

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai, kaip
Valstybės įmonės Turto bankas savininko teisės
ir pareigas įgyvendinančiai institucijai

Nuomonė

Mes atlikome Valstybės įmonės Turto bankas (toliau – Įmonė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita ir aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius finansinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, ir Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (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.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės veiklos ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta žemiau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės veiklos ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar veiklos ataskaita buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės veiklos ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės veiklos ataskaita buvo parengta laikantis LR valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus

tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

Auditorė Elena Jankevičienė
Auditoriaus pažymėjimas Nr.000097
Kalvarijų g. 98, Vilnius, Lietuvos Respublika
UAB „Provisus“
Audito įmonės pažymėjimo Nr.001230
Auditas baigtas 2023 m. balandžio 12 d.





VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO

2022 METŲ
FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS



2022 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2022-01-01 - 2022-12-31

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

TURTAS		Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
TURTAS				
A.	ILGALAIKIS TURTAS		352 697 701	349 365 426
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	3.1	333 572	395 947
1.1.	Plėtros darbai		-	-
1.2.	Programinė įranga		308 683	341 151
1.3.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		5 515	47 395
1.4.	Kitas nematerialusis turtas		19 374	7 401
1.5.	Sumokėti avansai		-	-
2.	MATERIALUSIS TURTAS	3.2	350 988 750	346 348 354
2.1.	Žemė		-	-
2.2.	Pastatai ir statiniai		1 474 142	1 483 759
2.3.	Mašinos ir įrengimai		-	-
2.4.	Transporto priemonės		1 209	6 035
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		2 569 345	1 216 544
2.6.	Investicinis turtas	3.2	325 723 887	326 905 252
2.6.1.	Žemė		41 552 443	40 968 667
2.6.2.	Pastatai		284 171 444	285 936 585
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybės) darbai		21 220 167	16 736 764
3.	FINANSINIS TURTAS	3.3	1 368 718	2 539 566
3.1.	Po vienerių metų gautinos sumos		1 136	1 984
3.2.	Kitas finansinis turtas		1 367 582	2 537 582
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		6 661	81 559
4.1.	Atidėtojo mokesčio turtas	3.12	6 661	81 559
4.2.	Kitas ilgalaikis turtas		-	-
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		138 802 776	137 656 696
1.	ATSARGOS	3.4	62 114 005	56 457 264
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		80 733	113 255
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		13 240 802	9 257 166
1.3.	Produkcija		-	-
1.4.	Biologinis turtas		-	-
1.5.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		-	-
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	3.4	47 793 303	47 040 678
1.7.	Sumokėti avansai		999 167	46 165
2.	PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	3.5	9 187 124	6 686 430
2.1.	Pirkėjų skolos		4 819 103	4 521 681
2.2.	Kitos gautinos sumos		4 368 021	2 164 749
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	3.6	67 501 647	74 513 002
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	3.7	1 053 416	444 825
TURTAS IŠ VISO:			492 553 893	487 466 947

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		352 706 926	350 320 495
1.	ĮMONĖS SAVININKO KAPITALAS	3.8	4 871 160	4 871 160
2.	TURTĄ, KURIS PAGAL ĮSTATYMUS GALI BŪTI TIK VALSTYBĖS NUOSAVYBĖ, ATITINKANTIS KAPITALAS		-	-
3.	CENTRALIZUOTAI VALDOMĄ VALSTYBĖS TURTĄ ATITINKANTIS KAPITALAS	3.9	346 710 162	342 078 841
4.	PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)		-	-
5.	REZERVAI	3.10	726 270	630 121
5.1.	Privalomasis		498 322	498 322
5.2.	Kiti rezervai		227 948	131 799
6.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3.8	399 334	2 740 373
6.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		84 427	2 740 373
6.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		314 907	--
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	3.11	11 667 498	9 500 894
F.	ATIDĖJINIAI		67 709	106 726
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai		32 133	35 090
2.	Mokesčių atidėjiniai		-	-
3.	Kiti atidėjiniai		35 576	71 636
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI		128 071 771	127 509 186
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.14	63 956 207	64 604 243
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.13	4 770 843	1 413 956
1.2.	Skolos kredito įstaigoms		-	-
1.3.	Gauti avansai		-	-
1.4.	Skolos tiekėjams		-	-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
1.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		59 185 364	63 190 287
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	3.14	64 115 564	62 904 943
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.13	50 207 232	51 078 523
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		505 388	73 279
2.3.	Gauti avansai		3 078 625	1 350 049
2.4.	Skolos tiekėjams		8 053 661	6 674 692
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-	-
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai	3.12	105 651	614 252
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		1 379 069	879 445
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		785 938	2 234 703
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		39 989	29 646
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO:		492 553 893	487 466 947

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius

Finansų departamento Apskaitos skyriaus vadovė



Daiva Mikulėnė

2022 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2022-01-01 - 2022-12-31
(ataskaitinis laikotarpis)

Eurai
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos		30 939 412	24 175 724
2.	Pardavimo savikaina		(19 957 334)	(15 264 448)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	3.16	10 982 078	8 911 276
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	3.17	(10 529 660)	(5 737 400)
7.	Kitos veiklos rezultatai		-	-
8.	Investicijų į patronuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		-	-
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	3.18	61 468	84 068
10.	Kitų palūkanų ir panašios pajamos	3.18	135 681	113 030
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		-	-
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	3.18	(32 835)	(2 392)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		616 732	3 368 582
14.	PELNO MOKESTIS	3.12	(532 305)	(628 209)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		84 427	2 740 373

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius

Finansų departamento Apskaitos skyriaus vadovė



Daiva Mikulėnė

2022 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2022-01-01 - 2022-12-31
(ataskaitinis laikotarpis)

Eurai
(ataskaitos tikslumo lygis ir
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Įmonės savininko kapitalas	Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti valstybės nuosavybė, atitinkantis kapitalas	Centralizuotai valdomą turtą atitinkantis kapitalas	Perkainojimo rezervas		Privalomas rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasi s pelnas (nuostoliai)	Iš viso
					Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto				
1.	Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 807 412	---	298 638 425	---	---	498 322	128 059	24 931	304 097 149
2.	Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	---
3.	Esminių klaidų taisymo rezultatas	-	-	-	-	-	-	-	-	---
4.	Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 807 412	---	298 638 425	---	---	498 322	128 059	24 931	304 097 149
5.	Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
6.	Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
7.	Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
8.	Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	2 740 373	2 740 373
9.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis	-	-	-	-	-	-	-	(21 191)	(21 191)
10.	Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
11.	Centralizuotai valdomą turtą atitinkantis kapitalo didinimas (mažinimas)	-	-	43 440 416	-	-	-	-	-	43 440 416
12.	Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	3 740	(3 740)	---
13.	Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	---
14.	Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)	63 748	-	-	-	-	-	-	-	63 748

15.	Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	4 871 160	---	342 078 841	---	---	498 322	131 799	2 740 373	350 320 495
16.	Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
17.	Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
18.	Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
19.	Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	-	-	-	84 427	84 427
20.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis	-	-	-	-	-	-	-	(2 329 317)	(2 329 317)
21.	Turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė, atitinkančio kapitalo didinimas (mažinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	---
22.	Centralizuotai valdomą turtą atitinkantis kapitalo didinimas (mažinimas)	-	-	4 631 321	-	-	-	-	-	4 631 321
23.	Sudaryti rezervai	-	-	-	-	-	-	96 149	(96 149)	---
24.	Panaudoti rezervai	-	-	-	-	-	-	-	-	---
25.	Įmonės savininko kapitalo didinimas (mažinimas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4 871 160	---	346 710 162	---	---	498 322	227 948	399 334	352 706 926

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius

Finansų departamento Apskaitos skyriaus vadovė



Daiva Mikulėnė

2021 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2022-01-01 - 2022-12-31

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		84 427	2 740 373
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		5 215 767	4 622 761
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas		-	-
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		(194 375)	(216 016)
1.5.	Kitų nepiniginių straipsnių eliminavimas		5 651 845	(5 721 925)
1.6.	Po vienerių metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		848	6 389
1.7.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		74 898	(24 413)
1.8.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		(4 703 739)	19 997 326
1.9.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		(5 436 405)	(12 561 422)
1.10.	Pirkėjų įsiskolinimo (padidėjimas) sumažėjimas		(297 422)	(1 833 777)
1.11.	Kitų gautinų sumų (padidėjimas) sumažėjimas		(2 203 272)	(169 644)
1.12.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)		-	-
1.13.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		(608 591)	189 455
1.14.	Atidėjimų padidėjimas (sumažėjimas)		(39 017)	57 492
1.15.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų išankstinių apmokėjimų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
1.16.	Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (mažėjimas)		-	-
1.17.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų išankstinių apmokėjimų padidėjimas (sumažėjimas)		3 107 545	2 150 014
1.18.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (mažėjimas)		-	-
1.19.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(508 601)	594 513
1.20.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		499 624	49 846
1.21.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(1 448 765)	664 237
1.22.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		10 343	2 101 860
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(794 890)	10 547 312
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto (išskyrus investicijas) įsigijimas		(6 563 108)	(1 055 059)
2.2.	Ilgalaikio turto (išskyrus investicijas) perleidimas		-	3 478
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		-	-
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		-	-
2.5.	Paskolų suteikimas		-	-
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		-	-
2.7.	Gautos palūkanos		---	---
2.8.	Kiti investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimai		---	---
2.9.	Kiti investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai		---	---
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(6 563 108)	(1 051 581)

3. Finansinės veiklos pinigų srautai

3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais	(2 425 466)	(24 931)
3.1.1.	Įmonės savininko kapitalo didinimas	(96 149)	(3 740)
3.1.2.	Į valstybės ar savivaldybės biudžetą mokama įmonės pelno įmoka	(2 329 317)	(21 191)
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais	2 772 109	860
3.2.1.	Paskolų gavimas	2 632 237	403
3.2.2.	Paskolų grąžinimas	(131 004)	648
3.2.3.	Sumokėtos palūkanos	(11 938)	447
3.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai	-	-
3.2.5.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas	88 439	-
3.2.6.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas	-	-
3.2.7.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimai	197 149	225 680
3.2.8.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai	(2 774)	(9 664)
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	346 643	835 472
4.	Valiutų kursų pasikeitimo įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui	-	-
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)	(7 011 355)	10 331 203
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	74 513 002	64 181 799
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	67 501 647	74 513 002

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius

Finansų departamento Apskaitos skyriaus vadovė



Daiva Mikulėnė

2022 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINIO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – „Įmonė“) įregistruota 1996 m. lapkričio 25 d. įmonių registre. Įmonės teisinė forma yra Valstybės įmonė. Įmonės kodas: 112021042.

Įmonės buveinės adresas: Kęstučio g. 45, LT-08124 Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

Įmonė yra iš valstybės turto įsteigta įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso valstybei ir jai perduotą ir jos įsigytą turtą valdo, naudoja bei disponuoja patikėjimo teise. Įmonė yra ribotos civilinės atsakomybės viešasis juridinis asmuo.

2014 m. kovo 20 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymą (TAR, 2014-04-03, Nr. 4033; TAR, 2015-03-31, Nr. 4841; TAR, 2017-04-26, Nr. 6973, TAR 2017-07-12 Nr. 12061, TAR 2019-07-24 Nr. 12172). Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu nustatyta, kad Centralizuotą turto valdymą atliks valstybės įmonė, sukurta sujungus dvi valstybės nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujančias valstybės įmones – Valstybės turto fondą ir Turto banką. Valstybės įmonė Valstybės turto fondas buvo reorganizuota prijungimo būdu prie reorganizavimo dalyvavusios valstybės įmonės Turto banko. Reorganizavimo metu prie Įmonės prijungta valstybės įmonė Valstybės turto fondas, kurios veikla po reorganizavimo pasibaigė, o jos teisės ir pareigos ir 2014 m. rugsėjo 30 d. patikėjimo teise valdomas valstybės turtas perėjo Įmonei. Įmonės įstatai 2014 m. rugsėjo 30 d. patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu Nr. 1K-300 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2019 m. rugsėjo 30 d.).

Pagrindinė Įmonės veikla – centralizuotas valstybės nekilnojamojo turto valdymas, valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas, skolų valstybei išieškojimas ir perduotų paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimas.

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimu, paskirsčius 2021 m. nepaskirstytąjį pelną (nuostolį) į valstybės biudžetą skirta sumokėti 2 329 317 EUR, pelno įmoka sumokėta 2022 m. II ketvirtį.

2022 m. vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius Įmonėje buvo 229 darbuotojai (2021 m. – 217). Įmonės vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius pagal kategorijas:

Darbuotojų grupė	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pagrindiniai vadovaujantieji darbuotojai*	37	42
Specialistai	192	175
Darbininkai	---	---
Iš viso	229	217

*Įmonės pagrindiniams vadovaujantiems darbuotojams priskiriamos pareigybės: generalinis direktorius, jo pavaduotojas, departamentų direktoriai, skyrių vadovai, darbuotojai, kuriems gen. direktoriaus įsakymu pavesta atlikti vadovujančių darbuotojų funkcijas

2. Apskaitos politika

2.1. Finansinių ataskaitų rengimo pagrindas

Įmonės finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS) bei apskaitos principais, išdėstytais žemiau.

