos 2021 m. balandžio 21 d.

Direktorius

Rytis Zaloga

Buhalterinę apskaitą tvarkančios
įmonės atstovas

Viliūnė Cibulskaitė

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius
2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Apmokė-tas įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas (rezultatai)		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepa-skirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiu-tos kursų poky-čio įtaka	Mažu-mos dalis	Iš viso
				Ilgalai-kio materia-liojo turto	Finan-sinio turto	Privalo-masis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1 410 000	-	-	-	-	-	-	-	617 050	-	-	2 027 050
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Perskaiciuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1 410 000	-	-	-	-	-	-	-	617 050	-	-	2 027 050
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	543 376	-	-	543 376
10. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	(300 000)	-	-	(300 000)
11. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	141 000	-	-	(141 000)	-	-	-
13. Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1 410 000	-	-	-	-	141 000	-	-	719 426	-	-	2 270 426
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) (žr. 3 pastabą)	-	-	-	-	-	-	-	-	(386 970)	-	-	(386 970)
22. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	(476 667)	-	-	(476 667)
23. Dividendai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Kitos išmokos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Panaudoti rezervai (žr. 3 pastabą)	-	-	-	-	-	(140 750)	-	-	-	-	-	(140 750)
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) (žr. 3 pastabą)	(1 407 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 407 500)
29. Įnašai nuostoliams padengti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2 500	-	-	-	-	250	-	-	(144 211)	-	-	(141 461)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.
Finansinės ataskaitos parengtos ir pasirašytos 2021 m. balandžio 21 d.

Direktorius	Rytis Zaloga	
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	Viliūnė Cibulskaitė	

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31 (neauditauta)
1. Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
1.1. Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)	2 042 866	2 801 141
1.1.1. Pinigų įplaukos iš klientų	2 042 202	2 801 141
1.1.2. Kitos įplaukos	664	-
1.2. Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos	(1 833 128)	(1 211 606)
1.2.1. Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)	(1 481 641)	(781 444)
1.2.2. Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais	(8 454)	(11 116)
1.2.3. Sumokėti į biudžetą mokesčiai	(341 255)	(418 624)
1.2.4. Kitos išmokos	(1 778)	(423)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	209 738	1 589 536
2. Investicinės veiklos pinigų srautai		
2.1. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas	-	-
2.2. Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas	-	-
2.3. Ilgalaikių investicijų įsigijimas	(12 125 200)	(50 000)
2.4. Ilgalaikių investicijų perleidimas	-	-
2.5. Paskolų suteikimas	-	-
2.6. Paskolų susigrąžinimas	-	-
2.7. Gauti dividendai, palūkanos	-	-
2.8. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	-	-
2.9. Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(12 125 200)	(50 000)
3. Finansinės veiklos pinigų srautai		
3.1. Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais	-	(300 000)
3.1.1. Akcijų išleidimas	-	-
3.1.2. Savininkų įnašai nuostoliams padengti	-	-
3.1.3. Savų akcijų supirkimas	-	-
3.1.4. Dividendų išmokėjimas	-	(300 000)
3.2. Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais	11 474 392	(892 707)
3.2.1. Finansinių skolų padidėjimas	12 476 000	-
3.2.1.1. Paskolų gavimas	-	-
3.2.1.2. Obligacijų išleidimas	12 476 000	-
3.2.2. Finansinių skolų sumažėjimas	(808 435)	(892 707)
3.2.2.1. Paskolų grąžinimas	(535 400)	(642 480)
3.2.2.2. Obligacijų supirkimas	-	-
3.2.2.3. Sumokėtos paskolų palūkanos	(273 035)	(250 227)
3.2.2.4. Sumokėtos obligacijų palūkanos	-	-
3.2.2.5. Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai	-	-
3.2.3. Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas	-	-
3.2.4. Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas	(193 174)	-
3.2.5. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	-	-
3.2.6. Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	-	-
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	11 474 392	(1 192 707)
4. Valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiai	-	-
5. Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)	(441 071)	346 828
6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	624 494	277 666
7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	183 423	624 494

Direktorius

Buhalterinę apskaitą tvarkančios
įmonės atstovas

Rytis Zaloga

Viliūnė Cibulskaitė

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, 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 registracijos kodas 303556959, buveinės adresas - Jogailos g. 4, Vilnius. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtoja įregistruota 2018 m. liepos 18 d. Bendrovės duomenys saugomi ir kaupiami "Registru centras".

Pagrindinė Bendrovės veikla yra nekilnojamo turto valdymas ir nuoma.

2020 m. lapkričio 25 d. įvyko Bendrovės dalies atskyrimas, atskiriant Bendrovės veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto, esančio adresu A. Juozapavičiaus g. 13, Vilniuje, eksploatacija ir nuoma ir perduodant į naujai įkurtą bendrovę UAB "J13" (įmonės kodas 305663041, įmonės 100% akcijų priklauso UAB "Terseta" vieninteliam akcininkui - Uždarąjo tipo informuotiems investuotojams skirtam investiciniam fondui Lords LB Baltic Fund IV).

Bendrovė toliau tęsia veiklą, susijusią su naujai įsigyto nekilnojamojo turto, esančio adresu Gedimino pr. 7, Vilniuje, eksploatacija ir nuoma (žr. 3 pastabą).

2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai: Uždarąjo tipo informuotiems investuotojams skirtas investicinis fondas Lords LB Baltic Fund IV.

	2020 m.		2019 m.	
	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis	Turimų akcijų skaičius	Nuosavybės dalis
Lords LB Baltic FUND IV	2 500	100.00%	1 410 000	100.00%
Iš viso:	2 500	100.00%	1 410 000	100.00%

Bendrovės įstatinis 2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 2 500 Eur (2019 m. 1 410 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 2 500 vnt. (2019 m. 1 410 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios, kurių nominali vertė 1 euras, ir kurios 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

Nuo 2021 m. vasario 25 d. UAB "Terseta" obligacijos (8 mil. EUR emisija) yra įtrauktos į prekybą alternatyvioje rinkoje First North, kurios operatorius yra AB Nasdaq Vilnius.

Nei 2020 m. gruodžio 31 d., nei 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė filialų ir atstovybių neturėjo.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius - 1 darbuotojas (2019 m. gruodžio 31 d. - 4 darbuotojai).

Bendrovė savų akcijų neturi.

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2020 m. finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Finansinių ataskaitų forma

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos pagal 2020 m. gruodžio 31 d. galiojusius 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.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai. 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 laikotarpio, 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 pinigų ir pinigų ekvivalentus, gautinas sumas.

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas tada, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigų 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.

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 mokestis

2020 m. ir 2019 m. taikytas 15% pelno mokesčio tarifas 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 mokestinių metų apmokestinamojo pelno.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtas 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

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurai, 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.

Įmonės skaidymo metu (2020 m. lapkričio 25 d.) Bendrovė perdavė sukauptą mokestinį nuostolį bei atitinkamai atidėtojo pelno mokesčio turtą ir įsipareigojimus bendrovei UAB "J13" (žr. 3 pastabą).

2.12. Užsienio valiutos

Visi valiutiniai straipsniai balanse yra įvertinti eurai, taikant balanso datos valiutos kursą. Įsigijimo verte apskaitomas už užsienio valiutą pirktas turtas balanse įvertinamas eurai, taikant įsigijimo metu galiojusį valiutos kursą. Turtas, kurio tikroji vertė nustatoma užsienio valiuta, balanse įvertinamas eurai, taikant tikrosios vertės nustatymo dienos valiutos kursą. Sandoriai užsienio valiuta yra įvertinti eurai 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

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.

Pagal išleistų obligacijų emisijas, visos palūkanos fiksuotos, todėl Bendrovė nebuvo sudariusi išvestinių finansinių priemonių sandorių, kad apsisaugotų nuo palūkanų normos svyravimo rizikos.

Valiutos rizika

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

Likvidumo rizika

Konservatyvus likvidumo rizikos valdymas leidžia išlaikyti reikiamą grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį, reikiamą planuojamoms išlaidoms padengti. Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą grynųjų pinigų ir grynųjų pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą per kredito įstaigas ar kitas skolinimosi alternatyvas, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. (žr. 22 pastabą). Bendrovė atlieka trumpalaikes pinigų srautų prognozes.

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. Šių finansinių ataskaitų reikšminga sritis, kurioje naudojami įvertinimai, apima investicinio turto vertinimo prielaidas. 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.

UAB „Terset“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Euris, jeigu nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.16. Tarpusavio užskaitos

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

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
2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)
3 Įmonės skaidymas

2020 m. lapkričio 25 d. įvyko Bendrovės dalies atskyrimas, atskiriant Bendrovės veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto, esančiu adresu A. Juozapavičiaus g. 13, Vilniuje, eksploatacija ir nuoma ir perduodant ją į naujai įkurtą bendrovę UAB "J13" (įmonės kodas 305663041). Bendrovė toliau tęsia veiklą, susijusią su naujai įsigyto nekilnojamojo turto, esančio adresu Gedimino pr. 7, Vilniuje, eksploatacija ir nuoma (žr. 4 pastabą).

Pagal atskyrimo sąlygose numatytą tvarką bendrovei UAB "J13" perduotas turtas ir įsipareigojimai apskaitoje užregistruoti balansinėmis vertėmis.

