

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2015 METŲ 6 MĖNESIŲ NEAUDITUOTOS TARPINĖS SUTRUMPINTOS
FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Andrius Daukšas

Vadovybė

p. Andrius Daukšas (direktorius)

Adresas ir įmonės kodas

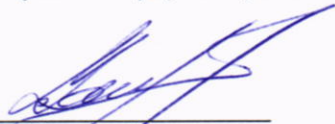
Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 303299735


Bankai

AB DNB bankas
AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
AB Nordea bankas Lietuvos skyrius

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2015 m. rugpjūčio 14 d.



p. Andrius Daukšas
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Vadovybės pranešimas

Akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ priklausančios įmonės yra investavusios į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. Grupės įmonės turi apie 51.700 kv. m. nekilnojamojo turto ploto. AB „INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą.

2014 metų pabaigoje atlikto vertinimo duomenimis, bendra turimo nekilnojamojo turto vertė siekia 34 mln. eurų. 2015 m. I pusm. grupės nuomos pajamos iš nuosavų objektų sudarė 1,3 mln. eurų, o grynasis pelnas – 0,62 mln. eurų. Tuo tarpu konsoliduotas kapitalas siekė 15,1 mln. eurų.

„INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Buvo įsigyta 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. Pastaroji valdo 100 proc. SIA „Dommo biznesa parks“ akcijų. Pagal sutartį Grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš šių paskolų sutarčių. Akcijų bei kreditorinių reikalavimų įsigijimo sandoriai buvo užbaigti 2015 metų liepos 2 dieną. Projektas bus vystomas arba savo jėgomis, arba parduotas kitiems vystytojams, atsižvelgiant į tai, kokia bus gaunama nauda bendrovės akcininkams.

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimas bus užbaigtas, patenkinus išankstines pardavimo sąlygas, pagal kurias akcijų pirkėjas turi susitarti su įmonės kreditoriais, bei UAB „INTF investicija“ bankroto procedūra turi baigtis taikos sutartimi, išregistruojant bankrutavusios įmonės statusą. Šis sandoris turės teigiamos įtakos bendrovės finansiniams rezultatams.

Nepaisant lėtėjančio ekonomikos augimo, Graikijos krizės, neapibrėžtos geopolitinės padėties ir sankcijų, komerciniame nekilnojamojo turto segmente 2015 metų pirmąjį pusmetį tendencijos išliko pozityvios. Remiantis „Inreal“ I pusmečio Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga, iki metų vidurio Vilniuje buvo atidaryti 3 verslo centrai (apie 16.000 kv. m.), Kaune duris atvėrė 2 verslo centrai (apie 4.500 kv. m.). Įgyvendinus naujus projektus bendras biurų plotas Vilniuje padidėjo iki 526.300 kv. m. Optimistiškai nuteikia ir tai, jog šiuo metu biuro patalpos yra greitai įsisavinamos dar projektų statymo laikotarpiu. Tai atspindi žemas laisvų biuro patalpų lygis. Remiantis „Ober-haus“ 2015 m. II ketvirčio rinkos komentaru, Vilniuje laisvų patalpų lygis padidėjo nuo 3,9% metų pradžioje iki 4,9% pirmojo ketvirčio pabaigoje ir nusistovėjo ties 4,4% arba 23.050 kv. m. metų viduryje.

Sandėlių ir logistikos nekilnojamojo turto sektoriuje situacija gerėja, bet išlieka nepastovi. Pasak „Inreal“, 2015 metų pirmąjį pusmetį pramonės pasitikėjimo rodiklis grįžo į 2013 metų lygį ir tai indikuoja, kad pramonės ir sandėliavimo sektoriaus atstovai sugebėjo persiorientuoti į Vakarų rinkas po pasikeitusios verslo aplinkos. Optimizuodamos veiklą stambios sandėliavimo ir pramonės įmonės investuoja į sandėliavimo objektus taip siekdamos sumažinti nuomos kaštus. Tačiau dėl trapios sulėtėjusios ekonomikos augimo ir toliau išliekančios prastos geopolitinės padėties, norinčių investuoti į pramonės plėtrą mažėja.