Įmonės finansiniai metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Įmonės finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

Informacija finansinėse ataskaitose pateikta nacionaline valiuta eurai (EUR).

2. Apskaitos politika (tęsinys)

2.2. Veiklos tęstinumas

2014 m. VĮ Valstybės turto fondo reorganizavimo prijungimo būdu Įmonė pasirinko taikyti ankstesniųjų verčių metodą. Pagal šį metodą įmonių balansai sujungti nevertinant turto ir įsipareigojimų tikrosiomis vertėmis, t. y. prijungiamosios įmonės turto ir įsipareigojimų balansinės vertės pridėtos prie reorganizavime dalyvavusios Įmonės turto ir įsipareigojimų balansinių verčių. Šios ataskaitos parengtos pagal vadovybės daromą prielaidą, kad Įmonė tęs savo veiklą.

2.3. Ilgalaikis nematerialus turtas

Nematerialiajam turtui priskiriamas Įmonės savininko perduotas ir įmonės įgytas, nuosavybės teise įmonės savininkui priklausantis turtas, neturintis materialios substancijos, fizinės išraiškos, skirtas naudoti ne trumpiau kaip vienerius metus paslaugoms teikti ar administraciniais tikslais neatsižvelgiant į šio turto vertę (įsigijimo (pasigaminimo) savikainą) ir kurį naudodama Įmonė tikisi gauti ekonominės naudos ateityje, apskaitomas įsigijimo savikaina, sumažinta sukauptos amortizacijos ir vertės sumažėjimo nuostolių suma. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą.

Įmonės ilgalaikis nematerialus turtas amortizuojamas per jo naudingo tarnavimo laiką. Įmonėje taikomi amortizacijos normatyvai išvardinti žemiau:

Turto rūšis	Amortizacijos normatyvas (metais)
Programinė įranga ir licencijos	3
Prestižas	3
Kitas nematerialus turtas	3

Nematerialiojo turto eksploatavimo ir kitos vėlesnės išlaidos priskiriamos tam ataskaitiniam laikotarpiui, kuriame jos buvo patirtos sąnaudomis. Nematerialiojo turto vertės sumažėjimo, turto nurašymo nuostoliai priskiriami Įmonės veiklos sąnaudoms. Perleidus nematerialųjį turtą, pelno (nuostolių) ataskaitoje, kitos veiklos dalyje, parodomas sandorio rezultatas.

2.4. Ilgalaikis materialus turtas

Nuo 2015 m. įsigytu ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikainą galima patikimai nustatyti ir kurio minimali įsigijimo (pasigaminimo) savikaina didesnė nei 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kilnojamąsias kultūros vertybes ir transporto priemones, priskiriamus ilgalaikiam turtui neatsižvelgiant į jų vertę (įsigijimo (pasigaminimo) savikainą).

Materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, sumažinta sukaupto nusidėvėjimo ir įvertinta turto nuvertėjimo suma.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, nudėvint turto vertę iki likutinės vertės per numatomą turto naudingo tarnavimo laikotarpį. Nusidėvėjimas pradamas skaičiuoti nuo kito mėnesio po to, kai turtas pradėtas naudoti, datos. Įmonėje taikomi nusidėvėjimo normatyvai:

Ilgalaikio turto grupė	Nusidėvėjimo normatyvas (metais)
Pastatai ir Įmonės patalpos	15-40
Transporto priemonės	5-6
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	3-25

Pelnas arba nuostoliai iš ilgalaikio materialaus turto pardavimo nustatomas kaip skirtumas tarp įplaukų ir perleisto materialaus ilgalaikio turto likutinės vertės bei yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip kitos veiklos pajamos arba sąnaudos. Turto įsigijimo savikaina yra didinama atliktų remonto darbų verte ir patikslinamas to turto naudingas tarnavimo laikotarpis, jei ilgalaikio materialiojo turto remonto darbai pailgina turto naudingo tarnavimo laiką ir pagerina naudingąsias savybes. Remonto darbų vertė pripažįstama ataskaitinio laikotarpio veiklos sąnaudomis, jei tokie remonto darbai nepagerina naudingųjų turto savybių ir nepailgina naudingo tarnavimo laiko, o tik palaiko tinkamą eksploatuoti būklę.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

Investicinis turtas. Ilgalaikiu materialiuoju investiciniu turtu laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, siekiant gauti pajamas iš nuomos ir/arba to turto vertės padidėjimo. Turtas, kuris naudojamas prekėms gaminti, paslaugoms teikti arba administraciniams tikslams, ir kurio pardavimas priskiriamas įmonės tipinei veiklai, ilgalaikiam materialiam investiciniam turtui nepriskiriamas. Investiciniam turtui taip pat priskiriamas nuosavo kapitalo dalį atitinkantis turtas, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise.

Įmonė investicinį turtą apskaito įsigijimo verte, sumažinta sukaupto nusidėvėjimo ir įvertinta vertės sumažėjimo suma. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą, nudėvint turto vertę iki likutinės vertės per numatomą turto naudingo tarnavimo laikotarpį. Nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio po to, kai turtas pradėtas naudoti, datos. Įmonėje taikomi investicinio turto nusidėvėjimo normatyvai:

Ilgalaikio turto grupė	Nusidėvėjimo normatyvas (metais)
Programinė įranga, jos licencijos ir techninė dokumentacija	3
Patentai, išradimai, licencijos, įsigytos teisės	3
Kitas nematerialus turtas	4
Negyvenamos paskirties (išskyrus gamybinės paskirties) mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	75
Negyvenamos paskirties (išskyrus gamybinės paskirties) mediniai, karkasiniai pastatai	40
Gamybinės paskirties pastatai	40
Gyvenamosios paskirties mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	50
Gyvenamosios paskirties mediniai, karkasiniai pastatai	30
Pagalbiniai mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	50
Pagalbiniai mediniai, karkasiniai pastatai	30
Surenkamieji, išardomi, monolitiniai ir kiti pastatai	15
Infrastruktūriniai ir kiti statiniai	8
Elektros perdavimo ir ryšių įtaisai	8
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3
Mašinos ir įrengimai	5
Baldai ir biuro įranga	6
Kitas ilgalaikis materialus turtas	4

Žemei nusidėvėjimas neskaičiuojamas.

2.5. Finansinis turtas

Finansinis turtas klasifikuojamas į šias kategorijas:

- Finansinis turtas tikrąja verte, kurio tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami pelnu arba nuostoliais;
- Investicijos, laikomos iki termino dienos;
- Finansinis turtas, skirtas parduoti;
- Paskolos ir gautinos sumos.

Klasifikuojama atsižvelgiant į finansinio turto turinį ir paskirtį turto įtraukimo į apskaitą momentu. Pirmą kartą finansinis turtas pripažįstamas įsigijimo verte, o paskui kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo dieną priklausomai nuo turto įsigijimo tikslo:

- Finansinis turtas skirtas perparduoti – tikrąja verte, o jeigu jos patikimai nustatyti negalima, įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą;
- Ilgalaikės paskolos ir gautinos sumos laikomos iki išpirkimo – amortizuota savikaina;
- Trumpalaikės paskolos ir gautinos sumos laikomos iki išpirkimo – amortizuota savikaina arba įsigijimo savikaina.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

Įmonė nurašo finansinį turtą ar jo dalį tik tada, kai ji netenka teisės kontroliuoti tą turtą ar jo dalį. Perleidus ar nurašius finansinį turtą ar jo dalį pelno (nuostolių) ataskaitoje parodomas perleidimo rezultatas. Pelnas ar nuostoliai dėl finansinio turto tikrosios vertės pasikeitimo pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Finansinio turto, įvertinto amortizuota savikaina, amortizacijos suma, tenkanti ataskaitiniam laikotarpiui, pripažįstama finansinės ir investicinės veiklos pajamomis pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Vyriausybės skolos vertybinius popierius (VVP), siekiant maksimalios naudos Įmonei, taip pat įvertinus Įmonės finansines galimybes, nuspręsta neparduoti iki nustatyto jų išpirkimo termino. Iki išpirkimo termino dienos laikomų investicijų į VVP tikroji vertė atskleidžiama aiškinamojo rašto pastabose.

2.6. Finansiniai įsipareigojimai

Prie finansinių įsipareigojimų priskiriami sutartiniai įsipareigojimai sumokėti pinigus arba atsiskaityti kitu finansiniu turtu.

Finansiniai įsipareigojimai apskaitoje registruojami tik tada, kai Įmonė prisiima įsipareigojimą sumokėti pinigus ar atsiskaityti kitu finansiniu turtu. Įmonė finansinį įsipareigojimą pirmą kartą pripažįsta įsigijimo savikaina, o paskui kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo dieną įvertina iš naujo, priklausomai nuo jų sąryšio su rinkos kainomis bei atsiskaitymo laikotarpiu:

- Finansiniai įsipareigojimai susiję su rinkos kainomis – tikrąja verte;
- Kiti ilgalaikiai finansiniai įsipareigojimai – amortizuota savikaina;
- Kiti trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai – amortizuota savikaina arba savikaina.

Įmonė nurašo finansinį įsipareigojimą ar jo dalį tik tada, kai įsipareigojimas įvykdomas, anuliuojamas ar nustoja galioti. Perleidus ar panaikinus finansinį įsipareigojimą, sandorio rezultatas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas ar nuostoliai dėl finansinio įsipareigojimo tikrosios vertės pasikeitimo pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Finansinio įsipareigojimo, įvertinto amortizuota savikaina, amortizacijos suma, tenkanti ataskaitiniam laikotarpiui, pripažįstama kaip sąnaudos iš investicinės ir finansinės veiklos pelno (nuostolių) ataskaitoje. Palūkanos ir nuostoliai, susiję su finansiniais įsipareigojimais, turi būti pripažįstami sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Trumpalaikės skolos tiekėjams, iš pirkėjų gauti avansai ir kitos per vienus metus mokėtinos sumos vertinamos savikaina, nes apskaičiuotų palūkanų metodo poveikis yra nereikšmingas.

2.7. Gautinos sumos

Gautinos sumos yra apskaitomos tikrąja verte. Galimam gautinų sumų vertės sumažėjimui formuojamas rezervas pagal gautinų sumų senėjimą ir atskirų gautinų sumų įvertinimą.

2.8. Atsargos

Išgytos atsargos apskaitoje registruojamos jų įsigijimo savikaina. Balanse atvaizduojamos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, ta, kuri iš jų yra mažesnė. Grynoji realizavimo vertė yra pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus užbaigimo, rinkodaros ir paskirstymo išlaidas. Parduotų prekių savikaina yra nustatoma naudojant FIFO atsargų nurašymo metodą. Atsargos, kurios nebegali būti realizuotos, yra nurašomos.

Su atsargų įsigijimu susijusiomis išlaidomis laikomos jų transportavimo, paruošimo naudoti išlaidos, visi su pirkimu susiję mokesčiai, rinkliavos (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti), atimant pirtų atsargų nukainojimo ir pirkimo metu suteiktų nuolaidų sumas. Nustatant atsargų įsigijimo savikainą, prie pirkimo kainos pridedamos tiesiogiai su atsargų įsigijimu susijusios išlaidos, kai jos sudaro reikšmingą atsargų vertės dalį.

Turtas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise ir kuris yra skirtas parduoti ir (ar) privatizuoti, įskaitant perimtą bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą turtą, apskaitomas Įmonės atsargų, t. y. ilgalaikio turto, laikomo pardavimui, ir įsipareigojimų, susijusių su parduoti skirtu turtu, balansinėse sąskaitose. Įmonei perduotam valstybei nuosavybės teise priklausančiam turtui, skirtam parduoti butui daugiabučiame gyvenamajame name, tenkanti daugiabučio gyvenamojo namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų vertė, neįtraukta į turto perdavimo dokumente nurodytą vertę, įskaitant namo atnaujinimo darbams tenkančią paskolos dalį, kurią Įmonė įgijo prievolę padengti, įtraukiama į turto įsigijimo savikainą pagal 9-ojo verslo apskaitos standarto 8 punkto reikalavimus tada, kai darbai atlikti ir žinoma jų vertė. Pardavus šį turtą, iš institucijos perimto turto verte, apskaitoje mažinamas ilgalaikio turto, laikomo pardavimui, balansinis straipsnis bei sumažinamas Įmonės įsipareigojimas turtą perdavusiai institucijai susijęs su ilgalaikiu turtu, laikomu pardavimui, o parduoto turto pardavimo kaina apskaitoma Įmonės įsipareigojimuose institucijai už lėšas gautas pardavus perduotą parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigų likučiai sąskaitose bankuose. Pinigų ekvivalentus sudaro trumpalaikės ir aukšto likvidumo investicijos, kurios gali būti greitai konvertuojamos į grynuosius pinigus, šių investicijų trukmė nuo jų įsigijimo datos neviršija trijų mėnesių laikotarpio bei tokios investicijos nėra jautrios reikšmingiems jų vertės pokyčiams.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai, indėliai einamosiose sąskaitose, kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos.