Bendrovės turto, investicinio turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų perdavimas bendrovei UAB „J13“, įvykęs 2020 m. lapkričio 25 d., nurodytas lentelėje žemiau:

	UAB Terseta prieš atskyrimą, 2020 m. lapkričio 25 d.	UAB Terseta po atskyrimo	UAB J13 po atskyrimo
TURTAS			
A ILGALAIKIS TURTAS	24 420 000	-	24 420 000
2. MATERIALUSIS TURTAS	24 420 000	-	24 420 000
2.6. Investicinis turtas	24 420 000	-	24 420 000
2.6.1. Žemė	4 776 000	-	4 776 000
2.6.2. Pastatai	19 644 000	-	19 644 000
B TRUMPALAIKIS TURTAS	483 068	103 487	379 581
1. ATSARGOS	54 987	53 487	1 500
1.7. Sumokėti avansai	54 987	53 487	1 500
2. PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	170 497	-	170 497
2.1. Pirkėjų skolos	170 497	-	170 497
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	257 584	50 000	207 584
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	44 434	72	44 362
TURTO IŠ VISO	24 947 502	103 559	24 843 943
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D. NUOSAVAS KAPITALAS	1 982 391	47 170	1 935 221
1. KAPITALAS	1 410 000	2 500	1 407 500
1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas	1 410 000	2 500	1 407 500
4. REZERVAI	141 000	250	140 750
4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas	141 000	250	140 750
5. NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	431 391	44 420	386 971
5.1. Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	(288 036)	44 420	(332 456)
5.2. Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)	719 427	-	719 427
F. ATIDĖJINIAI	159 740	-	159 740
2. Mokesčių atidėjiniai	159 740	-	159 740
G. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	22 767 879	43 250	22 724 629
1. PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	21 806 979	-	21 806 979
1.1. Skoliniai įsipareigojimai	3 820 800	-	3 820 800
1.2. Skolos kredito įstaigoms	10 815 480	-	10 815 480
1.3. Gauti avansai	65 215	-	65 215
1.6. Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	7 105 484	-	7 105 484
2. PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	960 900	43 250	917 650
2.1. Skoliniai įsipareigojimai	110 124	-	110 124
2.2. Skolos kredito įstaigoms	656 793	-	656 793
2.3. Gauti avansai	5 661	-	5 661
2.4. Skolos tiekėjams	145 292	1 730	143 562
2.9. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	2 743	1 233	1 510
2.10. Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	40 287	40 287	-
H. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	37 492	13 139	24 353
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	24 947 502	103 559	24 843 943

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto, esančiu adresu A. Juozapavičiaus g. 13 eksploatacija ir nuoma bendrovei UAB "J13". Atitinkamai, Bendrovė perdavė ir visą turtą bei įsipareigojimus, susijusius su perduota veikla. Taip pat, į naujai įsteigtą bendrovę perduotas ir sukauptas Bendrovės mokesstinis nuostolis, susijęs su perduota veikla.

4 Investicinis turtas

Rodikliai	Investicinis turtas	Žemė	Nebaigta statyba	Iš viso
Tikroji vertė laikotarpio pradžioje	19 690 000	-	-	19 690 000
Finansinių metų pokyčiai:				
Vertės padidėjimas (sumažėjimas)	(46 000)	-	-	(46 000)
Turto įsigijimas (pardavimas)	11 220 000	4 776 000	-	15 996 000
Perduotas turtas atskyrimo	(19 644 000)	(4 776 000)	-	(24 420 000)
Tikroji vertė finansinių metų pabaigoje	11 220 000	-	-	11 220 000

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

4 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14, Vilniuje, tikroji vertė buvo nustatyta remiantis nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ 2020 m. lapkričio mėn. atliktu vertinimu, turtas buvo vertintas 2020 m. spalio 31 dienai. Investicinis turtas buvo įvertintas diskontuotų pinigų srautų metodu, naudojant 8,5 proc. diskonto normą (2019 m. - 8,2 proc.) ir 8,5 proc. kapitalizavimo normą (2019 m. - 8,5 proc.). Pinigų srautai yra prognozuojami 10 metų laikotarpiui pagal Bendrovės faktines sudarytas nuomos sutartis su prielaida, kad vidutinis metinis pajamų augimas sudarys 2 proc. (2019 m. - 2 proc.). Remiantis nepriklausomo turto vertintojo ataskaitomis, investicinio turto vertė, apskaičiuota naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, sudarė 24 420 000 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 2020 m. sudarė 46 000 Eur (vertės sumažėjimas), parodytas pelno (nuostolių) ataskaitos palūkanų ir kitų panašių sąnaudų straipsnyje (18 pastaba).

Pagal atskyrimo, įvykusio 2020 m. lapkričio 25 d., sąlygas, Bendrovė perdavė statinių kompleksą esantį A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14, Vilniuje. Papildomai, Bendrovė 2020 m. gruodžio mėn. iš AB "Lietuvos paštas" įsigijo nekilnojamąjį turtą, esantį adresu Gedimino pr. 7 (Vilniaus centrinio pašto pastatas).

Naujai įsigytam investiciniam turtui, esančiam adresu Gedimino pr. 7, taip pat taikomas tikrosios vertės metodas, todėl nusidėvėjimas apskaitoje neskaiciuojamas. Papildomai, šis investicinis turtas yra įtrauktas į kultūros vertybių registrą, todėl vadovaujantis LR pelno mokesčio įstatymu, šiam investiciniui turtui pelno mokesčio tikslais nusidėvėjimas taip pat neskaiciuojamas. Investicinis turtas, esantis Gedimino pr. 7 nuo įsigijimo iki šių finansinių ataskaitų sudarymo datos nebuvo vertintas. Turtas įsigytas 2020 m. gruodžio mėnesį, todėl įsigijimo savikaina laikoma tikrąja verte metų pabaigai.

Bendrovės investicinis turtas, esantis Gedimino pr. 7, yra įkeistas pirmos eilės hipoteka patikėtiniui, veikiančiam viešai platinamų obligacijų turėtojų vardu ir naudai (11 pastaba).

5 Per vienus metus gautinos sumos

	2020 m.	2019 m.
Gautinas pirkimo PVM	4 991	-
Kitos gautinos sumos	2	1
Pirkėjų įsiskolinimai	-	129 235
Įmonių grupės įmonių skolos	-	38
	4 993	129 274

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė pirkėjų įsiskolinimus atskyrimo datai (žr. 3 pastabą).

6 Pinigai ir jų ekvivalentai

	2020 m.	2019 m.
Pinigai banke	183 423	624 494
	183 423	624 494

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė dalį pinigų likučio banke (žr. 3 pastabą).

7 Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

	2020 m.	2019 m.
Nuomos pajamų sukaupimas	3 514	-
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų pajamų kaupimas	-	56 609
Ateinančių laikotarpių turto draudimas	-	1 479
Kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	19	-
	3 533	58 088

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė sukauptas pajamas, susijusias su perduota veikla (žr. 3 pastabą).

8 Įstatinis Kapitalas

Bendrovės įstatinis 2020 m. gruodžio 31 d. buvo lygus 2 500 Eur (2019 m. 1 410 000 Eur), akcijų skaičius sudarė 2 500 vnt. (2019 m. 1 410 000 vnt.). Visos akcijos yra paprastosios, kurių nominali vertė 1 euras, ir kurios 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

Pagal Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymą įmonės nuosavas kapitalas negali būti mažesnis nei ½ jos akcinio kapitalo, nurodyto įmonės įstatuose. 2021 m. kovo 6 dieną Bendrovės įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 1 000 000 vnt. akcijų, kurių nominali vertė 1 euras iki 1 002 500 Eur, kuris yra padalintas į 1 002 500 vnt. paprastųjų vardinių akcijų. Tad 2021 m. Bendrovė jau atitinka Akcinių bendrovių įstatyme numatytą reikalavimą.

9 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 pasiekis 10% įstatinio kapitalo. 2020 m. ir 2019 m. gruodžio 31 d. bendrovė atitiko šį reikalavimą.

10 Pelno paskirstymo projektas

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

11 Skoliniai įsipareigojimai

	2020 m.	2019 m.
Viešai platinamos obligacijos su sukauptomis palūkanomis	8 029 333	-
	8 029 333	-

2020 m. gruodžio mėn. Bendrovė viešai išplatino 8 000 000 Eur obligacijų emisiją. Obligacijų išpirkimo terminas - 2022 m. birželio 10 d., o pirmasis palūkanų išmokėjimas - 2021 m. birželio 10 d. 2020 m. gruodžio 31 d. neišpirkta obligacijų suma kartu su sukauptomis neišpirktomis palūkanomis buvo 8 029 333 Eur.

Pagal obligacijų platinimo sutartį, Bendrovė turi laikytis šių sąlygų:

Paskolų subordinavimo

Bendrovės įsipareigojimai susijusioms šalims yra subordinuoti prieš įsipareigojimus pagal viešai išplatintą obligacijų emisiją.

Pirmos eilės hipoteka

Visas Bendrovės investicinis turtas yra įkeičiamas pirmos eilės hipoteka patikėtiniui, veikiančiam obligacijų turėtojų vardu ir naudai.

Kiti reikalavimai

Iki pilno viešai išplatintų obligacijų išpirkimo, Bendrovė:

- Užtikrina, jog jos įsipareigojimų pagal turimas paskolų ir obligacijų sutartis ir turto vertės santykis nebūtų didesnis nei 75 proc., apskaičiuojamas pagal ketvirčio veiklos rezultatus.
- Neprisiims papildomų finansinių įsipareigojimų, išskyrus įsipareigojimus susijusiais šalimis.

Pagal viešai platinamų obligacijų sutarties sąlygas, Bendrovė atitiko numatytus rodiklius bei vykdė visus įsipareigojimus.