Latvijoje industrinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas išlaikė pastarųjų metų tendenciją ir 2015 metų pirmąjį pusmetį išliko aukštas. Remiantis „Colliers International“ rinkos apžvalga, per pirmąjį pusmetį buvo užbaigti trys nauji industrinės paskirties pastatai, kurių bendras plotas siekia 40.000 kv. m. Iki metų pabaigos planuojama užbaigti industrinės paskirties statinius, kurių bendras plotas sieks apie 83.100 kv. m. Nepaisant aktyvios pasiūlos rinka išlieka stabili dėl kartu didėjančios paklausos. Per pirmąjį 2015 metų pusmetį neišnuomotų plotų kiekis rinkoje nežymiai paaugo nuo 2,2% iki 2,7%. Tikėtina, kad neišnuomotų plotų kiekis gali nežymiai padidėti metų pabaigoje. Subalansuotą rinką atspindi ir vidutinės nuomos kainos, kurios nepasikeitė lyginant su 2014 metų pabaiga.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaitos

	Pastabos	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Pajamos	3	2.685	841
Palūkanų pajamos	8	285	34
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostoliai)		-	(3)
Kitos pajamos		4	-
Patalpų nuomos sąnaudos	3	(803)	(286)
Komunalinės sąnaudos		(483)	(120)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos		(302)	(92)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(168)	(43)
Turto mokesčiai		(124)	(56)
Išmokos darbuotojams		(11)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(2)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos		(42)	(67)
Veiklos pelnas		1.039	204
Finansinės veiklos sąnaudos	4	(336)	(100)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą		703	104
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	5	(86)	(16)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		617	88
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokesčius		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO		617	88
Priskirtinas:			
Patruojančios įmonės akcininkams		617	88
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)		0,09	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduotos pelno (nuostolių) ataskaitos (tęsinys)

	<u>2015 m. II ketv.</u>	<u>2014 m. II ketv.</u>
Pajamos	1.280	841
Palūkanų pajamos	235	34
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostoliai)	-	(3)
Kitos pajamos	4	-
Patalpų nuomos sąnaudos	(414)	(286)
Komunalinės sąnaudos	(186)	(120)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(174)	(92)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(84)	(43)
Turto mokesčiai	(61)	(56)
Išmokos darbuotojams	(5)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(1)	(2)
Kitos veiklos sąnaudos	(23)	(67)
Veiklos pelnas	571	204
Finansinės veiklos sąnaudos	(187)	(100)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas prieš apmokestinimą	384	104
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	(43)	(16)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS	341	88
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO	341	88
Priskirtinas:		
Patronuojančios įmonės akcininkams	341	88
Vienai akcijai tenkantis paprastas ir sumažintas pelnas (eurais)	0,05	0,01

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2015 m. birželio 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialusis turtas		22	13
Investicinis turtas	6	33.848	33.848
Ilgalaikis nematerialusis turtas		160	160
Suteiktos paskolos	8	4.149	3.981
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	3	825	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		1	-
Ilgalaikio turto iš viso		39.005	38.827
Trumpalaikis turtas			
Atsargos		50	-
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos		450	293
Trumpalaikės suteiktos paskolos	8	3.251	125
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		-	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		412	358
Trumpalaikio turto iš viso		4.163	781
Turto iš viso		43.168	39.608
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas priskirtas patrunuojančios įmonės akcininkams			
Įstatinis kapitalas		2.043	2.040
Akcijų priedai		2.966	2.966
Rezervai		6.970	6.883
Nepaskirstytasis pelnas		3.129	2.602
Nuosavo kapitalo iš viso		15.108	14.491
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės paskolos	7	19.535	19.432
Atidėjiniai	3	206	182
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		3.643	3.567
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	3	350	411
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		23.734	23.592
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	7	290	478
Trumpalaikės paskolos	7	709	590
Skolos tiekėjams		67	78
Atidėjiniai	3	105	183
Mokėtinas pelno mokestis		11	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		246	44
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8	2.898	152
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		4.326	1.525
Įsipareigojimų iš viso		28.060	25.117
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		43.168	39.608