2.10. Neveiksnių aktyvų įsigijimas

1997 m. Įmonė perėmė likviduojamo AB Lietuvos akcinio inovacinio banko (toliau – LAIB) aktyvus. Šių aktyvų perėmimo ir disponavimo jais teisinės nuostatos nustatytos 1997 m. balandžio 22 d. akcinės bendrovės Lietuvos akcinio inovacinio banko prievolių banko kreditoriams įvykdymo bei jo turto perėmimo įstatyme Nr. VIII-191 ir 1997 m. gruodžio 23 d. akcinės bendrovės Lietuvos akcinio inovacinio banko prievolių banko kreditoriams įvykdymo bei jo turto perėmimo įstatymo įgyvendinimo įstatyme Nr. VIII-581.

1997 m. ir 1999 m. remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. kovo 26 d. nutarimu Nr. 354 „Dėl akcinės bendrovės Lietuvos valstybinio komercinio banko įsipareigojimų ir turto perdavimo“ ir 1999 m. sausio 18 d. nutarimu Nr. 18 „Dėl akcinės bendrovės Lietuvos valstybinio komercinio banko turto perdavimo“ Įmonė perėmė neveiksnius AB Lietuvos valstybinio komercinio banko (toliau – LVKB) aktyvus.

Perimti aktyvai finansinėje atskaitomybėje yra įtraukti į Įmonės turtą, o jų vertė – į įsipareigojimus Lietuvos Respublikos finansų ministerijai. Atsižvelgiant į tai, kad visą su šiuo turtu susijusią riziką prisiėmė valstybė, jo vertės koregavimai yra apskaityti įsipareigojimuose Lietuvos Respublikos finansų ministerijai ir neįtraukti į pelno (nuostolių) ataskaitą. Paskolos ir kitos perimtos skolos dėl neapibrėžto jų termino įtrauktos į ilgalaikį turtą, o įsipareigojimai į ilgalaikius įsipareigojimus.

Parduotinas materialusis turtas įtrauktas į trumpalaikį turtą, o skolos (jei tokių yra) už išsimokėtinai parduotą turtą, priklausomai nuo jų grąžinimo grafiko paskirstytos į ilgalaikį ir trumpalaikį turtą. 2021 m. turto, parduoto išsimokėtinai nebuvo.

Per 1997 m. ir 1998 m. už Vyriausybės vertybinius popierius (toliau – VVP) bankams restruktūrizuoti Įmonė išpirkė dalį neveiksnių aktyvų iš LVKB bei AB Lietuvos žemės ūkio banko (toliau – LŽŪB). Įsigydama šiuos neveiksnius aktyvus Įmonė veikė savo vardu, t. y. kaip šalis turto įsigijimo sutartyse ir prisiėmė riziką, susijusią su šiuo turtu.

2.11. Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimas

Valstybės turto valdytojų Įmonei perduotas atnaujinti valstybės nekilnojamas turtas Įmonės apskaitoje pripažįstamas ilgalaikiu turtu, laikomu pardavimui, tuo pačiu perduoto turto likutine verte apskaitoje pripažįstami Įmonės įsipareigojimai, susiję su ilgalaikiu turtu, laikomu pardavimui valstybės turto valdytojams. Pardavus šį turtą, iš valstybės turto valdytojo perimto turto likutine verte, apskaitoje mažinamas ilgalaikio turto, laikomo pardavimui, balansinis straipsnis bei sumažinamas Įmonės įsipareigojimas valstybės turto valdytojui susijęs su ilgalaikiu turtu, laikomu pardavimui, o parduoto turto pardavimo kaina apskaitoma Įmonės įsipareigojimuose valstybės turto valdytojui už lėšas gautas pardavus perduotą parduoti valstybės nekilnojamojo turtą.

Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo jį rekonstruojant, remontuojant arba įsigyjant (perkant, statant ir pan.) išlaidos įskaitomos į šio turto įsigijimo savikainą. Į tiesioginę nekilnojamojo turto įsigijimo savikainą įskaitomas ir atlygis Įmonei už atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą. Į tiesioginę nekilnojamojo turto įsigijimo savikainą neįskaitomos skolinimosi išlaidos (palūkanos, kurias moka Įmonė už paskolas, kuriomis finansuojamas naujo nekilnojamojo turto įgijimas, kitos su minėtomis paskolomis susijusios išlaidos, atlyginimas už Įmonės lėšų panaudojimą naujo nekilnojamojo turto įsigijimui finansuoti, jeigu toks atlyginimas numatytas Banko ir valstybės nekilnojamojo turto valdytojo susitarime). Skolinimosi išlaidos įtraukiamos į gautinas sumas iš valstybės turto valdytojų. Išlaidos apskaitomos pagal kiekvieną rekonstruojamą, remontuojamą ar įsigyjamą (perkamą, statomą ir pan.) nekilnojamojo turto vienetą.

Skolinimosi išlaidos už paskolas, naujo nekilnojamojo turto įgijimui finansuoti, padengiamos lėšomis, gautomis už parduotą atnaujinamą turtą arba lėšomis, skirtomis finansuoti valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą arba kitais sutartyse su valstybės turto valdytojais nurodytas finansavimo šaltiniais.

Jeigu Įmonės ir valstybės turto valdytojo susitarimo vykdymo rezultatai negali būti patikimai įvertinti, pajamomis pripažįstama (kaupiamos finansinėje apskaitoje) tik sutarties vykdymo sąnaudų dalis, kuri, tikėtina, bus padengta.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

Sąnaudos pripažįstamos sąnaudomis tą laikotarpi, kai jos susidarė. Kai nebėra neapibrėžtumų, dėl kurių nebuvo galima patikimai įvertinti susitarimo vykdymo rezultatus, pajamos, susijusios su susitarimu, turi būti pripažįstamos sukauptomis pajamomis.

Jeigu susitarimo vykdymo rezultatai gali būti patikimai įvertinti, su susitarimu susijusios pajamos ir išlaidos turi būti pripažįstamos pajamomis ir sąnaudomis, atsižvelgiant į susitarimo darbų įvykdymo lygį balanso datą ir susitarime nustatytą atlygio įmonei apskaičiavimo tvarką.

Susitarimų vykdymo sąnaudos, kurios, tikėtina, nebus padengtos nedelsiant pripažįstamos sąnaudomis.

2.12. Pavestas valdyti turtas

2000–2006 m. Lietuvos Respublikos finansų ministerija, vadovaudamasi Valstybės skolos įstatymu Nr. 1-1508, kurį Seimas priėmė 1996 m. rugpjūčio 22 d. ir pakeitė 2005 m. birželio 16 d. Valstybės skolos įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. X-251, ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 811 „Dėl paskolų ir valstybės garantijų, Finansų ministerijos perduodamų administruoti akcinei bendrovei Turto bankui“, pagal pavedimo sutartis įmonei perdavė administruoti dalį paskolų, suteiktų iš valstybės vardu gautų vidaus ir užsienio paskolų lėšų, ir dalį valstybės garantijų. Už paskolų administravimą Vyriausybės nustatyta tvarka įmonei mokamas atlygis.

Informacija apie Pavestą valdyti turtą bei su juo susijusius įsipareigojimus atskleista aiškinamojo rašto 3.21 pastaboje. Šis turtas ir įsipareigojimai yra apskaitomi perdavimo verte, atėmus paskolų grąžinimus ir nurašymus.

Pagal Garantinio fondo įstatymo 5 straipsnio 3 dalį ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 5 d. nutarimą Nr. 472 „Dėl Garantinio fondo reikalavimo teisės perleidimo akcinei bendrovei Turto bankui“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. birželio 7 d. nutarimo Nr. 685 „Dėl Garantinio fondo steigimo dalinio pakeitimo“ Garantinio ir vaikų išlaikymo fondų administracija prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos įmonei perleido reikalavimo teises į kreditorinius reikalavimus dėl negrąžintų finansinės paramos lėšų, skirtų iš Fondo bankrutuojančių ir bankrutavusių įmonių darbuotojų reikalavimams, susijusiems su darbo santykiais, tenkinti, ir kreditorinius reikalavimus dėl atgręžtinio reikalavimo teise neišieškotų lėšų, skirtų iš Garantinio fondo išmokoms bankrutuojančių ir bankrutavusių įmonių darbuotojams. Nuo 2010 m. liepos 14 d. šį fondą administruoja įmonių bankroto ir valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos.

Vadovaudamasis Mokesčių administravimo įstatymu, Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2002 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. 46 patvirtinta Mokestinės nepriemokos bei importo ir eksporto mokesčių ir muitų, baudų ir delspinigių išieškojimo perdavimo akcinei bendrovei Turto bankui tvarka, Muitinės departamentas prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos įmonei perleido reikalavimo teisę į iš skolininkų ir garantų neišieškotus importo ir eksporto muitus ir mokesčius, su jais susijusias baudas, delspinigius ir palūkanas, kai jų suma yra nekintama ir teismo patvirtinta kaip kreditoriaus reikalavimas įmonės bankroto arba įmonės restruktūrizavimo byloje. Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos įmonei perleido reikalavimo teises į įmonių mokesčines nepriemokas, susidariusias iki teismo nutarties iškelti bankroto bylą įsiteisėjimo dienos.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl reikalavimo teisių perleidimo akcinei bendrovei Turto bankui“ ir 2002 m. rugpjūčio 29 d. nutarimu Nr. 1369 „Dėl reikalavimo teisių perleidimo akcinei bendrovei Turto bankui“ Finansų ministerija perleido įmonei reikalavimo teisę į bankrutavusius bankus dėl Gyventojų indėlių kompensavimo fondo lėšų, panaudotų gyventojų indėlių kompensacijoms išmokėti, ir kitų skolų, į įmones dėl negrąžintų paskolų, išduotų iš valstybės fondų, ir į gyventojus dėl kaip garantas sumokėtų komerciniams bankams dalies skolų, susidariusių negrąžinus lengvatinėmis sąlygomis suteiktų paskolų gyvenamiesiems namams, butams statyti arba pirkti. Nuo 2012 metų Socialinės apsaugos ir darbo ministerija iš Finansų ministerijos perėmė Specialiosios valstybės paramos gyvenamiesiems namams, butams įsigyti finansavimo programos įgyvendinimą ir yra šios programos asignavimų valdytoja.

Pagal Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymą, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba turi teisę perleisti įmonės, kuriai iškelta bankroto ar restruktūrizavimo byla, mokesčinės nepriemokos reikalavimo teisę įmonei abipusio susitarimo pagrindu. 2005–2020 m. tokių reikalavimo teisių įmonei nebuvo perduota.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2005 m. gegužės 30 d. nutarimu Nr. 590 „Dėl Europos Sąjungos finansinės paramos, Europos ekonominės erdvės ir Norvegijos finansinių mechanizmų bei bendrojo finansavimo lėšų, išmokėtų iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto specialiųjų programų ir (arba) panaudotų pažeidžiant teisės aktus, grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą, šių lėšų registravimo, apskaitos, projektų vykdytojų skolų pripažinimo abejotomis ir abejotinų skolų nurašymo taisyklių patvirtinimo“ nustatė, kad įmonė yra institucija, kuriai perduodamos reikalavimo teisės į projekto vykdytojo negrąžintą sumą.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

Perleistų skolų tikroji vertė nenustatyta ir Įmonei neperduota rizika dėl šių skolų. Įmonė pagal nurodytas perleistas reikalavimo teises išieškotas lėšas reikalavimo perleidimo sutartyse nustatytais terminais, atskaičius už reikalavimo teisės išieškojimą pagal reikalavimo teisės perleidimo sutartis Įmonei priklausančią atlygį, jei tai numatyta sutartyse, perveda į reikalavimo perleidimo sutartyse nurodytas sąskaitas. Atsižvelgiant į šias aplinkybes perleistas reikalavimo teisės nepripažįstamos Įmonės turtu.

Pagal reikalavimo teisės perėmimo ir pavedimo sutartis Įmonės perimtas turtas, kurio tikroji vertė perėmimo metu ir vėliau nenustatyta ir dėl kurio neprisiimti įsipareigojimai atsilyginti už šį turtą, o tik įsipareigojimai sutartyje numatytais sąlygomis sumokėti pinigus, gautus išieškojus perimtas skolas ir realizavus kitą perimtą turtą, priskiriamas pavestam valdyti turtui. Šiam turtui priskiriama: administruojamos paskolos, perimta mokestinė nepriemoka, iš Finansų ministerijos perimtos skolos, iš kitų institucijų perimtos skolos, grąžintina ES parama ir bendrojo finansavimo lėšos.

Pagal reikalavimo teisės perėmimo ir pavedimo sutartis Įmonės perimto turto ir turtinių įsipareigojimų susijusių su šiuo turtu balansinės sąskaitos neįtraukiamos į Įmonės balanso turto, įsipareigojimų ir savininko nuosavybės straipsnius, o atskleidžiamos aiškinamojo rašto pastabose.

2.13. Užsienio valiuta

Sandoriai užsienio valiuta apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių įvykdymo bei piniginio turto ir įsipareigojimų užsienio valiuta periodo pabaigai perskaičiavimo į nacionalinę valiutą, apskaitomi pelno (nuostolių) ataskaitoje. Valiutiniai likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.14. Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami tuomet, kai dėl praeities įvykių Įmonė turi dabartinį teisinį arba konstruktyvų įsipareigojimą, ir kurį įvykdymui Įmonei teks išmokėti lėšas bei tokių įsipareigojimų sumą galima patikimai įvertinti.