Nuo 2021 m. vasario 25 d. ši 8 mil. EUR obligacijų emisija yra įtraukta į prekybą alternatyvioje rinkoje First North, kurios operatorius yra AB Nasdaq Vilnius.

12 Paskolos

	2020 m.	2019 m.
Ilgalaikės paskolos		
Išleistos obligacijos	3 526 162	5 925 374
Paskola iš kredito institucijos	-	11 350 880
	3 526 162	17 276 254
Trumpalaikės paskolos		
Ilgalaikės paskolos iš kredito institucijos einamųjų metų dalis	-	642 480
	-	642 480
	3 526 162	17 918 734

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė 2018 m. liepos 20 d. su banku sudarytą Kreditavimo sutartį (žr. 3 pastabą).

Pagal atskyrimo sąlygas, Bendrovė perdavė dvi neišpirktų obligacijų emisijas kartu su sukauptomis palūkanomis, bei per 2020 m. išleido dvi papildomas obligacijų emisijas, obligacijų emisijų išpirkimo terminas - 2024 m. liepos 14 d. 2020 m. gruodžio 31 dienai neišpirktų obligacijų suma su palūkanomis lygi 3 526 162 Eur.

13 Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

	2020 m.	2019 m.
Nekilnojamojo turto mokestis	9 735	16 731
Skolos tiekėjams	9 091	58 772
Skolos susijusiems asmenims	3 769	-
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	121	1 935
Skolos kredito įstaigoms	-	642 480
Mokėtinas PVM	-	54 011
Gauti išankstiniai apmokėjimai	-	7 929
	22 716	781 858

Bendrovės įsipareigojimai, susiję su perleista veikla, perduoti pagal atskyrimo sąlygas (žr. 3 pastabą).

14 Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

	2020 m.	2019 m.
Sukauptos audito sąnaudos	2 960	2 960
Būsimųjų laikotarpių pajamos	2 275	-
Sukauptos VP sąskaitų tvarkymo sąnaudos	73	73
Kitos sukauptos sąnaudos	3 275	8 364
	8 583	11 397

15 Pardavimo pajamos

	2020 m.	2019 m.
Nuomos pajamos	1 172 765	1 612 812
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų pajamos	375 475	700 940
Kitos iš nuomininkų gautos pajamos	28 066	8 597
Komunalinių ir eksploatacinių išlaidų sąnaudos (kompensuotos nuomininkų)	(98 320)	(149 878)
	1 477 986	2 172 471

Bendrovės pajamos sumažėjo palyginus su 2019 m. dėl perduotos veiklos pagal atskyrimo sąlygas (3 pastaba) bei metų eigoje sumažėjusio investicinio turto užimtumo.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

16 Pardavimo savikaina

	2020 m.	2019 m.
Objekto priežiūros ir remonto sąnaudos	248 389	309 304
Veiklos mokesčių sąnaudos	64 236	85 140
Eksplotacinės sąnaudos	17 243	13 463
Draudimo sąnaudos	3 150	3 551
Kitos sąnaudos	26 179	71 176
	359 197	482 634

Bendrovės pardavimo savikainos sąnaudos sumažėjo dėl pagal atskyrimo sąlygas perduotos veiklos.

17 Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	2020 m.	2019 m.
Projektavimo ir kt. sąnaudos, susijusios su remontu	671 607	-
Profesionalių paslaugų sąnaudos	324 487	28 814
Buhalterinės apskaitos ir audito sąnaudos	27 983	24 233
Darbo užmokestis ir su darbo užmokesčiu susijusios sąnaudos	14 312	20 236
Ryšio ir interneto paslaugos	639	712
Banko komisiniai	720	314
Kitos sąnaudos	11 220	53 603
	1 050 968	127 912

Bendrovės bendrosios ir administracinės sąnaudos išaugo dėl 2020 m. atlikto patalpų remonto, padidėjusių profesionalių paslaugų sąnaudų, susijusių su Bendrovės viešai išplatintomis obligacijomis (11 pastaba), Bendrovės reorganizavimu (3 pastaba) ir naujo investicinio turto įsigijimu (4 pastaba).

18 Finansinės ir investicinės veiklos pajamos (sąnaudos) - grynasis rezultatas

	2020 m.	2019 m.
Investicinio turto perkainojimo pajamos	-	-
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	-	-
Kredito paskolų palūkanos	215 365	250 227
Palūkanos už obligacijas	259 606	224 583
Kitų mokėtinų sumų palūkanos	110 124	-
Investicinio turto perkainojimo sąnaudos	46 000	467 000
Baudų ir delspinigių sąnaudos	1 613	39
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	632 708	941 849
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	(632 708)	(941 849)

Bendrovės kitų mokėtinų sumų palūkanas sudarė sukauptos palūkanos pagal sutartį, už atidėtą apmokėjimą už žemę, kurią bendrovę įsigijo 2020 m. (4 pastaba).

19 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 2020 m. ir 2019 m. buvo šie:

2020 m.	Išmokėti dividendai	Susijusių šalių tarpusavio sandorių sąnaudos	Susijusių šalių tarpusavio sandorių pajamos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	-	230 272	-	-	3 526 162
Susijusi šalis 2	-	-	3 053	-	-
	-	230 272	3 053	-	3 526 162

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

Bendrovė yra išleidusi obligacijų emisijas susijusioms šalims:

Pagal atskyrimo sąlygas (žr. 3 pastabą), Bendrovė perdavė dvi neišpirktų obligacijų emisijas kartu su sukauptomis palūkanomis, bei per 2020 m. išleido dvi papildomas obligacijų emisijas. Visų obligacijų emisijų išpirkimo terminas - 2024 m. liepos 14 d.

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

19 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės vadovybė 2020 m. ir 2019 m. sudarė 1 asmuo. Bendrovės vadovybe laikomas direktorius, su kuriuo 2019 ir 2020 m. nebuvo kitų sandorių, išskyrus darbo užmokestį.

20 Pelno mokestis

	2020 m.	2019 m.
Pelno mokesčio komponentai		
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	(564 887)	620 076
Neapmokestinamos pajamos	-	(109 482)
Neleidžiami atskaitymai	731 290	493 228
Papildomai leidžiami atskaitymai	(1 190 033)	(1 318 191)
Apmokestinamas pelnas (mokestiniai nuostoliai)	(1 023 631)	(314 369)
Sukauptų ankstesnių metų mokesčių nuostolių panaudojimas	-	-
Apmokestinamas pelnas (mokestiniai nuostoliai) po nuostolių panaudojimo	(1 023 631)	(314 369)
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	-	-

20 Pelno mokestis (tęsinys)

	2020 m.	2019 m.
Pelno mokesčio pajamų (sąnaudų) komponentai		
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio (sąnaudos)	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	88 220	(76 700)
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos), apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	88 220	(76 700)

	2020 m.	2019 m.
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Su kaupimai	-	3
Perkeliami mokesčiai nuostoliai	33 207	53 005
Atidėtojo mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	33 207	53 008
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo mokesčio turtas grynąja verte	33 207	53 008

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas

Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokesčinės vertės	75	(267 686)
Nepripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	-	-
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	75	(267 686)
Atidėtas mokestis, grynąja verte	33 282	(214 678)

Atidėtojo mokesčio turtas apskaitomas naudojant 15% tarifą. Bendrovė pagal atskyrimo sąlygas perdavė 1 182 589 Eur sukauptų mokesčių nuostolių susijusiai įmonei UAB "J13". Laikinių skirtumų judėjimas:

	2020 m.	Papildomai suformuota	Perduota atskyrimo metu	Skirtumas tarp finansinės ir mokesčinės vertės	2019 m.
Su kaupimai	2	13	(30)	-	19
Sukaupti mokesčiai nuostoliai	221 379	1 050 601	(1 182 590)	-	353 368
Kitoms įmonių grupės įmonių perduoti mokesčiai nuostoliai	-	-	-	-	-
Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo skirtumas tarp finansinės ir mokesčinės vertės	500	500	2 250 016	(465 440)	(1 784 576)
Atidėjimas dėl abejotinių skolų	-	2 461	(2 461)	-	-
Laikinių skirtumų iš viso prieš realizacinės vertės sumažėjimą	221 881	1 053 575	1 064 935	(465 440)	(1 431 189)
Minus: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-	-	-	-
Laikinieji skirtumai grynąja verte	221 881	1 053 575	1 064 935	(465 440)	(1 431 189)

UAB „Terseta“

Įmonės kodas 303556959, adresas Jogailos g. 4, Vilnius

2020 m. GRUODŽIO 31 d. ĮMONĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(Eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

20 Pelno mokestis (tęsinys)

	2020 m.	2019 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	(564 887)	620 076
Pelno mokesčio (sąnaudos), apskaičiuotos taikant įstatymo numatytą tarifą Lietuvoje	84 733	(93 011)
Nuolatiniai skirtumai	(559)	12 505
Nepripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	4 046	3 806
Pelno mokesčio pajamų (sąnaudų) iš viso	88 220	(76 700)

21 Įmonės teisės ir įsipareigojimai nenurodyti balanse

Mokesčiai

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.

Kiti įsipareigojimai

Bendrovė yra sudariusi žemės nuomos sutartį. Žemės nuomos sutarties detales galima rasti VĮ Registrų centro tinklalapyje, o tarifą Vilniaus miesto savivaldybės tinklalapyje.

22 Likvidumas

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus 163 650 Eur (2020 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas bei ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos - 194 949 Eur, trumpalaikiai įsipareigojimai bei sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos - 31 299 Eur). Bendrovės likvidumas per 2021 m. bus užtikrintas pinigų srautais iš įmonės veiklos ir esant poreikiui akcininko įnašais.