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Istatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. 6 mėnesių grynasis pelnas	-	-	-	-	617	617
2015 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2015 m. 6 mėnesių bendrųjų pajamų (išlaidų), iš viso	-	-	-	-	617	617
Akcijų nominalo vertės pakeitimas dėl konversijos į eurus	3	-	-	-	(3)	-
Rezervų pokyčiai	-	-	87	-	(87)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	3	-	87	-	(90)	-
2015 m. birželio 30 d. likutis	2.040	2.966	368	6.602	3.129	15.108

Grupė	Rezervai					Iš viso
	Istatinis kapitalas	Savos akcijos	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
Grupės nuosavas kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis pagal balansinių verčių metodą	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
2014 m. 6 mėn. grynasis pelnas	-	-	-	-	88	88
2014 m. 6 mėn. kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
2014 m. 6 mėn. bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	-	88	88
2014 m. birželio 30 d. likutis	2.040	2.966	281	6.602	2.258	14.147

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	<u>Pastabos 2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	617	88
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:		
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)	-	3
Nusidėvėjimas ir amortizacija	2	2
Palūkanų (pajamos)	(285)	(34)
Palūkanų sąnaudos	4 336	100
Atidėtieji pelno mokesčiai	5 75	16
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	5 11	-
Atidėjiniai	(57)	(17)
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas	(50)	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	(157)	41
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)	5	21
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas	(19)	40
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas	87	(8)
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	565	252
(Sumokėtas) pelno mokestis	-	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	565	252
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turą) (įsigijimas)	(11)	-
Investicinio turto (įsigijimas)	-	(3)
Įsigytos paskolos	8 (300)	-
(Suteiktos) paskolos	-	-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas	61	-
Gautos palūkanos	-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(250)	(3)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:		
Pagal atskyrimo sąlygas gauti grynieji pinigai	-	158
	-	158
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais:		
Paskolų gavimas	105	90
Paskolų (grąžinimas)	(186)	(322)
(Sumokėtos) palūkanos	(180)	(44)
	(261)	(276)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	(261)	(118)
Grynasis pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas	54	131
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	358	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	412	131

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda INVL“ (kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį. Tokiu būdu Bendrovei buvo perduotos įmonės, investuojančios į nekilnojamąjį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios.

Bendrovės adresas yra:

Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė).

Kadangi Bendrovė įsteigta 2014 m. balandžio 29 d., tai palyginamieji skaičiai už 2014 m. I pusmetį apima laikotarpį nuo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. birželio 30 d.

Bendrovė valdo akcijas įmonių, investuojančių į komercinį ir vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą. Grupė veikia tik viename – nekilnojamojo turto – segmente. Grupė yra investavusi į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje tiesiogiai bei Latvijoje netiesiogiai. Visi objektai duoda nuomos pajamas, beveik visi turi tolimesnio vystymo perspektyvas.

Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 7.044.365 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Nominalios vertės keitimas iš litų į eurus įregistruotas 2015 m. gegužės 14 d. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. Bendrovės akcininkais 2015 m. birželio 30 d. buvo (pagal balsus)*:

	Turimų balsų skaičius	Balsų dalis (%)
UAB „LJB Investments“	2.144.351	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,90
AB „Invalda INVL“	893.127	12,68
UAB „Lucrum investicija“	714.967	10,15
p. Alvydas Banys	540.750	7,68
p. Indrė Mišeikytė	140.618	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	574.634	8,15
Iš viso	<u>7.044.365</u>	<u>100,00%</u>

* Kai kurie akcininkai buvo perleidę dalį akcijų pagal atpirkimo sutartis (taigi, jie neturi juridinės nuosavybės teisės į akcijas), bet buvo išlaikę jų balsavimo teises.