Jei atidėjinių sumos dydžiai reikšmingą įtaką turi pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

2.15. Veiklos nuoma

Turto veiklos nuoma, kai nuomotojui lieka reikšminga rizikos ir nuosavybės teikiamos naudos dalis, klasifikuojama kaip nuoma. Veiklos nuomos įmoka (atėmus bet kokias nuolaidas) pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

2.16. Dotacijos

Dotacijos finansinėse ataskaitose pripažįstamos tikrąja verte, jei Įmonė atitinka visas teikiamos dotacijos sutarties sąlygas. Dotacijos Įmonės apskaitoje apskaitomos tada, kai jos gaunamos.

Dotacijos, gaunamos išlaidoms kompensuoti, pripažįstamos panaudotomis tokiomis dalimis, kiek per ataskaitinį laikotarpį patiriama sąnaudų, kurioms kompensuoti skirtos dotacijos.

Dotacijų, susijusių su turtu, sumos finansinėse ataskaitose pripažįstamos panaudotomis tokiomis dalimis, kiek nudėvimos, ir pelno (nuostolių) ataskaitoje mažinamas atitinkamų sąnaudų straipsnis.

2.17. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

Pajamos yra apibrėžiamos, kaip iš Įmonės vykdomos veiklos gautas ekonominės naudos padidėjimas. Pajamos yra pripažįstamos atsižvelgiant į Įmonės įprastinės veiklos sąlygas, susitarimus su klientais ir kitus teisinius aspektus. Pajamomis nėra pripažįstamas pridėtinės vertės mokestis, nuolaidos.

Pajamos yra pripažįstamos uždirbtomis tik tada kai pajamų suma gali būti patikimai įvertinta ir kai tikėtina, kad su pardavimo sandoriu susijusi ekonominė nauda bus gauta.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginamumo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į apmokėjimo laiką. Išlaidos, kurios nesusijusios su ataskaitinio laikotarpio pajamų uždirbimu, bet skirtos pajamoms uždirbti būsimaisiais laikotarpiais, apskaitoje registruojamos ir finansinėse ataskaitose pateikiamos kaip turtas.

Kitai veiklai, išskyrus finansinę ir investicinę veiklą, priskiriamas naudoto ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatas, bei kitos tipinei veiklai nepriskirtos pajamos ar sąnaudos.

Finansinei ir investicinei veiklai priskiriama: dividendai, palūkanos, baudos, delspinigiai, nuosavybės metodu apskaitomų investicijų pelnas ar nuostoliai, finansinio turto perleidimo rezultatas, užsienio valiutos kurso pasikeitimo rezultatas. Dividendų pajamos pripažįstamos tada, kai dividendai paskelbiami. Baudos ir delspinigiai pripažįstami pajamomis (sąnaudomis) tada, kai jie susidaro.

2.18. Pelną mokestis ir atidėtasias pelno mokestis

2022 m. finansinių metų pelnas yra apmokestinamas 15 procentų pelno mokesčio tarifu pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymus.

Atidėtasias pelno mokestis apskaitomas taikant įsipareigojimų metodą visiems laikiniams skirtumams, susidarantiems tarp turto ir įsipareigojimų mokestinio pagrindo ir jų apskaitinės vertės finansinių ataskaitų sudarymo tikslais. Atidėtojo pelno mokesčio apskaičiavimui naudojami galiojantys pelno mokesčio tarifai.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimu laikoma būsimaisiais ataskaitiniais laikotarpiais mokėtinos pelno mokesčio sumos, kurios susidaro dėl apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų. Atidėtojo pelno mokesčio turtu laikoma būsimaisiais ataskaitiniais laikotarpiais atgautinos pelno mokesčio sumos, kurios susidaro dėl įskaitomųjų laikinųjų skirtumų ir nepanaudotų mokestinių nuostolių perkėlimo ir tik tokia apimtimi, kokia Įmonė pagrįstai tikisi ateityje uždirbti pakankamai apmokestinamojo pelno, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Atidėtojo mokesčio turtas ir įsipareigojimas pripažįstami ilgalaikiais. Atidėtojo mokesčio turtas ir atidėtojo mokesčio įsipareigojimas užskaitomi tarpusavyje tada, kai jie yra susiję su ta pačia mokesčius administruojančia institucija.

2.19. Pelną įmoka

Įmonės finansinėse ataskaitose pelno įmoka yra apskaitoma tuo laikotarpiu, kai ji yra patvirtinta Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos.

2.20. Palyginamieji skaičiai

Kur būtina, palyginamieji skaičiai buvo perklasifikuoti, kad atitiktų šių metų finansinių ataskaitų pateikimo pasikeitimus.

2.21. Po ataskaitiniai įvykiai

Po ataskaitiniai įvykiai, kurie turi įtakos Įmonės balansui sudarymo dieną ir pripažįstami kaip koreguojantys įvykiai, yra užregistruojami finansinėse ataskaitose. Reikšmingi po ataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose.

2.22. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai ir turtas nepripažįstami finansinėse ataskaitose, jie yra aprašomi pastabose. Neapibrėžtumai užregistruojami finansinėse ataskaitose tik tuomet, kai yra didelė tikimybė, kad neapibrėžti įvykiai bus įgyvendinti.

2. Apskaitos politika (tęsinys)

2.23. Klaidos

Praėjusių ataskaitinių metų klaidos, pastebėtos ataskaitiniu laikotarpiu, jeigu jos yra neesminės taisomos einamojo laikotarpio finansinėse ataskaitose. Klaidos taisymas yra įtraukiamas į tą pačią pelno (nuostolių) ataskaitos eilutę, kurioje buvo padaryta klaida. Taisant esmines klaidas taikomas retrospektyvinis būdas, klaidų taisymas pateikiamas ataskaitinio laikotarpio finansinėse ataskaitose koreguojant ankstesnių metų rezultatus, taip pat šių taisymų informacija pateikiama aiškinamajame rašte.

2.24. Vadovybės įvertinimai

Sudarant finansines ataskaitas vadovybė daro prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos finansinėse ataskaitose užregistruoto turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Reikšmingi vadovybės įvertinimai buvo atlikti nustatant ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos normatyvus, įvertinant debitorinių skolų vertės sumažėjimą ir atidėto pelno mokesčio turto pripažinimą.

Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus nurodytas apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

2.25. Finansinės rizikos valdymo politika

Įmonės veiklos pobūdis išieškant perduotas administruoti paskolas ir perduotas išieškoti kitas skolas toks, kad įsipareigojimai mokėti pinigų atsiranda Įmonei išieškojus perduotas skolas, t. y. gavus pinigų, todėl šioje veikloje Įmonė nesusiduria su likvidumo problema. Be to, Įmonės likvidumą kiekvienu momentu užtikrina turimas Vyriausybės skolos vertybinių popierių (įždo vekselių ir obligacijų), turinčių likvidžių antrinę rinką, portfelis (detaliau žiūrėti 3.3 pastabą „Ilgalaikis finansinis turtas“).

Įmonė nėra išleidusi jokių garantijų, todėl maksimalus kredito rizikos poveikis yra lygus turto balansinei vertei. Palūkanų už paskolas ir skolas vertybinius popierius normos yra fiksuotos, todėl palūkanų normų pasikeitimo įtakos Įmonės finansiniams rezultatams rizikos nėra. Įmonė neturi įsipareigojimų užsienio valiuta, o finansinis turtas užsienio valiuta yra nereikšmingas, todėl valiutų rizikos yra nereikšmingos.

Įmonė susiduria su politine ir teisine aplinkos rizika. Įmonės veiklą reglamentuoja Lietuvos Respublikos įstatymai, Vyriausybės nutarimai ir kiti teisės aktai, todėl Įmonės veikla ir jos rezultatai priklauso nuo teisės aktų galimų pakeitimų, Vyriausybės priimamų sprendimų bei jos vykdomų programų.

Jeigu Įmonei pardavus jai perduotą atnaujinimą valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtą valstybinės žemės sklypą, nepakanka gautų lėšų valstybės nekilnojamajam turtui atnaujinti ir kitoms su turto atnaujinimu susijusioms išlaidoms padengti, tai trūkstamų lėšų skyrimą, valstybės biudžeto rengimą, tvirtinimą ir vykdymą teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoja valstybės turto valdytojas ir valstybės biudžeto asignavimų valdytojas (jei valstybės turto valdytojas nėra valstybės biudžeto asignavimų valdytojas). Tokiu atveju išlieka rizika dėl valstybės finansinių galimybių skirti trūkstamas lėšas. Be to, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo veikloje egzistuoja ir politinė rizika – jeigu Vyriausybė nuspręstų stabdyti pradėtas valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo programas, kiltų problemų dėl patirtų atnaujinimo išlaidų padengimo.

Įmonės veikloje galima operacinė rizika dėl darbuotojų neatliktų ar netinkamai atliktų funkcijų, dėl informacinės sistemos veiklos sutrikimų ir dėl išorės veiksnių. Įmonėje įdiegta vidaus kontrolės sistema, užtikrinanti operacinės rizikos valdymą.

Valiutos rizika. Įmonė neprisiima reikšmingos valiutų rizikos, kadangi nuolat derina bendrą gautinų ir mokėtinų valiuta sumų poziciją.

Įmonė atsiskaitymus su savo pagrindiniais tiekėjais 2022 metais vykdė eurais. Kitų valiutų (USD, SEK) kursų pokyčius Įmonė valdo periodiškai peržiūredama skolas.

3. Aiškinamojo rašto pastabos

3.1. Ilgalaikis nematerialus turtas

Įmonės ilgalaikis nematerialus turtas amortizuojamas per jo naudingo tarnavimo laiką. Įmonėje taikomi amortizacijos normatyvai išvardinti žemiau:

Turto rūšis	Amortizacijos normatyvas (metais)
Programinė įranga ir licencijos	3
Prestižas	3
Kitas nematerialus turtas	4

Nuo 2015 m. įsigytu ilgalaikiu nematerialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikainą galima patikimai nustatyti ir kurio minimali įsigijimo (pasigaminimo) savikaina didesnė nei 500 eurų.

Eurais	Plėtros darbai	Prestižas	Patentai, licencijos ir pan.	Programinė įranga	Kitas nematerialusis turtas	Iš viso
ĮSIGIJIMO VERTĖ						
2020 m. gruodžio 31 d.	---	---	118 530	707 819	226 758	1 053 107
Įsigyta per 2021 m.	-	-	8 260	229 450	7 400	245 110
Nurašyta (-)	-	-	-	-	-	---
Perduota (-)	-	-	-	-	-	---
Kuriamas nematerialus turtas	-	-	-	-	-	---
Perklasifikavimai	-	-	-	-	-	---
2021 m. gruodžio 31 d.	---	---	126 790	937 269	234 158	1 298 217
Įsigyta per 2022 m.	-	-	-	125 000	15 847	140 847
Išankstinis mokėjimas	-	-	-	-	-	---
Nurašyta (-)	-	-	-	(91 822)	-	(91 822)
Perduota (-)	-	-	-	-	-	---
Kuriamas nematerialus turtas	-	-	-	-	-	---
Perklasifikavimai	-	-	-	-	-	---
2022 m. gruodžio 31 d.	---	---	126 790	970 447	250 005	1 347 242
SUKAUPTA AMORTIZACIJA						
2020 m. gruodžio 31 d.	---	---	---	---	---	---
Amortizacija per 2021 m.	0	0	(39 885)	(464 024)	(226 757)	(730 666)
Nurašyta	-	-	(39 510)	(132 094)	-	(171 604)
Perduota	-	-	-	-	-	---
2021 m. gruodžio 31 d.	---	---	(79 395)	(596 118)	(226 757)	(902 270)
Amortizacija per 2022 m.	-	-	(41 880)	(157 412)	(3 874)	(203 166)
Nurašyta	-	-	-	91 766	-	91 766
Perduota	-	-	-	-	-	-
2022 m. gruodžio 31 d.	-	-	(121 275)	(661 764)	(230 631)	(1 013 670)
LIKUTINĖ VERTĖ						
2020 m. gruodžio 31 d.	---	---	78 645	243 795	1	322 441
2021 m. gruodžio 31 d.	---	---	47 395	341 151	7 401	395 947
2022 m. gruodžio 31 d.	---	---	5 515	308 683	19 374	333 572

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

2022 m. Nemateralaus turto amortizacijos suma sudarė 203 166 EUR (2021 m. 171 604 EUR). 2022 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos 63 529 EUR (2021 m. 76 056 EUR) įtrauktos į sąnaudas, likusi suma yra kompensuota ES projekto lėšomis.

Įmonės veikloje naudojamo visiškai amortizuoto turto įsigijimo vertės ir sąrašas pagal grupes 2022 m. gruodžio 31 d. yra pateikiamas žemiau:

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Programinė įranga	430 316	419 406
Koncesijos, patentai, prekių ženklų ir panašios teisės	118 530	-
Kitas nematerialus turtas	226 758	226 758
Iš viso	775 604	646 164

3.2. Ilgalaikis materialus turtas

Nuo 2015 m. įsigytu ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Įmonė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikainą galima patikimai nustatyti ir kurio minimali įsigijimo (pasigaminimo) savikaina didesnė nei 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kilnojamąsias kultūros vertybes ir transporto priemones, priskiriamas ilgalaikiam turtui neatsižvelgiant į jų vertę (įsigijimo (pasigaminimo) savikainą).