23 Reikšmingi apskaitiniai įvertinimai

Dėl pasaulinės COVID-19 pandemijos situacijos, įskaitant karantino ribojimus, kurie Lietuvos Respublikoje buvo griežtinami ir lengvinami atsižvelgiant į sergamumo statistiką, vakcinos patvirtinimą ir naudojimą COVID-19 prevencijai, įmonės vadovybė įvertino galimą įtaką įmonės valdomam turtui ir mano, kad COVID-19 pandemijos iššaukti karantino ribojimai įmonės galimybėms tęsti veiklą reikšmingos grėsmės nekeltų, nes įmonės akcininkai turi ilgalaikių planų susijusių su įmonės valdomu turtu ir planuoja remti įmonės veiklą įsipareigojimų vykdymui užtikrinti.

24 Poataskaitiniai įvykiai

Po šių finansinių ataskaitų parengimo, Bendrovės įstatinis kapitalas 2021 m. balandžio 3 d. padidintas išleidžiant 1 000 000 vnt akcijų, kurių nominali vertė 1 euras. Bendrovės įstatinis kapitalas sudaro 1 002 500 Eur, akcijų skaičius sudaro 1 002 500 vnt.

Po šių finansinių ataskaitų parengimo datos, Bendrovė išleido 100 000 Eur obligacijų emisiją, siekdama finansuoti investicinio turto rekonstrukciją. Visą obligacijų emisiją įsigio Susijęs asmuo 1. Obligacijos yra subordinuotos prieš viešai platinamą obligacijų emisiją. Obligacijų išpirkimo terminas - 2024 m. liepos 14 d.

Po finansinių metų pabaigos iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo neįvyko jokių kitų poataskaitinių įvykių, kurie turėtų įtakos finansinėms ataskaitoms ar turėtų būti atskleisti.

Direktorius	Rytis Zaloga	
Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas	Viliūnė Cibulskaitė	

VILIŪNĖ CIBULSKAITĖ

2021-04-29 17:48:12 GMT+3

Paskirtis: Parašas

RYTIS ZALOGA

2021-04-29 18:00:22 GMT+3

Paskirtis: Parašas

IEVA VOVERIENĖ

2021-04-29 18:04:55 GMT+3

Paskirtis: Parašas

UAB Terseta

2020 2020 FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY
PREPARED IN ACCORDANCE WITH BUSINESS
ACCOUNTING STANDARDS



KPMG Baltics, UAB
Lvovo str. 101
LT-08104, Vilnius
Lithuania

Tel.: +370 5 2102600
Fax: +370 5 2102659
Email: vilnius@kpmg.lt
kpmg.com/lt

Independent auditor's report

To the shareholders of Terseta UAB

Opinion

We have audited the Financial Statements of Terseta UAB (hereinafter 'the Company'). The Financial Statements of the Company include:

- the Balance Sheet as of 31 December 2020,
- the Profit and Loss Statement for the year then ended,
- the Statement of Changes in Equity for the year then ended,
- the Cash Flow Statement for the year then ended, and
- the Notes to the Financial Statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as of 31 December 2020 and of the financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with the Lithuanian Business Accounting Standards.

Basis for the opinion

We conducted our audit in accordance with the International Standards on Auditing (hereinafter 'ISA'). Our responsibilities under these standards are described in detail in the section 'The auditor's responsibility for the audit of the financial statements' of this report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (hereinafter 'the IPSASB Code') and the requirements of the Law on Auditing of Financial Statements of the Republic of Lithuania in relation to audits in the Republic of Lithuania. We also comply with other ethical requirements related to the Law on Auditing of Financial Statements of the Republic of Lithuania and the IPSASB Code. We believe that the audit evidence we have gathered is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibility of management and persons in charge of governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Lithuanian Business Accounting Standards, and for such internal control as management deems to be necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, management is required to make an assessment of the Company's ability to continue as a going concern and to disclose, as necessary, matters related to going concern and the application of the going concern basis of accounting, unless management intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Persons in charge of governance must oversee the Company's financial reporting process.

Auditor's responsibility for the audit of financial statements

Our aim is to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance rather than a guarantee that a material misstatement, if any, can always be detected in an audit carried out in accordance with ISA. Misstatements that may result from fraud or error are considered material if, individually or in aggregate, they can be reasonably expected to have a significant effect on the economic decisions of users of the financial statements.

In an audit under ISA, we make professional judgements throughout the audit and apply the principle of professional scepticism. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, plan and perform procedures in response to those risks, and obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of a material misstatement due to fraud not being detected is higher than the risk of a material misstatement due to error not being detected, as fraud may include fraud, forgery, deliberate omission, misinterpretation or disregard for internal controls.
- We gain an understanding of internal controls relevant for the audit in order to design audit procedures that are appropriate under particular circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal controls.
- We assess the appropriateness of the accounting policies used and the reasonableness of management's accounting estimates and related disclosures.
- We conclude on the appropriateness of the going concern basis of accounting and whether, based on the evidence gathered, a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that such a material uncertainty exists, our auditor's report is required to address the related disclosures in the financial statements, or, if those disclosures are insufficient, we are required to modify our opinion. Our conclusions are based on audit evidence we gathered up to the date of the auditor's report. However, future events or conditions may mean that the Company will not be able to continue its operations.
- We assess the overall presentation, structure and content of the financial statements, including disclosures, and whether the financial statements present the underlying transactions and events in a manner consistent with the concept of fair presentation.

We must, among other things, inform persons in charge of governance of the scope and timing of the audit and of significant audit observations, including significant internal control weaknesses that we identify during the audit.

On behalf of KPMG Baltics, UAB

Ieva Voverienė
Certified Auditor

Vilnius, Republic of Lithuania 29
April 2021

Only the Independent Auditor's Report on pages 2 and 3 of this document is signed with the electronic signature of the auditor.

Balance Sheet

	Comments	2020 2020	2019 2020
ASSETS			
A NON-CURRENT ASSETS		11 253 282	19 690 000
1. INTANGIBLE ASSETS		-	-
1.1. Development work		-	-
1.2. Goodwill		-	-
1.3. Computer software		-	-
1.4. Concessions, patents, licences, trademarks and similar rights		-	-
1.5. Other intangible assets		-	-
1.6. Prepayments made		-	-
2. TANGIBLE ASSETS		11 220 000	19 690 000
2.1. Land		-	-
2.2. Buildings and construction		-	-
2.3. Plant and machinery		-	-
2.4. Vehicles		-	-
2.5. Other equipment, appliances and tools		-	-
2.6. Investment assets	4	11 220 000	19 690 000
2.6.1. Land		-	-
2.6.2. Buildings		11 220 000	19 690 000
2.7. Prepayments made and construction/production of tangible assets in progress		-	-
3. FINANCIAL ASSETS		-	-
3.1. Shares in group companies		-	-
3.2. Loans to group companies		-	-
3.3. Amounts receivable from group companies		-	-
3.4. Shares in associates		-	-
3.5. Loans to associates		-	-
3.6. Amounts receivable from associates		-	-
3.7. Long-term investments		-	-
3.8. Amounts receivable after one year		-	-
3.9. Other financial assets		33 282	-
4. OTHER NON-CURRENT ASSETS		33 282	-
4.1. Deferred tax assets	20	33 282	-
4.2. Biological assets		-	-
4.3. Other assets		-	-
B CURRENT ASSETS		191 416	813 768
1. INVENTORIES		3 000	60 000
1.1. Raw materials, supplies and components		-	-
1.2. Unfinished products and work in progress		-	-
1.3. Production		-	-
1.4. Goods for resale		-	-
1.5. Biological assets		-	-
1.6. Non-current tangible assets for resale		3 000	60 000
1.7. Prepayments made	5	4 993	129 274
2. ACCOUNTS RECEIVABLE WITHIN ONE YEAR		-	129 235
2.1. Trade debtors	19	-	38
2.2. Debts of Group companies		-	-
2.3. Debts of associates		-	-
2.4. Other accounts receivable		4 993	1
3. CURRENT INVESTMENTS		-	-
3.1. Shares in group companies		-	-
3.2. Other investments		-	-
4. CASH AND CASH EQUIVALENTS	6	183 423	624 494
C. DEFERRED EXPENSES AND ACCRUED INCOME	7	3 533	58 088
TOTAL ASSETS		11 448 231	20 561 856

Balance Sheet (continued)

	Comments	2020 2020	31 December 2020
EQUITY AND LIABILITIES			
D. EQUITY		(141 461)	2 270 426
1. CAPITAL	8	2 500	1 410 000
1.1. Authorised (subscribed) or core capital		2 500	1 410 000
1.2. Subscribed unpaid capital (-)		-	-
1.3. Own shares (-)		-	-
2. SHARE PREMIUMS		-	-
3. REVALUATION RESERVE		-	-
4. RESERVES	9	250	141 000
4.1. Legal reserve or reserve capital		250	141 000
4.2. For acquiring own shares		-	-
4.3. Other reserves		-	-
5. RETAINED EARNINGS (LOSSES)	10	(144 211)	719 426
5.1. Profit (loss) of the reporting year		(476 667)	543 376
5.2. Profit (loss) of the previous years		332 456	176 050
E. GRANTS AND SUBSIDIES		-	-
F. PROVISIONS		-	214 678
1. Provisions for pensions and similar liabilities		-	-
2. Tax provisions	20	-	214 678
3. Other provisions		-	-
G. ACCOUNTS PAYABLE AND OTHER LIABILITIES		11 581 109	18 065 355
1. ACCOUNTS PAYABLE AFTER ONE YEAR AND OTHER NON-CURRENT LIABILITIES		11 558 393	17 283 497
1.1. Debts	11	8 029 333	-
1.2. Debts to credit institutions	12	-	11 350 880
1.3. Prepayments received		2 898	7 243
1.4. Debts to suppliers		-	-
1.5. Amounts payable under bills of exchange and cheques		-	-
1.6. Accounts payable to group companies	12, 19	3 526 162	5 925 374
1.7. Amounts payable to associates		-	-
1.8. Other amounts payable and non-current liabilities		-	-
2. ACCOUNTS PAYABLE WITHIN ONE YEAR AND OTHER CURRENT LIABILITIES	13	22 716	781 858
2.1. Debts		-	-
2.2. Debts to credit institutions	12	-	642 480
2.3. Prepayments received		-	7 929
2.4. Debts to suppliers		9 091	58 771
2.5. Amounts payable under bills of exchange and cheques		-	-
2.6. Accounts payable to group companies		3 769	-
2.7. Amounts payable to associates		-	-
2.8. Income tax liabilities		-	-
2.9. Employment-related liabilities		121	1 936
2.10. Other amounts payable and non-current liabilities		9 735	70 742
H. ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME	14	8 583	11 397
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		11 448 231	20 561 856

The following Notes are an integral part of these Financial Statements.
The Financial Statements were drawn up and signed on 21 April 2021.