Bendrovės akcijos nuo 2014 m. birželio 4 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2015 m. 6 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės 2014 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. Grupės ir Bendrovės funkcinė ir pateikimo valiuta yra euras. Finansinės ataskaitos yra pateikiamos tūkstančiais eurų, o sumos yra suapvalintos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta. Ankstesnių metų palyginamoji informacija perskaičiuota pagal oficialų lito konvertavimo į euro santykį: 1 euras = 3,4528 lito.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2014 m. gruodžio 31 d. Grupės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2015 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

TFAAK 21-asis aiškinimas – „Mokesčiai“

Šiuo aiškinimu patikslinta prievolės sumokėti mokesį, kuris nėra pelno mokestis, apskaita. Įpareigojantis įvykis, dėl kurio atsiranda įsipareigojimas, – tai įstatymais apibrėžtas įvykis, dėl kurio kyla įsipareigojimas sumokėti mokesį. Tai, kad ūkio subjektas ekonomikos požiūriu yra priverstas tęsti ūkinę veiklą ateityje, arba tai, jog jis rengia finansines ataskaitas vadovaudamasis veiklos tęstinumo prielaida, nelemia įsipareigojimo atsiradimo. Tokie patys pripažinimo principai taikomi tiek tarpinėms, tiek metinėms finansinėms ataskaitoms. Aiškinimo nuostatų taikymas įsipareigojimams, atsirandantiems dėl apyvartinių taršos leidimų prekybos schemų, nėra privalomas. Šiuo metu Grupei nėra nustatyti jokie reikšmingi mokesčiai, todėl šio aiškinimo įtaka Grupei yra nereikšminga.

2013 m. TFAS metiniai patobulinimai

Patobulinimai apima keturių standartų pataisus.

- 1-ojo TFAS išvadų pagrindimo pataisomis patikslinama, kad jeigu naujos standarto versijos taikymas dar nėra privalomas, tačiau ją galima taikyti anksčiau laiko, standartus pirmą kartą taikantis ūkio subjektas gali taikyti arba senąją, arba naująją versiją, jeigu tas pats standartas taikomas visiems nurodytiems laikotarpiams.
- 3-ojo TFAS pataisomis patikslinama, kad šis standartas netaikomas jungtinės veiklos kūrimo apskaitai pagal 11-ąjį TFAS. Pataisomis taip pat patikslinama, kad taikymo srities išimtis taikoma tik pačios jungtinės veiklos finansinėms ataskaitoms.
- 3-ojo TFAS pataisomis patikslinama, kad 13-jame TFAS numatyta portfeliiui taikoma išimtis, kuri leidžia ūkio subjektui vertinti finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų grupės tikrąją vertę grynąja suma, taikoma visoms sutartims (įskaitant sutartis dėl nefinansinių priemonių pirkimo ar pardavimo), kurios priklauso 39-ojo TAS arba 9-ojo TFAS taikymo sričiai.
- 40-ojo TAS pataisomis patikslinama, kad 40-asis TAS ir 3-iasis TFAS nėra tarpusavyje nesuderinami. 40-jame TAS pateikti nurodymai padeda ataskaitas rengiantiems ūkio subjektams atskirti investicinį turtą ir savininko reikmėms naudojamą turtą. Ataskaitas rengiantys ūkio subjektai taip pat turi remtis 3-jame TFAS pateiktais nurodymais nustatydami, ar investicinio turto įsigijimas yra verslo jungimas.

Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės 2015 m. 6 mėn. finansinėms ataskaitoms.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Nuomos pajamos	2.143	704
Komunalinių paslaugų pajamos	531	134
Kitų paslaugų pajamos	11	3
Pajamų iš viso	<u>2.685</u>	<u>841</u>

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	<u>2015 m. I pusm.</u>	<u>2014 m. I pusm.</u>
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	1.316	427
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	438	113
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>1.754</i>	<i>540</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	827	277
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	104	24
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>931</i>	<i>301</i>
Pajamų iš viso	<u>2.685</u>	<u>841</u>

Sąnaudos ir atidėjiniai

Dukterinė įmonė AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Dukterinė įmonė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Pagal šią sutartį per ataskaitinį laikotarpį Grupė patyrė 793 tūkst. eurų nuomos sąnaudų. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai iš šios sumos sudarė 134 tūkst. eurų. Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis per ataskaitinį laikotarpį sudarė 10 tūkst. eurų. Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2015 m. birželio 30 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 311 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	<u>2015 m. I pusm.</u>
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	365
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	36
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(94)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	4
Likutis 2015 m. birželio 30 d.	<u>311</u>
Ilgalaikė dalis	206
Trumpalaikė dalis	105

Be to, 350 tūkst. eurų ateinančių laikotarpių įsipareigojimas, kylantis dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, 2015 m. birželio 30 d. buvo pripažintas finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Finansinės veiklos sąnaudos

	<u>2015 m. I pusr.</u>	<u>2014 m. I pusr.</u>
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(178)	(56)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(117)	(41)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(38)	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(3)	(3)
	<u>(336)</u>	<u>(100)</u>

5 Pelno mokestis

	<u>2015 m. I pusr.</u>	<u>2014 m. I pusr.</u>
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	(11)	-
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(75)	(16)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(86)</u>	<u>(16)</u>

6 Investicinis turtas

Per 2015 m. I pusmetį nebuvo nei naujai įsigytas, nei parduotas investicinis turtas. Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas laikomas vystymui ateityje kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ yra įvertintas pajamų metodu 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d. Nuo 2014 m. gruodžio mėn. rinkoje nebuvo reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2015 m. birželio 30 dienai neatliktas.

2015 m. birželio 30 d. 33.298 tūkst. eurų Grupės investicinio turto buvo įkeista bankui kaip užstatas už suteiktas paskolas. Per 2015 m. 6 mėnesius nebuvo jokių kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

7 Gautos paskolos

	<u>2015 m. birželio 30 d.</u>	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės		
Ilgalaikės banko paskolos	14.810	14.810
Ilgalaikės paskolos iš susijusių šalių	4.725	4.622
	<u>19.535</u>	<u>19.432</u>
Trumpalaikės		
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	290	478
Paskolos iš susijusių šalių	709	590
	<u>999</u>	<u>1.068</u>
Iš viso paskolų	<u>20.534</u>	<u>20.500</u>

Paskolos denominuotos eurais.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Gautos paskolos (tęsinys)

Negražintų paskolų likučiai su fiksuota ir kintama (kitimo periodas – 6 mėnesiai) palūkanų normomis buvo tokie:

Palūkanų norma:	2015 m. birželio 30 d.	2014 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5.434	5.212
Kintama	15.100	15.288
	20.534	20.500

8 Svarbūs įvykiai per ataskaitinį laikotarpį

UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimas

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. bankrutuojančios įmonės UAB „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimas bus užbaigtas, patenkinus išankstines pardavimo sąlygas, pagal kurias akcijų pirkėjas turi susitarti su įmonės kreditoriais, bei UAB „INTF investicija“ bankroto procedūra turi baigtis taikos sutartimi, išregistruojant bankrutavusios įmonės statusą. Minimali pardavimo kaina įgyvendinus išankstines pardavimo sąlygas yra 290 tūkst. eurų. Sandorį tikimasi užbaigti 2015 m. III ketvirtį.

Teisių į Latvijos įmonių grupę įsigijimas

Grupė 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3.071 tūkst. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. 2015 m. balandžio mėn. buvo pervesta 300 tūkst. EUR pardavėjui pagal šią sutartį. Už likusių skolų buvo skaičiuojamos palūkanos. Finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai“ yra pripažinta 2.809 tūkst. EUR likusi skola pagal sutartį. Ji padengta 2015 m. liepos 2 d. Nuo tos dienos Grupė valdo 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. Pastaroji valdo 100 proc. SIA „Dommo biznesa parks“ akcijų. Kaip atskleista metinėse finansinėse ataskaitose, Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. teisių į pinigų srautų iš šių Latvijos įmonių. Pagal sutartį Grupė įgijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų, kylančių iš šių paskolų sutarčių. Grupės finansinėse ataskaitose per 2015 I pusmetį pripažinta 285 tūkst. eurų palūkanų pajamų iš šių paskolų.