Įmonėje taikomi nusidėvėjimo normatyvai:

Ilgalaikio turto grupė	Nusidėvėjimo normatyvas (metais)
Pastatai ir Įmonės patalpos	15-40
Transporto priemonės	5-6
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	3-25

Įmonėje taikomi investicinio turto nusidėvėjimo normatyvai:

Ilgalaikio turto grupė	Nusidėvėjimo normatyvas (metais)
Programinė įranga, jos licencijos ir techninė dokumentacija	3
Patentai, išradimai, licencijos, įsigytos teisės	3
Kitas nematerialus turtas	4
Negyvenamos paskirties (išskyrus gamybinės paskirties) mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	75
Negyvenamos paskirties (išskyrus gamybinės paskirties) mediniai, karkasiniai pastatai	40
Gamybinės paskirties pastatai	40
Gyvenamosios paskirties mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	50
Gyvenamosios paskirties mediniai, karkasiniai pastatai	30
Pagalbiniai mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	50
Pagalbiniai mediniai, karkasiniai pastatai	30
Surenkamieji, išardomi, monolitiniai ir kiti pastatai	15
Infrastruktūriniai ir kiti statiniai	8
Elektros perdavimo ir ryšių įtaisai	8
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3
Mašinos ir įrengimai	5
Baldai ir biuro įranga	6
Kitas ilgalaikis materialus turtas	4

Žemei nusidėvėjimas neskaičiuojamas.

Eurai	Žemė	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas			Sumokėti avansai	Iš viso
					Žemė	Pastatai ir statiniai	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai		
ĮSIGIJIMO VERTĖ									
2020 m. gruodžio 31 d.	---	2 385 674	120 384	1 179 362	27 556 228	269 869 294	861 490	4 193 480	306 165 912
Įsigyta	-	-	-	809 949	15 755 611	28 488 625	(56 303)	-	44 997 882
Vertės didinimas	-	24 090	-	-	-	2 480 652	-	-	2 504 742
Ruošiamas naudoti	-	-	-	25 361	-	-	-	-	25 361
Išankstinis mokėjimas	-	-	-	-	-	-	-	12 543 284	12 543 284
Nurašyta (-)	-	-	-	(6 133)	-	(1 451)	(852)	-	(8 436)
Parduota (-)	-	-	(36 214)	-	(241 978)	(272 818)	-	-	(551 010)
Perduota (-)	-	-	-	(275)	(3 137 541)	(4 774 763)	(319)	-	(7 912 898)
Perklasifikavimai (+)	-	76 366	-	-	1 105 087	2 395 935	-	-	3 577 388
Perklasifikavimai (-)	-	(73 058)	-	-	(29 896)	(1 210 624)	-	-	(1 313 578)
2021 m. gruodžio 31 d.	---	2 413 072	84 170	2 008 264	41 007 511	296 974 850	804 016	16 736 764	360 028 647
Įsigyta	-	-	-	1 768 414	1 420 821	3 750 125	928 460	-	7 867 820
Vertės didinimas	-	-	-	-	282	1 613 739	-	-	1 614 021
Ruošiamas naudoti	-	37 610	-	37 155	-	-	-	-	74 765
Išankstinis mokėjimas	-	-	-	-	-	-	-	4 483 403	4 483 403
Nurašyta (-)	-	-	-	(113 458)	-	(17 491)	(1 333)	-	(132 282)
Parduota (-)	-	-	-	-	(708 572)	(629 318)	(3 988)	-	(1 341 878)
Perduota (-)	-	-	-	(45 185)	(59 173)	(412 038)	(1 673)	-	(518 069)
Perklasifikavimai (+)	-	-	-	-	53 229	207 643	-	-	260 872
Perklasifikavimai (-)	-	-	-	(15 898)	(133 555)	(1 195 818)	-	-	(1 345 271)
2022 m. gruodžio 31 d.	---	2 450 682	84 170	3 639 292	41 580 543	300 291 690	1 725 482	21 220 167	370 992 028
PERKAINOJIMAS /NUVERTĖJIMAS									
2020 m. gruodžio 31 d.					(15 854)	(183 412)	---		(199 266)
Nuvertinta (-)	-	-	-	-	(22 990)	(166 513)	-	-	(189 503)
Nurašyta	-	-	-	-	-	-	-	-	---
Perduota	-	-	-	-	-	-	-	-	---
Perklasifikavimai (-)	-	-	-	-	-	83 582	-	-	83 582
2021 m. gruodžio 31 d.	---	---	---	---	(38 844)	(266 343)	---	---	(305 187)
Nuvertinta (-)	-	-	-	-	10 744	(1 597 578)	-	-	(1 586 834)
Nurašyta	-	-	-	-	-	17 491	-	-	17 491
Perduota	-	-	-	-	-	-	-	-	---
Perklasifikavimai (-)	-	-	-	-	-	34 209	-	-	34 209
2022 m. gruodžio 31 d.	---	---	---	---	(28 100)	(1 812 220)	---	---	(1 840 320)

SUKAUPTAS NUSIDĖVĖJIMAS									
2020 m. gruodžio 31 d.	---	(935 917)	(102 411)	(593 214)	---	(7 335 135)	(88 679)	---	(9 055 356)
Priskaityta už laikotarpį	-	(46 795)	(10 366)	(204 902)	-	(4 140 134)	(154 648)	-	(4 556 845)
Nurašyta	-	-	-	6 121	-	297	-	-	6 418
Parduota	-	-	34 642	-	-	5 311	852	-	40 805
Perduota	-	-	-	275	-	157 736	318	-	158 329
Perklasifikavimai	-	53 399	-	-	-	(21 856)	-	-	31 543
2021 m. gruodžio 31 d.	---	(929 313)	(78 135)	(791 720)	---	(11 333 781)	(242 157)	---	(13 375 106)
Priskaityta už laikotarpį	-	(47 227)	(4 826)	(436 800)	-	(4 247 295)	(276 453)	-	(5 012 601)
Nurašyta	-	-	-	113 398	-	-	259	-	113 657
Parduota	-	-	-	-	-	23 756	1 993	-	25 749
Perduota	-	-	-	45 175	-	29 588	766	-	75 529
Perklasifikavimai	-	-	-	-	-	9 815	-	-	9 815
2022 m. gruodžio 31 d.	---	(976 540)	(82 961)	(1 069 947)	---	(15 517 917)	(515 592)	---	(18 162 957)
LIKUTINĖ VERTĖ									
2020 m. gruodžio 31 d.	---	1 449 757	17 973	586 148	27 540 374	262 350 747	772 811	4 193 480	296 911 290
2021 m. gruodžio 31 d.	---	1 483 759	6 035	1 216 544	40 968 667	285 374 726	561 859	16 736 764	346 348 354
2022 m. gruodžio 31 d.	---	1 474 142	1 209	2 569 345	41 552 443	282 961 554	1 209 890	21 220 167	350 988 750

2022 m. gruodžio 31 d. Įmonės ilgalaikio materialiojo turto 4 904 451 EUR (2021 m. – 4 445 643 EUR) nusidėvėjimas Įmonės pelno (nuostolių) ataskaitoje apskaitomas sąnaudose, o 27 EUR (2021 m. – 12 623 EUR) kompensuota panaudos gavėjų, kuriems panaudos sutarties pagrindu suteikta teisės naudotis materialiuoju turtu.

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

Įmonės ilgalaikis materialus turtas apskaitomas įsigijimo savikaina. Ilgalaikį materialųjį investicinį turtą sudaro nuosavo kapitalo dalį atitinkantis turtas, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise. Perkvalifikavimo dalyje parodytas investicinis turtas, kuris perkliamas iš Ilgalaikio turto skirtu pardavimui po to, kai žemės sklypas, priskirtas perduotam nekilnojamam turtui, negali būti perduodamas, o sudaroma žemės sklypų nuomos sutartis arba laikina žemės nuomos sutartis ir pasirašomas žemės sklypo perdavimo–priėmimo aktas arba tada, kai turtas, kurį Įmonė valdo patikėjimo teise, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, išbraukiamas (įtraukiamas) iš (į) perduodamo turto sąrašo.

Įmonė nuo 2014 m. spalio 1 d. vykdydama centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, nuosavo kapitalo dalį atitinkantį turtą, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise (Investicinis turtas), nuomoja arba atiduoda valstybės institucijoms ir įstaigoms naudoti panaudos būdu.

Nuosavo kapitalo dalį atitinkančio turto, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise balansinė vertė pagal turto grupes ir pobūdį:

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Išnuomotas turtas		
žemė	-	-
pastatai	17 129 980	18 945 289
kitas turtas	-	-
Iš viso:	17 129 980	18 945 289
Perduotas panaudai turtas		
žemė	7 055 916	7 384 977
pastatai	3 443 534	3 926 537
kitas turtas	-	-
Iš viso:	10 499 450	11 311 514
Perduotas panaudai ukrainiečiams		
pastatai	175 319	-
kitas turtas	-	-
Iš viso:	175 319	---
Perduotas panaudai su apmokamu nusidėvėjimu		
pastatai	789 284	864 890
Iš viso:	789 284	864 890
Perduotas pagal rangos sutartis		
pastatai	3 984 044	-
Iš viso:	3 984 044	-
Centralizuota nuoma		
pastatai	212 810 382	216 305 893
kitas turtas	248 505	345 605
Iš viso:	213 058 887	216 651 498
Laisvas turtas		
žemė	34 496 527	33 583 690
pastatai	44 629 010	45 332 117
kitas turtas	961 386	216 254
Iš viso:	80 086 923	79 132 061
Iš viso nuosavo kapitalo dalį atitinkančio turto:	325 723 887	326 905 252

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

Įmonėje nekilnojamojo turto valdomo patikėjimo teise nuomos ir panaudos paslaugų suteikimo tvarka, terminai, kainos nustatymas reglamentuotas teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 14 ir 15 straipsniais;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 3 d. nutarimu Nr. 1890 „Dėl valstybės turto perdavimo panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“;
- 2014 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu dėl nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo Nr. 1K-306;
- 2020 m. lapkričio 10 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu dėl centralizuotai valdyti perduoto administracinės paskirties ir kito kartu perduoto valstybės nekilnojamojo turto nuomos mokesčio apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo 1K-357.

Įmonės veikloje naudojamo ir visiškai nusidėvėjusio turto sąrašas įsigijimo verte pagal grupes 2022 ir 2021 m. yra pateikiamas žemiau:

Eurais	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pastatai ir statiniai	45 030	45 030
Transportas	55 212	55 212
Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai	484 211	538 115
Iš viso	584 453	638 357

Laikiniai nenaudojamas ir / ar ruošiamas naudoti ir / ar rekonstruojamas turtas balanse parodomas toje pačioje turto grupėje, kuriai jis buvo priskirtas, kol buvo naudojamas.

Įmonė 2022 m. gruodžio 31 d. turėjo turto, kuris yra įkeistas dėl atliekamų renovacijos darbų ir jam yra taikomi kiti nuosavybės teisių apribojimai.

2022 m. gruodžio 31 d. įmonė turėjo išleistą garantiją trečiųjų asmenų naudai sumoje 13 337 eurų.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Po vienerių metų gautinos sumos:	1 136	1 984
<i>Nuosavos ir už VVP iš bankų pirkto paskolos</i>	---	---
<i>Iš komercinių bankų perimtos paskolos</i>	1 136	1 984
<i>Po vienerių metų iš turto valdytojų gautinos sumos</i>	-	-
<i>Po vienerių metų gautinos sumos už parduotą turtą</i>	---	---
Kitas finansinis turtas:	1 367 582	2 537 582
<i>Ilgalaikės investicijos - išdo obligacijos (VVP)</i>	---	---
<i>Turto valdytojų skolos už perduotą atnaujintą nekilnojamąjį turtą</i>	1 367 582	2 537 582
Ilgalaikis finansinis turtas iš viso	1 368 718	2 539 566

Įmonė vykdydama valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo funkciją pagal pasirašytus susitarimus atnaujintą nekilnojamąjį turtą perduoda turto valdytojams, kurie įsiskolinimą už atliktus darbus Įmonei padengs iš valstybės nekilnojamojo turto perdavimo lėšų arba valstybės biudžeto lėšų.

Vyriausybės skolos vertybinių popierių (VVP), siekiant maksimalios naudos Įmonei, taip pat įvertintinus Įmonės finansines galimybes, nuspręsta neparduoti iki nustatytųjų išpirkimo termino. Investicijos į diskontinius VVP yra apskaitomos amortizuota savikaina, amortizuojant diskonto sumą per laikotarpį nuo įsigijimo iki išpirkimo. Amortizuotas diskontas įtraukiamas į palūkanų pajamas bei Vyriausybės vertybinių popierių vertę. Investicijos į VVP su atkarpa apskaitomos amortizuota savikaina. Palūkanų pajamos pripažįstamos kaupimo principu ir įtraukiamos į balanso Kitas finansinis turtas straipsnį. Diskontas (premija) amortizuojamas per laikotarpį nuo įsigijimo iki išpirkimo, ir palūkanų pajamos padidinamos (sumažinamos) amortizuoto diskonto (premijos) suma. VVP, kurie bus išpirkti po vienerių metų, išskyrus gautinų sumų einamųjų metų dalį, priskiriami ilgalaikiam turtui.