Chief Executive Officer	Rytis Zaloga
Representative of the company managing the accounts	Viliūnė Cibulskaitė

Profit and Loss Statement

		01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
1. Sales income	15	1 477 986	2 172 471
2. Cost of sales	16	(359 197)	(482 634)
3. Change in the fair value of biological assets		-	-
4. Gross profit (loss)		1 118 789	1 689 837
5. Selling expenses		-	-
6. General and administrative costs	17	(1 050 968)	(127 912)
7. Results of other activities		-	-
8. Income from investments in shares of parent companies, subsidiaries and associates		-	-
9. Income from other long-term investments and loans		-	-
10. Other interest and similar income		-	-
11. Impairment of financial assets and short-term investments		-	-
12. Interest and other similar expenses	18	(632 708)	(941 849)
13. PROFIT (LOSS) BEFORE TAX		(564 887)	620 076
14. Corporate income tax	20	88 220	(76 700)
15. NET PROFIT (LOSS)		(476 667)	543 376

The following Notes are an integral part of these Financial Statements.
The Financial Statements were drawn up and signed on 21 April 2021.

Chief Executive Officer	Rytis Zaloga	
Representative of the company managing the accounts	Viliūnė Cibulskaitė	

Statement of changes in equity

	Paid-up authorised capital	Share premiums	Own shares (-)	Revaluation reserve (results)		Legal reserves		Other reserves	Retained earnings (losses)	Impact of changes in currency exchange rates	Minority interest	Total:
				Non-current tangible assets	Financial assets	Compulsory	For acquiring own shares					
1. Balance at the end of the reporting period before previous of the previous reporting (annual) period	1 410 000	-	-	-	-	-	-	-	617 050	-	-	2 027 050
2. Result of changes in accounting policies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Result of correcting material errors	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Recalculated balance at the end of the reporting of the reporting period	1 410 000	-	-	-	-	-	-	-	617 050	-	-	2 027 050
5. Increase / decrease in the value of increase (decrease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Increase / decrease in the value of effective hedging instruments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Acquisition / sales of own shares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Profit / loss not recognised in the income statement not recognised in	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Net profit / loss of the reporting period	-	-	-	-	-	-	-	-	543 376	-	-	543 376
10. Dividends	-	-	-	-	-	-	-	-	(300 000)	-	-	(300 000)
11. Other payments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Formed reserves	-	-	-	-	-	141 000	-	-	(141 000)	-	-	-
13. Used reserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Increase / reduction of authorised capital or contributions of shareholders (return increase (decrease) of shares)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Other authorised or core capital increase (decrease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Contributions to cover losses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Balance at the end of the previous reporting (annual) period	1 410 000	-	-	-	-	141 000	-	-	719 426	-	-	2 270 426
18. Increase / decrease in the value of noncurrent tangible assets profit (loss)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Increase / decrease in the value of effective hedging instruments -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Acquisition / sales of own shares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. Profit / loss not recognised in the Profit (Loss) statement (see comment 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(386 970)	-	-	(386 970)
22. Net profit / loss of the reporting period	-	-	-	-	-	-	-	-	(476 667)	-	-	(476 667)
23. Dividends	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Other payments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. Formed reserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26. Used reserves (see comment 3)	-	-	-	-	-	(140 750)	-	-	-	-	-	(140 750)
27. Increase / reduction of authorised capital or contributions of shareholders (return of shares)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Other increase / reduction of authorised or core capital (see comment 3)	(1 407 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 407 500)
29. Contributions to cover losses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. Balance at the end of the reporting period	2 500	-	-	-	-	250	-	-	(144 211)	-	-	(141 461)

The following Notes are an integral part of these Financial Statements. These Financial Statements were drawn up and signed on 21 April 2021.

Chief Executive Officer

Rytis Zaloga

Representative of the company managing the accounts

Viliūnė Cibulskaitė

Cash flow statement

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019 (unaudited)
1. Cash flows from operating activities		
1.1. Cash inflows of the reporting period (VAT included)	2 042 866	2 801 141
1.1.1. Inflows from customers	2 042 202	2 801 141
1.1.2. Other inflows	664	-
1.2. Cash outflows of the reporting period	(1 833 128)	(1 211 606)
1.2.1. Cash paid to suppliers of raw materials, goods and services (VAT included)	(1 481 641)	(781 444)
1.2.2. Employment-related outflows	(8 454)	(11 116)
1.2.3. Taxes paid into the budget	(341 255)	(418 624)
1.2.4. Other payments	(1 778)	(423)
Net cash flows from operating activities	209 738	1 589 536
2. Cash flows from investing activities		
2.1. Acquisition of non-current assets (excluding investments)	-	-
2.2. Disposal of non-current assets (excluding investments)	-	-
2.3. Acquisition of non-current investments	(12 125 200)	(50 000)
2.4. Disposal of non-current investments	-	-
2.5. Loans granted	-	-
2.6. Loans recovered	-	-
2.7. Dividends and interest received	-	-
2.8. Other increases in cash flows from investing activities	-	-
2.9. Other decreases in cash flows from investing activities	-	-
Net cash flows from investing activities	(12 125 200)	(50 000)
3. Cash flows from financing activities		
3.1. Cash flows related to entity owners	-	(300 000)
3.1.1. Issue of shares	-	-
3.1.2. Owners' contributions against losses	-	-
3.1.3. Purchase of own shares	-	-
3.1.4. Dividends paid	-	(300 000)
3.2. Cash flows arising from other financing sources	11 474 392	(892 707)
3.2.1. Increase in financial debts	12 476 000	-
3.2.1.1. Loans received	-	-
3.2.1.2. Issue of bonds	12 476 000	-
3.2.2. Decrease in financial debts	(808 435)	(892 707)
3.2.2.1. Loans returned	(535 400)	(642 480)
3.2.2.2. Redemption of bonds	-	-
3.2.2.3. Interest paid on loans	(273 035)	(250 227)
3.2.2.4. Interest paid on bonds	-	-
3.2.2.5. Lease (finance lease) payments	-	-
3.2.3. Increase in other liabilities of the entity	-	-
3.2.4. Decrease in other liabilities of the entity	(193 174)	-
3.2.5. Other increases in cash flows from financing activities	-	-
3.2.6. Other decreases in cash flows from financing activities	-	-
Net cash flows from financing activities	11 474 392	(1 192 707)
4. Effect of changes in exchange rates on the balance of cash and cash equivalents	-	-
5. Net increase (decrease) in cash flows	(441 071)	346 828
6. Cash and cash equivalents at the beginning of the period	624 494	277 666
7. Cash and cash equivalents at the end of the period	183 423	624 494

Chief Executive Officer

Representative of the company
managing the accounts

Rytis Zaloga

Viliūnė Cibulskaitė

UAB Terseta**Company code 303556959, address Jogailos g. 4, Vilnius****2020 2020 FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY**

(in Euros, unless otherwise stated)

Notes to the Financial Statements**1 General information**

UAB Terseta (hereinafter referred to as the Company) with its office at Jogailos str. 4, Vilnius, Lithuania was registered in the Register of Companies on 28 January 2015. The Company's registration code is 30355695959, registered office address is Jogailos g. 4, Vilnius. The Company was registered as a value-added tax payer on 18 July 2018. The Company's data is stored and accumulated in the state enterprise Centre of Registers.

The Company's principal activity is management and leasing of real estate.

On 25 November 2020, the split-off of the Company took place, separating the Company's activities related to the maintenance and lease of the real estate property located at A. Juozapavičiaus g. 13, Vilnius, and the transfer of the building to the newly established company UAB J13 (company code 305663041, 100% of the shares of the company are owned by the sole shareholder of UAB Terseta, the closed-end investment fund for informed investors Lords LB Baltic Fund IV).

The Company continues to carry out its activity related to the maintenance and lease of its newly acquired property at Gedimino pr. 7, Vilnius.
(see Note 3).

As of 31 December 2019 and 2020 the shareholders of the Company are as follows: Lords LB Baltic Fund IV, a closed-end investment fund for informed investors.