Nuo 2015 m. liepos 1 d. įsigytos Latvijos įmonės bus dukterinėmis įmonėmis ir bus konsoliduojamos.

Pagal preliminarų vertinimą, Latvijos įmonių identifikuojamo turto ir įsipareigojimų tikrosios vertės yra tokios:

	Tikrosios vertės, pripažintos įsigijimo metu
Investicinis turtas	8.012
Ilgalaikis materialusis turtas	2
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	2
Kitas trumpalaikis turtas	5
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	232
Turtas, iš viso	8.253
Trumpalaikiai įsipareigojimai be Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones	(255)
Įsipareigojimai, iš viso	(255)
Identifikuojamojo grynojo turto iš viso	7.998
Pelnas dėl pirkimo pigiau nei rinkos kaina	(598)
Grupės kreditorinių reikalavimų į Latvijos įmones balansinė vertė	7.400

Šis vertinimas yra preliminarus, nes laukiama galutinio investicinio turto vertinimo bei atidėtojo pelno mokesčio turto/įsipareigojimo įvertinimo. Jame naudotas kvalifikuoto vertintojo SIA „Ober Haus Vertešanas serviss“ 2014 m. vasario mėn. investicinio turto vertinimas, o atidėtojo pelno mokesčio turtas/įsipareigojimas prilygintas nuliui.

2015 m. liepos mėn. SIA „Dommo biznesa parks“ gavo 3.000 tūkst. EUR paskolą iš ABLV Bank, AS, kuri buvo panaudota gražinti dalį Bendrovės suteiktų paskolų.

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2015 M. 6 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės, bei įmonės, kurios sudarė AB „Invalda INVL“ grupę, ir kitų grupių įmonės, kurios buvo atskirtos nuo AB „Invalda INVL“, po kurių atskyrimo buvo suformuota Grupė.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2015 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

2015 m. I pusm. Grupė	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	1
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	117	-	5.434
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	180	-	45
AB „Invalda INVL“ grupės pastatų prižiūros įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	4	-	1	-
Kitos AB „Invalda INVL“ grupės įmonės (turto valdymas, bankininkystės sektoriai)	13	53	-	-
	17	357	1	5.480

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei - - - -

Per 2015 m. I pusmetį iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 105 tūkst. EUR.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. 6 mėnesius ir susiję likučiai pusmečio pabaigai:

2014 m. I pusm. Grupė	Pardavimai ir kitos pajamos susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Sumos mokėtinos susijusioms šalims
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	2	-	7
AB „Invalda INVL“ (paskola)	-	41	-	4.591
UAB „Inservis“ (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	46	-	55
UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės paslaugos)	1	-	-	-
	1	89	-	4.653

Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei - - - -

Nuo Grupės veiklos pradžios iki pusmečio pabaigos iš AB „Invalda INVL“ buvo gauta paskolų už 90 tūkst. EUR.

10 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiuose AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ akcininkų susirinkimuose bendrovių akcininkai pritarė, kad Bendrovė būtų prijungta prie jos 100 proc. valdomos AB „Invaldos nekilnojamojo fondas“. Po susijungimo „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu veikiančią įmonę ketinama toliau listinguoti NASDAQ Vilnius biržoje. Bendrovės akcininkai už kiekvieną turėtą akciją gaus 6,136287941 „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijų. Po reorganizavimo veiksiančios bendrovės įstatinis kapitalas bus padalintas į 43.226.252 vienetus akcijų. Vėliau ketinama kreiptis į Lietuvos banką ir siekti uždaro tipo investicinės bendrovės statuso.