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.4. Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjus ataskaitinis laikotarpis
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	80 733	113 255
Nebaigtos vykdyti sutartys:	13 240 802	9 257 166
<i>Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo nebaigtos vykdyti sutartys</i>	<i>13 197 796</i>	<i>9 207 254</i>
<i>Žemės sklypų formavimas</i>	<i>43 006</i>	<i>49 912</i>
Pirktos prekės skirtos perparduoti	---	---
Ilgalaikis turtas, skirtas parduoti	47 793 303	47 040 678
<i>Ilgalaikis materialus turtas, skirtas parduoti</i>	<i>34 719 066</i>	<i>35 905 356</i>
<i>Bešeimininkis, konfiskuotas, paveldėtas ir pan. turtas</i>	<i>11 595 147</i>	<i>10 823 531</i>
<i>Patikėjimo teise valdomas finansinis turtas, skirtas privatizuoti</i>	<i>1 479 090</i>	<i>311 791</i>
Išankstiniai apmokėjimai	999 167	46 165
Atsargos, išankstiniai mokėjimai iš viso	62 114 005	56 457 264

Per ataskaitinį ir praėjusį laikotarpį pardavimo savikainą sudariusi atsargų vertė nėra reikšminga Įmonės patirtų sąnaudų lygyje, todėl ekonomiškai nenaudinga išskirti atsargų sąnaudų dalies tenkančios pardavimų savikainai dėl įmonės veiklos specifikos ir sąnaudų paskirstymo vykdomoms veikloms metodikos.

Ilgalaikio materialaus turto, skirto parduoti, vertės pasikeitimai dėl nukainojimo iki grynosios galimos realizavimo vertės 2022 m. ir 2021 m. neturėjo įtakos įmonės sąnaudoms, o atitinkamai sumažino arba padidino Įmonės įsipareigojimus Finansų ministerijai ar kitoms institucijoms perdavusioms parduoti ilgalaikį materialųjį turtą.

Rodikliai	Žaliavos, medžiagos ir komplek. detalės	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	Inventorius	Trumpal. turtas, kaip dotacija	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas išardyti ir/ar likviduoti	Iš viso
a) Atsargų įsigijimo savikaina								
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	14 798	9 257 166	110	179 828	129 446	69 727 360	568 820	79 877 528
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	7 569	13 240 802	-	534 783	127 498	55 401 718	29 646	69 342 016
b) Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (-)								
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	(110)	(151 292)	(59 526)	(23 061 901)	(568 820)	(23 841 649)
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-	(533 774)	(55 357)	(8 033 974)	(29 632)	(8 652 737)
c) Grynoji galimo realizavimo vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje								
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	14 798	9 257 166	-	28 536	69 920	46 665 459	-	56 035 879
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	7 569	13 240 802	-	1 009	72 141	47 367 744	14	60 689 279
Įkeistų atsargų vertė	-	-	-	-	-	-	-	-
Atsargos pas trečiuosius asmenis	-	-	-	-	-	-	-	-

Į atsargų savikainą nėra įtrauktos bešeimininkio turto administravimo išlaidos. 2022 m. gruodžio 31 d. sukaupta bešeimininkio turto administravimo išlaidų suma sudarė 425 559 EUR (2021 m - 447 064 EUR).

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

Valstybei nuosavybės teise priklausančio Įmonės patikėjimo teise valdomo parduoti ar privatizuoti skirtu turto grupių balansinės vertės:

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Parduodamas turtas įtrauktas į turto atnaujinimo sąrašą		
žemė	13 837 978	6 387 214
pastatai	5 424 986	5 958 834
Iš viso:	19 262 964	12 346 048
Parduodamas turtas įtrauktas į parduodamo turto sąrašą		
žemė	6 381 805	9 313 598
pastatai	8 677 609	11 222 997
kitas turtas	562	2 940
Iš viso:	15 059 976	20 539 535
Parduodamas turtas neįtrauktas į parduodamo turto sąrašą (bešeimininkis)		
žemė	752 827	688 860
pastatai	11 069 307	10 030 142
kitas turtas	-	2 940
akcijos	56 991	101 589
Iš viso:	11 879 125	10 823 531
Finansinis turtas skirtas privatizuoti		
kontroliuojamų įmonių akcijos	1 581 293	
kitos akcijos	9 945	311 791
Iš viso:	1 591 238	311 791
Perimtas parduotinas turtas skirtas skoloms degti		
pastatai	-	3 019 773
Iš viso:	-	3 019 773
Iš viso parduoti ar privatizuoti skirtu turto vertė:	47 793 303	47 040 678

3.5. Per vienerius metus gautinos sumos

Vertės sumažėjimo abejotinoms gautinoms sumoms pasikeitimas 2022 m. ir 2021 m. yra įtrauktas į veiklos sąnaudas. Kai vertės sumažėjimas abejotinoms skoloms susijęs su gautinomis sumomis už parduotą valstybės nekilnojamąjį turtą, gautinų sumų vertės sumažėjimo nuostolis neįtakoja Įmonės veiklos sąnaudų, o apskaitomas įsipareigojimų straipsniuose.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pirkėjų įsiskolinimas	4 819 103	4 521 681
Kitos gautinos sumos:	4 368 021	2 164 749
<i>Biudžeto skola įmonei</i>	-	37 990
<i>Gautinos sumos už parduotą turtą</i>	---	-
<i>Gautinos sumos disponuojant perimtomis skolomis ir turtu</i>	13 447	16 555
<i>Gautinos sumos susijusios su valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimu</i>	3 465 070	1 544 053
<i>Kitos gautinos sumos</i>	889 504	566 151
Per vienerius metus gautinos sumos iš viso	9 187 124	6 686 430

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pinigai Įmonės sąskaitose	22 984 495	23 108 340
Pinigai valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimui Įmonės sąskaitose	44 323 725	51 058 216
Pinigai Privatizavimo fondo spec. sąskaitoje	193 427	346 446
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	67 501 647	74 513 002

3.7. Ateinančių laikotarpių sąnaudos, sukauptos pajamos

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	683 282	282 218
<i>Sukauptos palūkanos</i>	<i>543 400</i>	<i>-</i>
<i>Kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos</i>	<i>139 882</i>	<i>282 218</i>
<i>Gautinos pajamos už atnaujinimą pripažintos patirtų sąnaudų pagrindu</i>	<i>370 134</i>	<i>162 607</i>
<i>Gautinos pajamos už perskaiciuotą atlygį</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Kitos sukauptos pajamos</i>	<i>---</i>	<i>---</i>
	1 053 416	444 825

3.8. Nuosavas kapitalas

2016 m. balandžio 27 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu Nr. 407 „Dėl valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidinimo“ priėmė sprendimą iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų, skirtų valstybės įmonei Turto bankui, kurios savininko teises ir pareigas įgyvendina Lietuvos Respublikos finansų ministerija, valstybės įmonės Turto banko sukurtu turto 386 929,53 EUR verte registruoti valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidėjimą.

2017 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 514 priėmus sprendimą perduoti Įmonės turtą Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai sumažintas Įmonės savininko kapitalas 168,83 EUR suma ir 2018 m. gruodžio 31 d. sudarė 4 982 382,50 EUR.

2020 m. lapkričio 4 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1230 priėmus sprendimą perkelti Įmonės turtą į Lietuvos Respublikos Valstybės saugumo departamento atnaujinamo turto projektą, Įmonės savininko kapitalas sumažintas 174 970,17 EUR suma ir 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 4 807 412,33 Eur.

2021 m. sausio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 5 priimtas sprendimas registruoti valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidėjimą 63 748 EUR suma ir 2021 m. gruodžio 31 d. sudarė 4 871 160 EUR.

Finansinių ataskaitų parengimo dieną Įmonės vadovybė parengė 2022 m. pelno paskirstymo projektą:

	Suma
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	314 907
Ankstesniais finansiniais metais suformuoti rezervai	726 270
- <i>privalomasis rezervas</i>	<i>498 322</i>
- <i>rezervas darbuotojų premijoms, socialiniams, kultūriniais ir panašioms poreikiams</i>	<i>135 030</i>
- <i>kiti rezervai (ilgalaikio turto įsigijimui)</i>	<i>92 918</i>
Ataskaitinių finansinių metų grynas pelnas (nuostoliai)	84 427
Paskirstytinas pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	399 334
Pervedimai iš rezervų	39 550
Paskirstytinas pelnas (nuostoliai)	438 884
<u>Pelno paskirstymas:</u>	-
- į privalomąjį rezervą	-
- į naudojamus darbuotojų premijoms, socialiniams, kultūriniais ir panašioms poreikiams	-
- į kitus rezervus (ilgalaikio turto įsigijimui)	-
- į valstybės biudžetą įmokama valstybės įmonės 2022 m. pelno įmoka	438 884
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai), perkeliama į kitus metus	-

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.9. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	Iš viso
Ataskaitinio laikotarpio pradžioje	41 252 030	300 020 411	806 400	342 078 841
Išigyta	1 420 820	3 750 123	928 460	6 099 403
Perduota (-)	(59 173)	(382 450)	(907)	(442 530)
Išregistruota (-)	-	-	(1 074)	(1 074)
Perklasifikavimai (+)	53 229	207 642	-	260 871
Perklasifikavimai (-)	(133 555)	(1 151 794)	-	(1 285 349)
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42 533 351	302 443 932	1 732 879	346 710 162

3.10. Rezervai

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasieks 1/10 savininko kapitalo vertės. Nustatytą dydį viršijanti privalomojo rezervo dalis gali būti perskirstyta skirstant Įmonės pelną. Privalomasis rezervas naudojamas tik Įmonės nuostoliams dengti. Padengus nuostolius, privalomojo rezervo dydis turi būti atkuriamas, laikantis šioje dalyje nustatytos tvarkos. Įmonėje privalomasis rezervas pilnai suformuotas 2021 m. ir 2022 m. pokyčių nebuvo.

Kiti rezervai sudaromi įstatuose nustatyta tvarka iš Įmonės paskirstytino pelno, naudojami Įmonės įstatuose nustatytiems tikslams ir naikinami Įmonės įstatuose nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, kad Įmonėje yra patvirtintos Darbuotojų materialinių pašalpų taisyklės, 2022 m. gruodžio 31 d. Įmonėje buvo likę sudaryti rezervai darbuotojų premijoms, socialiniams, kultūriniais ir panašioms tikslams bei investicijoms, kuriuos ketinama naudoti ir ateinančiais laikotarpiais, todėl pelno paskirstymo projekte šie rezervai (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo 12 str. 6 d.) nebuvo pervedami į paskirstytinį pelną.

3.11. Dotacijos ir subsidijos

2022 m. iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto pagal pasirašytą sutartį su Lietuvos Respublikos finansų ministerija „Dėl valstybės biudžeto lėšų naudojimo“ Įmonė gavo 3 935 337 EUR.

Vadovaujantis 2020 m. birželio 17 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 662 ir 2020 m. liepos 16 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 798 perdavė Įmonei trumpalaikį materialųjį turtą už 17 134 EUR.

Dotacijos	Likutis ataskaitinio laikotarpio pradžioje	Gauta	Panaudota	Nurašyta	Amortizacija / nusidėvėjimas	Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
Dotacija turtui	69 920	17 134	---	(14 913)	-	72 141
Dotacijos biudžetinėmis asignavimais turtui kurti	7 819 926	2 290 477	-	-	-	10 110 403
Dotacijos susijusios su daugiabučių namų modernizavimu (valstybės parama)	-	5 841	(3 372)	-	-	2 469
Subsidijos sąnaudų kompensavimui	-	3 935 337	(3 935 337)	-	-	---
Dotacijos biudžetinėmis asignavimais turtui kurti (458 nutarimas)	1 160 207	-	-	-	(95 838)	1 064 369
Dotacija ES lėšomis finansuojamam projektui turtui įsigijimui	320 042	359	(144 329)	-	-	176 072
Gautos subsidijos	130 799	205 626	(94 381)	-	-	242 044
	9 500 894	6 454 774	(4 177 419)	(14 913)	(95 838)	11 667 498

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.12. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Įmonės pelno mokesčio sąnaudų (pajamų) komponentai už metus pasibaigusius 2022 m. ir 2021 m. yra pateikti žemiau:

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	457 407	652 622
Atidėtojo pelno mokesčio (pajamos) sąnaudos, susijusios su laikinųjų skirtumų atsiradimu ir išnykimu	74 898	(24 413)
Pelno mokestis iš viso	532 305	628 209

Atidėtojo laikotarpio pelno mokestis skaičiuojamas nuo atostoginių kaupinių socialinio draudimo įmokoms ir pensijų įmokų atidėjinių.

3.13. Paskolos

2022 m. spalio 18 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija 2 204 655 eurų sumai, paskolos grąžinimo terminas 120 mėn. Paskola skirta centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektams finansuoti.