	2020		2019	
	Number of shares	Equity stake	Number of shares	Equity stake
Lords LB Baltic FUND IV	2 500	100.00%	1 410 000	100.00%
Total:	2 500	100.00%	1 410 000	100.00%

As at 31 December 2020, the Company's authorised capital was EUR 2 500 (in 2019: EUR 1 410 000) and the number of shares was 2 500. (in 2019: 1 410 000 units). All shares are ordinary shares with a nominal value of €1 and they were fully paid up as of 31 December 2020 and 31 December 2019.

From 25 February 2021 the bonds of UAB Terseta (the issue of EUR 8 million) are admitted to trading on the alternative market First North, the operator of which is AB Nasdaq Vilnius.

As of 31 December 2020 and 31 December 2019, the Company had no branches or representative offices.

As of 31 December 2020, the average number of employees of the Company was 1 (4 as of 31 December 2019).

The Company has no shares of its own.

The Company's financial year coincides with the calendar year.

2 Accounting principles

The principal accounting policies applied in the drawing up of the Company's financial statements for 2020 are as follows:

2.1. Form of financial statements

These financial statements have been prepared in accordance with the legislation of the Republic of Lithuania on financial accounting and drawing up of financial statements in force as of 31 December 2020, and with the applicable Business Accounting Standards (BAS), which include the standards and guidance issued and endorsed by the Authority of Audit, Accounting, Property Valuation and Insolvency.

The financial statements are based on historical cost, except for investment property and derivative financial instruments, which are accounted for at fair value.

The financial statements have been prepared based on the assumption that the Company will be able to continue in business for the foreseeable future.

2.2. Currency of financial statements

In these financial statements, all amounts are expressed in Euro, the national currency of the Republic of Lithuania. Transactions in foreign currency are accounted for on initial recognition using the foreign exchange rate as of the date of the transaction.

2.3. Investment assets

Investment assets include the real estate held to earn income and/or profit from an increase in the value of the assets and is carried at fair value. Profit and losses arising from changes in the fair value of investment assets are included in the profit and loss statement in the period in which the change occurs.

The cost of repairs to investment assets stated at fair value is recognised as expenses in the period in which they are incurred.

The Company uses the fair value method to account for its investment assets. Depreciation on all investment assets accounted for using the fair value method is calculated for tax purposes only, using the straight-line method over their useful life of 8 years, except for land. Land and leasehold rights are recorded at fair value together with the buildings recorded under investment assets.

The fair value of investment assets is determined on the basis of valuation reports of an independent valuer. An independent valuer's valuation is carried out at least once a year (with more frequent valuations if there are significant changes that could lead to a material change in the value of the asset).

2.4. Financial assets

Financial assets include cash and cash equivalents and accounts receivable.

A financial asset is recorded when the Company receives, or becomes entitled to receive, cash or any other financial asset under a contract. Accounts receivable are measured at acquisition cost less impairment loss. Cash and cash equivalents are stated at historical cost.

If it is probable that the Company will not be able to collect accounts receivable, an impairment loss is recognised, calculated as the difference between the asset's carrying amount and the present value of future cash flows discounted at the estimated interest rate.

2.5. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand, cash in transit and at bank, demand deposits and other short-term (up to three months from acquisition) highly liquid investments that are readily convertible into cash and are subject to insignificant risk of changes in value.

2.6. Financial liabilities

Financial liabilities include amounts payable for the goods and services received and liabilities under contracts for bonds issued and

UAB Terseta

Company code 303556959, address Jogailos g. 4, Vilnius

2020 2020 FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY

(in Euros, unless otherwise stated)

loans.

2 Accounting principles (continued)

2.6. Financial liabilities (continued)

Financial liabilities are recorded when the Company incurs a liability to pay cash or to use other financial assets for settlement. Accounts payable for goods and services are measured at acquisition cost.

Bonds issued are classified as financial liabilities redeemable in one lump sum or in instalments according to a fixed redemption schedule. Bonds issued and loans received are initially recorded at acquisition cost, which is equal to the amount of funds received. Transaction costs are recognised as expenses in financing activities. Subsequently, financial liabilities are measured at amortised cost using the estimated interest rate method.

2.7. Estimated interest rate method

The estimated interest rate method is a method of calculating the amortised cost of financial assets and liabilities and allocating interest income and expense over the relevant period. The estimated interest rate is the interest rate that exactly discounts estimated future cash flows (including any fees paid or received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) to the net carrying amount at initial recognition over the expected life of financial assets and liabilities or, if appropriate, over an appropriate shorter period.

2.8. Recognition of income

Income is recognised when it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company and the amount of income can be measured reliably. Sales are recorded net of VAT and discounts granted.

When a service transaction is completed in the same period in which it was initiated, income is recognised in the same period and measured at the amount specified in the contract. When services are provided for a period exceeding one reporting period, under the services provision transaction, income is apportioned over the periods during which the services are provided.

Typical operating income consists of rental income and income from utilities and maintenance costs. Where the Company operates as an intermediary rather than the main service provider, income and expenses are offset.

Lease income is recognised over the lease term.

2.9. Recognition of expenses

Expenses are recognised on an accrual and comparative basis in the period in which the related income is earned. Expenses incurred during the period that cannot be directly attributed to the generation of specific income and that will not generate income in future periods are recognised as expenses in the period in which they are incurred. Expenses are measured at fair value.

2.10. Borrowing costs

Interest on loans and bond contracts is recognised in the profit and loss statement on an accrual basis.

2.11. Corporate income tax

In 2020 and 2019, the corporate income tax rate was 15% in accordance with the tax laws of the Republic of Lithuania.

Income tax expense comprises the current year's income tax expense and deferred income tax expense.

Tax losses can be claimed indefinitely, except for losses arising from the transfer of securities and/or derivatives. Such carry-forward is cancelled if the Company ceases to carry on the activity giving rise to the loss, unless the Company ceases to carry on the activity for any reasons beyond its control. Losses on the transfer of securities and/or derivatives can be incurred for 5 years and can only be covered by profits from transactions of the same type. According to the latest amendments to the Law on Corporate Income Tax of the Republic of Lithuania, tax loss carryforwards can be used to offset up to 70% of the taxable profit for the current tax year.

Deferred taxes are calculated using the balance sheet liability method. Deferred tax reflects the net tax effect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases. Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rate that is expected to apply in the period in which the asset is realised or the liability is settled, based on the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the balance sheet date.

2 Accounting principles (continued)

2.11. Corporate income tax (continued)

Deferred tax assets are recognised in the balance sheet to the extent that the Company's management expects that it will be realised in the foreseeable future, taking into account forecasts of taxable profit. If it is probable that part of the deferred tax will not be realised, that part of the deferred tax is not recognised in the financial statements.

At the time of the split-off (on 25 November 2020), the Company transferred the cumulative tax loss and the corresponding deferred income tax assets and liabilities to J13 UAB (see Note 3).

2.12. Foreign currencies

All currency items in the balance sheet are stated in Euro using the exchange rate at the balance sheet date. Assets recorded at acquisition cost that are purchased for foreign currency are valued in Euros in the balance sheet at the exchange rate applicable at the time of acquisition. Assets with the fair value measured in a foreign currency are stated in Euros on the balance sheet using the exchange rate as of the date of the fair value measurement. Transactions in foreign currencies are stated in Euro using the exchange rate effective as of the transaction date. Differences that arise from the payment of amounts recorded in foreign currency items at a different exchange rate are recognised as income or expenses in the reporting period.

2.13. Financial risk management policy

The Company is exposed to various financial risks in the course of its business. Risk management is carried out by the management. The following main financial risk management procedures are applied in the Company's operations:

Credit risk

Credit risk, or the risk that a counterparty will default on its obligations, is controlled through credit conditions and supervisory procedures. Credit risk is controlled by the Company itself and credit risk management companies are used where necessary.

Interest rate risk

The Company's income and cash flows from operations are largely independent of changes in market interest rates. The Company has no significant interest-earning assets.

Under the bond issues, all interest rates are fixed and the Company has not entered into any derivative contracts to hedge its exposure to interest rate fluctuations.

Currency risk

The Company does not have a significant concentration of exchange rate risk as the majority of its settlements are in Euro.

Liquidity risk

Conservative management of liquidity risk allows for the maintenance of sufficient cash and cash equivalents to cover planned expenditure. The Company's policy is to maintain sufficient cash and cash equivalents, or to secure financing through credit institutions or other borrowing alternatives, to meet the commitments in its strategic plans. (see Note 22). The Company makes short-term cash flow forecasts.

2.14. Use of estimates in preparing financial statements

The preparation of financial statements in conformity with Accounting Standards requires the management to make certain assumptions and estimates that affect the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses and the disclosure of contingencies. For these financial statements, a significant area where estimates are used involves the assumptions used in the valuation of investment assets. Future events may change the assumptions used in making the estimates. The result of changes in such estimates will be accounted for in the financial statements when determined.

2.15. Contingencies

Contingent liabilities are not recognised in the financial statements. They are described in the financial statements, except for those cases where the likelihood of the loss of economically beneficial resources is very low.

Contingent assets are not recognised in the financial statements, but are described in the financial statements if there is the likelihood of generating income or economic benefits.

UAB Terseta

Company code 303556959, address Jogailos g. 4, Vilnius

2020 2020 FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY

(in Euros, unless otherwise stated)

**2 Accounting principles
 (continued)**

2.16. Offsetting

Offsets of accounts receivable and accounts payable with the same third party are carried out when there is a sufficient legal basis for doing so.

2.17. Related parties

Parties are considered to be related when one party has the ability to control the other party or to exercise significant influence over the other party in making financial and operational decisions.