2022 m. gegužės 9 d. buvo pasirašyta paskolos sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija 404 961 eurų sumai, paskolos grąžinimo terminas 120 mėn. Paskola skirta centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektams finansuoti.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ilgalaikės Finansų ministerijos perskolinamos paskolos	4 244 859	-
Ilgalaikės paskolos VIPA	---	1 413 956
Kitos ilgalaikės paskolos	525 984	-
Trumpalaikės paskolos	---	-
Paskolų iš viso	4 770 843	1 413 956

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Einamųjų metų dalis	505 388	47 092
Paskolų iš viso	505 388	47 092

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.14. Finansiniai ir kiti įsipareigojimai

	Per 1 metus	Neapibrėžti terminai	Iš Viso
Finansų ministerijos perskolinamos ir VIPA paskolos	-	4 770 843	4 770 843
Už perimtus neveiksnius LVKB ir LAIB aktyvus	-	2 395	2 395
Įsipareigojimai susiję su valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimu	-	54 350 353	54 350 353
Už Įmonei patikėjimo teise perduotą atnaujinti nekilnojamąjį turtą	19 262 964	-	19 262 964
Už Įmonei patikėjimo teise perduotą valdyti parduodamą valstybės turtą	14 877 046	-	14 877 046
Už Įmonei patikėjimo teise perduotą valdyti privatizuojamą valstybės turtą	1 591 238	-	1 591 238
Už Įmonei patikėjimo teise perduotą valdyti bešeimininkį, konfiskuotą, paveldėtą ir pan. valstybės turtą	11 258 014	-	11 258 014
Įsipareigojimai FM už kitas grąžintinas lėšas panaudotas atnaujinimui	-	4 832 616	4 832 616
Įsipareigojimai už realizuotus iš LVKB perimtus neveiksnius aktyvus*	34 055	-	34 055
Įsipareigojimai už realizuotus iš LAIB perimtus neveiksnius aktyvus	160 234	-	160 234
Įsipareigojimai už realizuotus iš LVKB realizuotus neveiksnius aktyvus panaudotus Pasaulio banko paskolai grąžinti	338 333	-	338 333
Valstybės institucijoms dėl nebaigtų atsiskaitymų už išieškotas lėšas	-	-	-
Valstybės išdui už turto pardavimo/privatizavimo sandorius	33 108	-	33 108
Už lėšas uždirbtas disponuojant perduotu valstybės nekilnojamuoju turtu	178 897	-	178 897
Įsipareigojimai, susiję su perimtu turtu skoloms dengti	461 944	-	461 944
Įsipareigojimai kredito įstaigoms	-	-	-
Grąžintinos Atlygio ir kompensuojamų sąnaudų sumos	505 388	-	505 388
Skolos tiekėjams	2 011 399	-	2 011 399
Aukcionų dalyvių garantiniai įnašai, registracijos mokesčiai, avansiniai mokėjimai	8 053 661	-	8 053 661
Kiti finansiniai įsipareigojimai	3 078 625	-	3 078 625
Finansiniai ir kiti įsipareigojimai iš viso	2 270 658	-	2 270 658
Finansiniai ir kiti įsipareigojimai iš viso	16 131 736	111 940 035	128 071 771

3.15. Vadovams priskaičiuotos pinigų sumos

2022 m. ir 2021 m. Įmonėje dirbo 1 vadovas, kuris priskiriamas vadovaujantiems darbuotojams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 23 d. nutarimo Nr. 1341 2016 m. sausio 18 d. galiojusios redakcijos nuostatomis. 2022 m. ir 2021 m. vadovaujantiems darbuotojams bei valdybos nariams nebuvo išmokėta paskolų ar avansinių mokėjimų.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Priskaičiuotas darbo užmokestis	75 411	69 592
Priteistos sumos pagal teismo sprendimus	-	-
Išieškos kompensacijos	-	-
Išmokėta kompensacijų už degalų įsigijimą ir automobilio amortizaciją	-	-
Atlygis valdybos nariams	27 908	33 438
Vadovams priskaičiuotos sumos iš viso	103 319	103 030

Ataskaitiniu laikotarpiu kitiems su Įmone susijusiems asmenims, t. y. penkiems valdybos nariams, nebuvo išmokėta jokių išmokų, išskyrus sutartyse numatytą atlygį. Nebuvo suteikta jokių paskolų, garantijų, neatlygintinai perduota turto ar suteikta paslauga.

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.16. Bendrasis pelnas

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Atlygis už skolų valstybei išieškojimą	252 360	498 236
Atlygis už valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą	1 130 102	915 978
Atlygis už valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą	392 562	250 044
Atlygis už nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą	5 614 458	4 517 710
Atlygis už administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas	11 993 975	11 804 300
Nuomos pajamos	1 776 839	2 174 069
Valdomo turto pardavimo pajamos	9 650 475	3 862 099
Kitos pajamos	128 641	153 288
Pardavimo pajamos iš viso	30 939 412	24 175 724
Darbuotojų darbo užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos	5 095 962	5 713 648
Valdomo turto nusidėvėjimo sąnaudos	3 668 041	3 560 905
Nekilnojamojo turto eksploatacinės ir priežiūros sąnaudos	8 128 010	3 678 712
Akcijų vertinimo sąnaudos	64 976	-
Turto pardavimo sąnaudos	74 726	196 161
Kitos tiesioginės sąnaudos	1 796 381	917 151
Kito turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	100 591	158 998
Kitos netiesioginės sąnaudos	1 028 647	1 038 873
Pardavimų savikaina iš viso	19 957 334	15 264 448
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	10 982 078	8 911 276

Pardavimų savikainos sąnaudas sudaro sąnaudos tenkančios suteiktų paslaugų pajamoms, apskaičiuotos vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

3.17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Bendrąsias ir administracines sąnaudas, sudaro sąnaudos sudarančios sąlygas Įmonei veikti, tačiau neįskaičiuojamos į suteiktų paslaugų savikainą, o taip pat sąnaudos tenkančios veikloms, kurios vadovaujantis teisės aktais pavestos Įmonei vykdyti neatlygintinai.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Darbuotojų darbo užmokesčio ir su juo susijusios sąnaudos	2 966 408	1 093 700
Valdomo turto nusidėvėjimo sąnaudos	1 143 289	772 725
Valdomo nekilnojamojo turto eksploatacinės ir kt. sąnaudos	1 674 134	2 887 074
Valdomo nekilnojamojo turto vertės sumažėjimo sąnaudos	1 586 833	189 503
Kito turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	195 694	130 134
Suformuotų rezervų sąnaudos	161 482	534 341
Kitos sąnaudos	4 517 398	1 071 087
Kompensuotos sąnaudos	(1 715 578)	(941 164)
Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos iš viso	10 529 660	5 737 400

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.18. Kitos ir finansinės veiklos rezultatas

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ilgalaikio turto pardavimo pelnas	-	1 907
Nuosavų neveiksnių aktyvų realizavimo pajamos	43 816	31 593
Pajamos, gautos pardavus, likvidavus įmonės trumpalaikį turtą	-	-
Kitos pajamos	21 284	43 465
Palūkanų už terminuotus indėlius, VVP, sąskaitos likutį pajamos	-	-
Palūkanų pajamos iš išieškoti perimtų ir nupirktų už VVP skolų	7 495	5 380
Baudų ir delspinigių pajamos	124 554	113 030
Kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos	11 127	1 723
Kitos ir finansinės veiklos pajamos iš viso	197 149	197 098
Ilgalaikio turto pardavimo nuostolis	---	-
Mokesčių už operacijas su VVP sąnaudos	30 050	-
Baudų ir delspinigių sąnaudos	2 774	911
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	11	1 481
Kitos ir finansinės veiklos sąnaudos iš viso	32 835	2 392
Kitos ir finansinės veiklos pelnas (nuostoliai)	164 314	194 706

3.19. Išmokos darbuotojams ir susijusios socialinio draudimo įmokos

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Darbo užmokesčio sąnaudos	7 272 792	6 230 712
Socialinio draudimo įmokos	131 191	112 947
Sukaupto atostogų rezervo pokytis	183 496	146 754
Socialinio draudimo nuo atostogų rezervo pokytis	3 303	2 667
Iškeitinių kompensacijų rezervo pokytis	(24 876)	35 071
Socialinio draudimo įmokų nuo iškeitinių kompensacijų rezervo pokytis	(440)	621
Kintamosios atlygio dalies kaupimai	683 470	340 573
Iš viso	8 248 936	6 869 345

Kiekvienam Įmonės darbuotojui (dirbančiam pagal neterminuotą darbo sutartį), išeinančiam iš darbo sulaukus pensinio amžiaus, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus priklauso 2 jo vidutinio darbo užmokesčių dydžio išeitinė išmoka, todėl Įmonė formuoja išeitinių išmokų rezervą finansinių ataskaitų sudarymo dienai pensinio amžiaus sulaukusiems darbuotojams.

3.20. Audito įmonių teikiamų paslaugų sąnaudos

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Finansinių ataskaitų auditas	11 600	4 621
Iš viso	11 600	4 621

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.21. Pavestas valdyti turtas

Pavesto valdyti turto perėmimo ir perleidimo pagrindai nurodyti Apskaitos politikos skyriuje Pavesto valdyti turto poskyryje. Šiam turtui priskiriama: administruojamos paskolos, perimta mokestinė nepriemoka, iš Finansų ministerijos perimtos skolos, iš kitų institucijų perimtos skolos, grąžintina ES parama ir bendrojo finansavimo lėšos. Įmonė, valdydamas šioje pastaboje išvardintas paskolas, skolas ir mokestines nepriemokas, veikia kaip administratorius, gauna atlygį už perduotų administruoti paskolų ir valstybės garantijų administravimą ir sąnaudų kompensaciją už pagal reikalavimo perleidimo sutartį perduotų skolų išieškojimą ir neprisiima jokios rizikos dėl jų. Šis turtas ir įsipareigojimai yra apskaitomi perdavimo verte, atėmus paskolų grąžinimą ir nurašymą.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Finansų ministerijos perduotos administruoti paskolos, suteiktos iš valstybės vardu gautų vidaus ir užsienio paskolų lėšų, ir skolos, susidariusios įvykdžius valstybės garantiją	11 964 542	65 990 199
Finansų ministerijos perleista reikalavimo teisė į LAB Vakarų bankas	50 947	51 020
Finansų ministerijos perleistos reikalavimo teisės į bankrutuojančius bankus dėl skolų Gyventojų indėlių kompensavimo fondui	46 167	46 167
Finansų ministerijos perleistos reikalavimo teisės į skolas dėl įvykdytų garantijų į lengvatines paskolas gyvenamiesiems namams, butams statyti arba pirkti	13 488	14 077
Garantinio ir vaikų išlaikymo fondų administracijos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos perleistos reikalavimo teisės dėl skolų Garantiniam fondui	1 588 493	6 352 106
Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos perduota išieškoti mokestinė nepriemoka	13 029 550	41 300 086
Muitinės departamento prie Finansų ministerijos perduoti išieškoti importo ir eksporto muitai ir mokesčiai, su jais susijusios baudos, delspinigiai ir palūkanos	1 670 320	13 550 360
Finansų ministerijos perleistos reikalavimo teisės dėl LR spec. Fin. išteklių fondo paskirstymo	-	73 736
Perduotos reikalavimo teisės į finansinės paramos, išmokėtos ir (arba) panaudotos pažeidžiant teisės aktus, grąžintinas lėšas	14 397 215	19 378 268
Iš viso trečiųjų šalių pavestas valdyti turtas	42 760 722	146 756 019
Įsipareigojimai susiję su trečiųjų šalių pavestu valdyti turtu	42 760 722	146 756 019

3.22. Segmentai (specialieji įsipareigojimai)

Turto ir nuosavo kapitalo dalis, tenkanti specialiajam įpareigojimui, įvertinama ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, paskirstant visą įmonės turtą ir nuosavą kapitalą, užfiksuotą finansinės būklės ataskaitoje ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, pagal analogiškus principus kaip ir priskiriant tiesiogines sąnaudas bei netiesioginių sąnaudų dalį.

Specialiojo įpareigojimo turto (ROA) ir nuosavo kapitalo (ROE) grąžos rodikliai apskaičiuojami:

$$ROA_{sp} = GP_{sp} / T_{sp}$$

kur:

ROA_{sp} – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų turto grąžos rodiklis;

GP_{sp} – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų rezultatas po pelno mokesčio;

T_{sp} – įmonės specialiesiems įpareigojimams priskirto turto likutinės vertė.

$$ROE_{sp} = GP_{sp} / NK_{sp}$$

kur:

ROE_{sp} – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų nuosavo kapitalo grąžos rodiklis;

GP_{sp} – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų rezultatas po pelno mokesčio;

NK_{sp} – įmonės specialiesiems įpareigojimams priskirta nuosavo kapitalo dalis;

Įmonės ROA ir ROE rodikliai pagal veiklas metų eigoje nevertinami. Už 2022 m. ir 2021 m. apskaičiuoti specialiųjų įpareigojimų rezultatai pateikti lentelėse.