**2.18. Post-balance sheet
 events**

Post-balance sheet events that provide additional information about the Company's position as of the balance sheet date (adjusting events) are reflected in the financial statements. Post-balance sheet events that are not adjusting events are disclosed in the Notes when material.

3 Split-off of the Company

On 25 November 2020, the split-off of the Company took place, separating the Company's activities related to the maintenance and lease of the real estate property located at A. Juozapavičiaus g. 13, Vilnius, and the transfer of the demerged part to the newly established company UAB J13 (company code 305663041). The Company continues to carry out its activity related to the maintenance and lease of its newly acquired property at Gedimino pr. 7, Vilnius (see Note 4).

In accordance with the procedure set out in the Split-off Terms, the assets and liabilities transferred to UAB J13 were recorded at their balance sheet values.

The transfer of the Company's assets, investment property, equity and liabilities to J13 UAB on 25 November 2020 is set out in the following table below:

	UAB Terseta before the split-off on 25 November 2020	UAB Terseta after the split-off	UAB J13 after the split-off
A ASSETS			
2. NON-CURRENT ASSETS	24 420 000	-	24 420 000
2.6. TANGIBLE ASSETS	24 420 000	-	24 420 000
2.6.1. Investment assets	24 420 000	-	24 420 000
2.6.2. Land	4 776 000	-	4 776 000
B Buildings	19 644 000	-	19 644 000
1. CURRENT ASSETS	483 068	103 487	379 581
1.7. INVENTORIES	54 987	53 487	1 500
2. Prepayments made	54 987	53 487	1 500
2.1. ACCOUNTS RECEIVABLE WITHIN ONE YEAR	170 497	-	170 497
4. Trade debtors	170 497	-	170 497
C. CASH AND CASH EQUIVALENTS	257 584	50 000	207 584
DEFERRED EXPENSES AND ACCRUED INCOME	44 434	72	44 362
TOTAL ASSETS	24 947 502	103 559	24 843 943
EQUITY AND LIABILITIES			
D. EQUITY	1 982 391	47 170	1 935 221
1. CAPITAL	1 410 000	2 500	1 407 500
1.1. Authorised (subscribed) or core capital	1 410 000	2 500	1 407 500
4. RESERVES	141 000	250	140 750
4.1. Legal reserve or reserve capital	141 000	250	140 750
5. RETAINED EARNINGS (LOSSES)	431 391	44 420	386 971
5.1. Profit (loss) of the reporting year	(288 036)	44 420	(332 456)
5.2. Profit (loss) of the previous years	719 427	-	719 427
F. PROVISIONS	159 740	-	159 740
2. Tax provisions	159 740	-	159 740
G. ACCOUNTS PAYABLE AND OTHER LIABILITIES	22 767 879	43 250	22 724 629
1. ACCOUNTS PAYABLE AFTER ONE YEAR AND OTHER NON-CURRENT LIABILITIES	21 806 979	-	21 806 979
1.1. Debts	3 820 800	-	3 820 800
1.2. Debts to credit institutions	10 815 480	-	10 815 480
1.3. Prepayments received	65 215	-	65 215
1.6. Accounts payable to group companies	7 105 484	-	7 105 484
2. ACCOUNTS PAYABLE WITHIN ONE YEAR AND OTHER CURRENT LIABILITIES	960 900	43 250	917 650
2.1. Debts	110 124	-	110 124
2.2. Debts to credit institutions	656 793	-	656 793
2.3. Prepayments received	5 661	-	5 661
2.4. Debts to suppliers	145 292	1 730	143 562
2.9. Employment-related liabilities	2 743	1 233	1 510
2.10. Other accounts payable and current liabilities	40 287	40 287	-
H. ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME	37 492	13 139	24 353
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	24 947 502	103 559	24 843 943

Under the Split-Off Terms, the Company transferred the activities related to the maintenance and lease of the real estate property located at A. Juozapavičiaus g. 13 to UAB J13. Accordingly, the Company also transferred all assets and liabilities related to the transferred activities. In addition, the Company's accumulated tax losses related to the transferred activities were transferred to the newly established company.

4 Investment assets

Indicators	Investment assets	Land	Construction in progress	Total:
Fair value at the beginning of the period	19 690 000	-	-	19 690 000
Changes in the financial year:				
Effective hedging instruments	(46 000)	-	-	(46 000)
Acquisition (sale) of assets	11 220 000	4 776 000	-	15 996 000
Assets transferred on split-off	(19 644 000)	(4 776 000)	-	(24 420 000)
Fair value at the end of the financial year	11 220 000	-	-	11 220 000

**4 Investment assets
(continued)**

The fair value of the investment property located at A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14, Vilnius, was determined on the basis of a valuation carried out by an independent valuer, UAB Newsec Valuations, in November 2020, and the properties were valued as of 31 October 2020. The investment assets were valued by the discounted cash flow method, using a discount rate of 8.5% (in 2019: 8.2%) and a capitalisation rate of 8.5% (in 2019: 8.5%). The cash flows are projected over a 10-year period based on the Company's actual lease agreements, assuming an average annual revenue growth of 2% (in 2019: 2%). According to the reports of an independent valuer, the value of the investment assets calculated using the discounted cash flow method was EUR 24 420 000.

Investment assets accounted for using the fair value method are not depreciated for accounting purposes, but depreciation for the income tax purposes calculated in accordance with the norms provided for in the Law on Corporate Income Tax of the Republic of Lithuania is 15 years. Change in the fair value of investment assets which amounted to EUR 46 000 (impairment) in 2020 is shown in the profit and loss statement under interest and other similar expenses (Note 18).

Under the Split-Off Terms, which took place on 25 November 2020, the Company transferred the building complex located at A. Juozapavičiaus g. 13, Žvejų g. 14, Vilnius. In addition, in December 2020, the Company acquired the real estate located at Gedimino pr. 7 (the building of Vilnius Central Post Office) from AB Lietuvos Paštas.

The newly acquired investment property located at Gedimino Ave. 7 is also subject to the fair value method and therefore no depreciation is calculated. In addition, the investment property is included in the Register of Cultural Property, and therefore, in accordance with the Law on Corporate Income Tax of the Republic of Lithuania, the investment property is not subject to depreciation for corporate income tax purposes either. The investment property located at Gedimino pr. 7 has not been valued since its acquisition until the date of these financial statements. The property was acquired in December 2020 and therefore the acquisition cost is considered to be the fair value at the year-end.

The Company's investment property located at Gedimino pr. 7 is pledged as a first ranking mortgage to a trustee acting on behalf of and for the benefit of the holders of the publicly placed bonds (Note 11).

5 Accounts receivable within one year

	2020	2019
Input VAT receivable	4 991	-
Other accounts receivable	2	1
Customer debts	-	129 235
Debts of Group companies	-	38
	4 993	129 274

Under the Split-Off Terms, the Company transferred the buyers' indebtedness as of the date of the Split-off (see Note 3).

6 Cash and cash equivalents

	2020	2019
Cash at bank	183 423	624 494
	183 423	624 494

Under the Split-Off Terms, the Company transferred part of the balance of cash at bank (see Note 3).

7 Deferred expenses and accrued income

	2020	2019
Accumulation of lease income	3 514	-
Accumulation of income from utilities and operating costs	-	56 609
Insurance of deferred assets	-	1 479
Other deferred expenses	19	-
	3 533	58 088

Under the Split-Off Terms, the Company transferred the accumulated profits related to the transferred activities (see Note 3).

8 Authorised capital

As of 31 December 2020, the Company's authorised capital amounted to EUR 2 500 (in 2019: EUR 1 410 000) and the number of shares was 2 500. (in 2019: 1 410 000 units).
All shares are ordinary shares with a nominal value of €1 and they were fully paid up as of 31 December 2020 and 31 December 2019.

In accordance with the Law on Companies of the Republic of Lithuania, a company's equity capital may not be less than 1/5 of its share capital, as specified in its articles of association. On 6 March 2021, the Company's authorised capital was increased by the issue of 1 000 000 shares with a nominal value of EUR 1 up to a maximum of EUR 1 002 500, which is divided into 1 002 500 ordinary registered shares. Thus, in 2021 the Company already meets the requirement laid down in the Law on Companies.

9 Reserves

The statutory reserve is mandatory under the legislation of the Republic of Lithuania. At least 5% of the net profit calculated in accordance with the Lithuanian accounting principles must be transferred to this reserve annually until it reaches 10% of the share capital. As of 31 December 2020 and 31 December 2019, the Company complied with this requirement.

10 Draft profit distribution

As of the date of signing these separate financial statements, the draft profit distribution had not yet been prepared.

11 Debts

	2020	2019
Publicly traded bonds with accrued interest	8 029 333	-
	8 029 333	-

In December 2020, the Company publicly offered the bond issue of EUR 8 000 000. The bonds mature on 10 June 2022 and the first interest payment is due on 10 June 2021. As of 31 December 2020, the outstanding amount of the bonds together with the accrued unredeemed interest amounted to EUR 8 029 333.

Under the Bond Placement Agreement, the Company must comply with the following conditions:

Subordination of loans

The Company's obligations to related parties are subordinated to its obligations under the publicly placed bond issue.

First ranking mortgage

All of the Company's investment assets are pledged as a first ranking mortgage to the trustee, acting on behalf of and for the benefit of the bond holders.

Other requirements

Until the publicly placed bonds are redeemed in full, the Company must:

- ensure that the ratio of its liabilities under existing loan and bond contracts to the value of its assets does not exceed 75 %, calculated on the basis of quarterly performance.
- not undertake any additional financial commitments, other than those to a related party.

Under the terms of the publicly placed bond agreement, the Company met its targets and fulfilled all its obligations.

From 25 February 2021, this €8 million bond issue is admitted to trading on the alternative market First North, the operator of which is AB Nasdaq Vilnius.

12 Loans

	2020	2019
Long-term loans		
Bonds issued	3 526 162	5 925 374
Loan from a credit institution	-	11 350 880
	3 526 162	17 276 254
Short-term loans		
Current portion of long-term loans from a credit institution	-	642 480
	-	642 480
	3 526 162	17 918 734

Under the Split-Off Terms, the Company transferred the Credit Agreement entered into with the Bank on 20 July 2018 (see Note 3).

Under the Split-Off Terms, the Company transferred two outstanding bond issues together with accrued interest, and issued two additional bond issues during 2020, maturing on 14 July 2024. As of 31 December 2020, the amount of the outstanding bonds with interest is equal to EUR 3 526 162.

13 Accounts payable within one year and other current liabilities

	2020	2019
Real estate tax	9 735	16 731
Debts to suppliers	9 091	58 772
Debts to related parties	3 769	-
Employment-related liabilities	121	1 935
Debts to credit institutions	-	642 480
VAT payable	-	54 011
Prepayments received	-	7 929
	22 716	781 858

The Company's liabilities relating to the divested business were transferred in accordance with the Split-Off Terms (see Note 3).

14 Accrued expenses and deferred income

	2020	2019
Accrued audit costs	2 960	2 960
Deferred income	2 275	-
Accrued costs of managing securities accounts	73	73
	3 275	8 364
	8 583	11 397

15 Sales income

	2020	2019
Lease income	1 172 765	1 612 812
Income from utilities and maintenance costs	375 475	700 940
Other income received from lessees	28 066	8 597
Utilities and maintenance costs (reimbursed by lessees)	(98 320)	(149 878)
	1 477 986	2 172 471

The decrease in the Company's income compared to 2019 is due to the transfer of the business under the Split-Off Terms (Note 3) as well as a decrease in the occupancy of the investment properties during the year.

16	Cost of sales	2020	2019
	Site maintenance and repair costs	248 389	309 304
	Tax-related operating expenses	64 236	85 140
	Maintenance costs	17 243	13 463
	Insurance costs	3 150	3 551
	Other costs	26 179	71 176
		359 197	482 634

The Company's cost of sales decreased due to the business activity transferred under the Split-off Terms.

17	General and administrative costs	2020	2019
	Design and other costs related to repairs	671 607	-
	Cost of professional services	324 487	28 814
	Accounting and audit costs	27 983	24 233
	Wages and salaries and wage-related costs	14 312	20 236
	Communication and internet services	639	712
	Bank commission	720	314
	Other costs	11 220	53 603
		1 050 968	127 912

The increase in the Company's general and administrative expenses is due to the refurbishment of the premises in 2020, increased costs for professional services related to the Company's publicly issued bonds (Note 11), the Company's reorganisation (Note 3) and the acquisition of the new investment property (Note 4).

18	Income (expenses) from financing and investment activities - net result	2020	2019
	Income from revaluation of investment assets	-	-
	Other interest and similar income	-	-
	Interest paid on loans	215 365	250 227
	Interest on bonds	259 606	224 583
	Interest on other accounts payable	110 124	-
	Income from revaluation of investment assets	46 000	467 000
	Cost of fines and default interest	1 613	39
	Interest and other similar expenses	632 708	941 849
	Result of financing and investment activities	(632 708)	(941 849)

The Company's other accounts payable consisted of accrued interest under a contract for deferred payment on land acquired by the Company in 2020 (Note 4).

19 Related party transactions

Parties are considered to be related when one party has the ability to control the other party or to exercise significant influence over the other party in making decisions. The Company's related parties and transactions with them in 2020 and 2019 were as follows:

2020	Disbursed dividends	Expenses of related party transactions	Income of related party transactions	Accounts receivable	Accounts payable
Related party 1	-	230 272	-	-	3 526 162
Related party 2	-	-	3 053	-	-
	-	230 272	3 053	-	3 526 162

2019	Disbursed dividends	Expenses of related party transactions	Income of related party transactions	Accounts receivable	Accounts payable
Related party 1	300 000	224 583	-	-	5 925 374
Related party 2	-	-	669	38	-
	300 000	224 583	669	38	5 925 374

The Company has issued bonds to related parties:

Under the Split-off Terms (see Note 3), the Company transferred two outstanding bond issues together with accrued interest and issued two additional bond issues in 2020. All bond issues mature on 14 July 2024.

**19 Related party transactions
(continued)**

The management of the Company consisted of one person in 2020 and 2019. The CEO with whom there were no transactions other than remuneration in 2019 and 2020 is considered to be the management of the Company.

20 Corporate income tax

	2020	2019
Income tax components		
Profit (loss) before tax	(564 887)	620 076
Tax-exempt income	-	(109 482)
Disallowed deductions	731 290	493 228
Additional allowable deductions	(1 190 033)	(1 318 191)
Taxable profit (tax loss)	(1 023 631)	(314 369)
Use of accumulated tax losses from previous years	-	-
Taxable profit (tax loss) after use of losses	(1 023 631)	(314 369)
Income tax for the reporting period	-	-

**20 Corporate income tax
(continued)**

	2020	2019
Components of income (expense) from corporate income tax		
Income tax (expenses) for the reporting period	-	-
Deferred income tax income (expenses)	88 220	(76 700)
Income tax income (expenses) recognised in the profit or loss statement	88 220	(76 700)

	2020	2019
Deferred tax assets		
Accruals	-	3
Tax loss carryforwards	33 207	53 005
Deferred tax assets before reduction in realisable value	33 207	53 008
Minus: decrease in realisable value	-	-
Deferred tax assets at net value	33 207	53 008
Deferred tax asset liability		
Depreciation of non-current tangible assets - difference between financial and tax bases	75	(267 686)
Unrecognised deferred tax assets	-	-
Deferred tax asset liability	75	(267 686)
Deferred tax, net	33 282	(214 678)

Deferred tax assets are accounted for using the 15% rate. Under the Split-Off Terms, the Company transferred EUR 1 182 589 of accumulated tax losses to the related company, UAB J13. Movement of temporary differences:

	2020	Additional y formed	Transferr ed at split- off	Difference between the financial and tax values	2019
Accruals	2	13	(30)	-	19
Accrued tax losses	221 379	1 050 601	(1 182 590)	-	353 368
Tax losses transferred to other group companies	-	-	-	-	-
Depreciation of non-current tangible assets - difference between financial and tax values	500	500	2 250 016	(465 440)	(1 784 576)
Provision for doubtful debts	-	2 461	(2 461)	-	-
Total temporary differences before impairment of realisable value	221 881	1 053 575	1 064 935	(465 440)	(1 431 189)
Minus: decrease in realisable value	-	-	-	-	-
Temporary differences at net value	221 881	1 053 575	1 064 935	(465 440)	(1 431 189)

20 Corporate income tax (continued)

	2020	2019
Profit before tax	(564 887)	620 076
Income tax (expense) calculated at the statutory rate in Lithuania	84 733	(93 011)
Permanent differences	(559)	12 505
Unrecognised deferred tax assets	4 046	3 806
Total profit tax income (expenses)	88 220	(76 700)

21 Rights and liabilities of the Company not shown in the balance sheet

Taxes

The tax administrator has not carried out a full tax audit of the Company. The tax administrator may at any time inspect the accounting, transactional and other documents, records and tax returns for the current and the previous 3 calendar years, and in certain cases for the current and the previous 5 or 10 calendar years, and may assess additional taxes and penalties. The management of the Company is not aware of any circumstances that could give rise to a potential material liability for unpaid taxes.

Other liabilities

The Company has concluded a land lease agreement. The details of the land lease agreement can be found on the website of the state enterprise Centre of Registers, and the lease rate is specified on the website of Vilnius City Municipality.

22 Liquidity

As of 31 December 2020, the Company's current assets exceeded current liabilities by EUR 163 650 (current assets and deferred expenses and accrued income as of 31 December 2020: EUR 194 949, current liabilities and accrued expenses and deferred income: EUR 31 299). The Company's liquidity through 2021 will be ensured by cash flow from operations and, if necessary, shareholder contributions.

23 Significant accounting estimates

Due to the global situation of the COVID-19 pandemic, including quarantine restrictions, which have been tightened and eased in the Republic of Lithuania in light of the incidence statistics, the approval of the vaccine and the use of the vaccine for the prevention of COVID-19, the Company's management has assessed the potential impact on the assets managed by the Company and is of the opinion that the quarantine restrictions triggered by the COVID-19 pandemic do not pose a significant threat to the Company's ability to continue as a going concern, as the Company's shareholders have long-term plans for the Company's assets and plan to support the Company's operations to ensure that the obligations are met.

24 Post-balance sheet events

After the preparation of these financial statements, the Company's share capital was increased on 3 April 2021 by the issue of 1 000 000 shares with a nominal value of EUR 1. The authorised capital of the Company amounts to EUR 1 002 500 and the number of shares is 1 002 500 units.

After the date of these financial statements, the Company issued a bond of EUR 100 000 to finance the redevelopment of the investment property. The entire bond issue will be purchased by Related Party 1. The bonds are subordinated to a publicly traded bond issue. All bond issues mature on 14 July 2024.

No other post-balance sheet events have occurred after the end of the financial year and before the approval of these financial statements that would have an impact on the financial statements or require disclosure.

Chief Executive Officer	Rytis Zaloga	
Representative of the company managing the accounts	Viliūnė Cibulskaitė	