Ataskaitinis laikotarpis	Skolų valstybei išieškojimas	Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas	Nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamojų daiktų pardavimas	Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas ir pardavimas	Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimas ir koordinavimas	Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo	Patikėjimo teise valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto nuoma	Valstybės atstovavimas teismuose Vyriausybės 2014-09-29 nutarimo Nr.1054 pagrindu	Nurašyto valstybės NT likvidavimas	Juridinių asmenų likvidavimas	VTIPS	Modernizavimo projektai	Kita veikla**	Iš viso
Pajamos	532 622	2 188 183	28 468 529	17 077 133	11 993 318	383 828 361	44 138 065	-	-	-	1 268 170	1 126 349	1 933 163	492 553 893
Kapitalas	315 240	392 921	4 303 172	1 939 812	1 152 380	11 963 118	10 995 861	-	-	-	-	-	74 057	31 136 561
Išsipareigojimai	-	-	1 797 872	-	8 838 278	336 745 535	240 270	-	-	-	-	1 126 349	3 958 622	352 706 926
Sąnaudos	532 622	2 188 183	26 670 657	17 077 133	3 155 040	35 415 327	43 897 795	-	-	-	1 268 170	-	(2 093 169)	128 111 758
iš jų nusidėvėjimas ir amortizacija	241 320	366 880	3 510 353	1 737 626	1 050 200	14 965 057	6 958 776	1 377	815	1 006	9 989	98 406	1 578 024	30 519 829
Pelnas prieš mokesčius	3 404	5 522	45 319	14 692	13 736	3 452 043	1 416 973	1 377	815	1 006	9 989	1 876	140 865	5 107 616
Pelno mokesčiai	73 920	26 041	792 819	202 186	102 181	(3 001 940)	4 037 085	(1 377)	(815)	(1 006)	(9 989)	(98 406)	(1 503 967)	616 732
Grynas pelnas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532 305	532 305
EBITDA	73 920	26 041	792 819	202 186	102 181	(3 001 940)	4 037 085	(1 377)	(815)	(1 006)	(9 989)	(98 406)	(2 036 272)	84 427
	77 323	31 563	838 138	216 877	115 916	450 104	5 454 057	-	-	-	-	(96 530)	(1 490 375)	5 597 075
Specialiojo įpareigojimo ROA, %*	13,88%	1,19%	2,78%	1,18%	0,85%	(0,78)%	9,15%	-	-	-	(0,79)%	(8,74)%	(105,33)%	0,02%
Specialiojo įpareigojimo ROE, %*	-	-	44,10%	-	1,16%	(0,89)%	1680,23%	-	-	-	-	(8,74)%	(51,44)%	0,02%

Praėjęs ataskaitinis laikotarpis	Skolų valstybei išieškojimas	Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas	Nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamojų daiktų pardavimas	konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas	Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimas ir koordinavimas	Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugos	Patikėjimo teise valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto nuoma	Valstybės atstovavimas teismuose Vyriausybės 2014-09-29 nutarimo Nr.1054 pagrindu	Nurašyto valstybės NT likvidavimas	Juridinių asmenų likvidavimas	VTIPS	Modernizavimo projektai	Kita veikla**	Iš viso
Turtas	4 738 957	1 008 617	33 344 568	13 019 957	9 171 400	345 936 140	75 985 705	-	(61 042)	7	868 756	1 126 349	2 327 532	487 466 947
Pajamos	541 362	253 159	3 976 566	1 326 286	927 427	11 791 475	5 467 455	-	-	-	-	-	89 092	24 372 822
Kapitalas	194 853	106 911	1 275 875	4 13 232	(428 637)	346 209 589	338 260	(57 800)	(54 682)	(15 069)	(347 673)	-	2 685 636	350 320 495
Išsipareigojimai	4 544 104	901 706	32 068 693	12 606 725	9 600 037	(273 449)	75 647 445	57 800	(6 360)	15 076	1 216 429	1 126 349	(358 104)	137 146 452
Sąnaudos	469 551	233 686	3 063 808	1 158 251	832 225	10 954 722	3 799 583	2 016	503	549	10 633	240 342	238 372	21 004 240
iš jų nusidėvėjimas ir amortizacija	7 586	5 315	55 256	15 149	15 707	3 395 672	1 007 820	2 016	503	549	10 633	4 220	102 337	4 622 761
Pelnas prieš mokesčius	71 811	19 474	912 758	168 035	95 202	836 753	1 667 872	(2 016)	(503)	(549)	(10 633)	(240 342)	(149 280)	3 368 582
Pelno mokesčiai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	628 209	628 209
Grynas pelnas	155 338	12 064	942 285	104 955	54 474	585 941	(1 593 218)	(2 896)	(20)	(358)	(11 992)	(24 772)	(196 869)	24 931
EBITDA	79 397	24 788	968 014	183 184	110 909	4 232 424	2 675 692	-	-	-	-	(236 121)	(148 529)	7 889 757
Specialiojo įpareigojimo ROA, %*	3,28	1,20	2,83	0,81	0,59	0,17	(2,10)	-	0,03	(5 119)	(1,38)	(2,20)	(8,46)	0,01
Specialiojo įpareigojimo ROE, %*	79,72	11,28	73,85	25,40	(12,71)	0,17	(471,00)	5,01%	0,04	2,38	3,45	-	(7,33)	0,01

*Kitos teisės aktais priskirtos veiklos: Valstybės turto įsigijimo, rekonstravimo ir modernizavimo projektų įgyvendinimas, Valstybės turto informacinės paieškos sistemos (VTIPS) tvarkytojo funkcija, Valstybės valdomų įmonių valdymo politikos įgyvendinimą koordinuojančios institucijos (VKC) funkcija, nurašyto valstybės NT likvidavimas. Juridinių asmenų likvidavimas, Valstybės paveldėto (bešeimininkio) turto administravimas iki įregistravimo valstybės nuosavybe bei atstovavimas teismuose Vyriausybės 2004-05-26 nutarimo Nr. 634 pagrindu, Valstybės atstovavimas teismuose Vyriausybės 2014-09-29 nutarimo Nr. 1054 pagrindu.

** Įmonės kitos vykdomos veiklos (ne specialieji įpareigojimai)

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

3.23. Susijusios šalys

Įmonės veikla griežtai reglamentuota teisės aktais, o vykdomos funkcijos ir teikiamos paslaugos valstybei nurodytos Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme. Įmonės savininko teisės ir pareigos įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija. 2022 m. ir 2021 m. vadovaujantis 24-ojo tarptautinio apskaitos standarto „Susijusių asmenų atskleidimas“ 9 punktu su valstybės institucija susijęs ūkio subjektas yra ūkio subjektas, kuris yra valstybės kontroliuojamas, bendrai kontroliuojamas arba kuriam valstybė daro reikšmingą poveikį. Atsižvelgiant į apskaitos standartų nuostatas informacijos apie susijusias šalis atskleidimo tikslingumą ir į tai, kad Įmonė įgyvendina įstatymais ir kitais teisės aktais jai deleguotas funkcijas, o taip pat į tai, kad Įmonės priimamiems sprendimams įtakos turi valstybės institucijų priimami sprendimai. Įmonė atskleisdama informaciją apie sandorius su valstybinėmis institucijomis pateikia apibendrintą informaciją apie su valstybe vykdytus sandorius, atskirai neišskirdama savininko teisės ir pareigos įgyvendinančios institucijos ir kitų susijusių institucijų. Detali informacija apie įmonei perduoto valdyti patikėjimo teise turto judėjimą atskleista aiškinamojo rašto pastabose:

- informacija apie centralizuotai valdyti perduotą turtą (Investicinis turtas) atskleista aiškinamojo rašto 3.2 pastaboje;
- informacija apie ilgalaikį materialųjį turtą, skirtą parduoti, atskleista aiškinamojo rašto 3.4 pastaboje.
- Papildoma gautų ir grąžintų paskolų informacija atskleista aiškinamojo rašto 3.13 pastaboje.
- Iš valstybės institucijų gautos finansavimo sumos (dotacijos) detalios atskleistos aiškinamojo rašto 3.11 pastaboje.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Gautų ir nepanaudotų finansavimo sumų įsipareigojimas periodo pradžioje	544 835	929 015
Bendra iš valstybės institucijų gauta finansavimo suma	3 935 337	8 236 526
Bendra valstybės institucijoms grąžinta nepanaudota finansavimo suma	544 835	929 015
Bendra iš valstybės institucijų panaudota finansavimo suma	3 834 826	7 691 691
Gautų ir nepanaudotų finansavimo sumų įsipareigojimas periodo pabaigoje	100 511	544 835

- Skolų valstybei išieškojimas, įskaitant Pavestą valdyti turtą, detalizuotas 3.21 pastaboje:

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų suma periodo pradžioje	146 756 019	180 418 596
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų perimta suma	3 090 077	3 045 743
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų išieškota suma	2 595 395	4 993 921
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų nurašyta suma	101 933 281	35 170 124
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų kitų pasikeitimų suma (+)(-)	2 556 698	3 455 725
Bendra valstybės institucijų perduotų išieškoti skolų suma periodo pabaigoje	42 760 722	146 756 019

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2019 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1332 patvirtino Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoji už jo vykdomas veiklas apskaičiavimo tvarkos aprašą, kuris nustato atlygio apskaičiavimo tvarką už:

- Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą;
- Skolų valstybei išieškojimą;
- Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą;
- Valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės paskirties žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą;
- Už bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimą, pardavimą ir (arba) privatizavimą.

Įmonei valstybės institucijų ir įstaigų mokamas Atlygio dydis nustatomas Finansų ministro įsakymu tvirtinant centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo pajamų ir išlaidų sąmatą. Nustatant atlygį už administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas kvadratiniam metrui, konkrečiai valstybės institucijai ar įstaigai, prie nustatyto atlygio dydžio, pridedama nusidėvėjimo sąnaudų suma, tenkanti turtui, kurį naudoja valstybės institucija ar įstaiga.

3. Aiškinamojo rašto pastabos (tęsinys)

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Bendra gautina atlygio suma iš valstybės institucijų už suteiktas paslaugas periodo pradžioje	1 614 768	1 292 555
Bendra valstybės institucijoms suteiktų paslaugų vertė	19 383 457	17 986 266
<i>Atlygis už skolų valstybei išieškojimą</i>	252 360	498 236
<i>Atlygis už valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimą ir koordinavimą</i>	1 130 102	915 977
<i>Atlygis už valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą</i>	392 562	250 044
<i>Atlygis už nekilnojamojo turto ir jam priskirtų žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą</i>	5 614 458	4 517 709
<i>Atlygis už administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugas</i>	11 993 975	11 804 300
Bendra gautina atlygio suma iš valstybės institucijų už suteiktas paslaugas periodo pabaigoje	1 894 769	1 614 768

Valstybės institucijos, su kuriomis vadovaujantis teisės aktais sudaromos patikėjimo teise valdyti perduoto turto nuomos sutartys, Įmonei moka / kompensuoja už jų valdomam plotui tenkančias komunalines paslaugas.

Kitų sandorių sudarytų kitomis nei rinkos sąlygomis, tarp susijusių asmenų 2022 m. ir 2021 m. nebuvo.
Apie Įmonės vadovams ir valdybos nariams išmokėtas sumas informacija atskleista aiškinamojo rašto 3.15 pastaboje.

3.24. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Įmonė neturėjo išvestinių finansinių priemonių ir nebalansinių įsipareigojimų, išskyrus Pavestą valdyti turtą.

3.25. Poataskaitiniai įvykiai

Jokių poataskaitinių įvykių, kurie galėtų daryti reikšmingą įtaką Įmonės finansinėms ataskaitoms iki ataskaitų patvirtinimo datos, nebuvo.

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius

Finansų departamento Apskaitos skyriaus vadovė



Daiva Mikulėnė



VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO

2022 M. VEIKLOS ATASKAITA



TURINYS

GENERALINIO DIREKTORIAUS PRANEŠIMAS [03](#)

01 skyrius

- INFORMACIJA APIE ĮMONĘ [06](#)
 - PAGRINDINĖ ĮMONĖS VEIKLA IR FUNKCIJOS [07](#)
 - ĮMONĖS VALDYMAS [08](#)
 - ĮMONĖS STRUKTŪRA [16](#)

02 skyrius

- STRATEGINIS VALDYMAS [22](#)
 - ĮMONĖS STRATEGIJA [23](#)
 - STRATEGINĖS KRYPTYS [24](#)
 - PAGRINDINIAI TIKSLAI [24](#)
 - 2022 M. STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO RODIKLIAI IR 2023 M. PLANAS [27](#)

03 skyrius

- FINANSINIAI IR VEIKLOS REZULTATAI [31](#)
 - SVARBIAUSI IR REIKŠMINGIAUSI ĮVYKIAI [31](#)
 - ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA [33](#)
 - FINANSINIAI RODIKLIAI [39](#)
 - PELNO PASKIRSTYMAS [43](#)
 - NEPRIKLAUSOMAS AUDITAS [44](#)
 - VEIKLOS APŽVALGA [45](#)
 - SPECIALIEJI ĮPAREIGOJIMAI IR JŲ VYKDYMAS [45](#)
 - INOVACIJOS [67](#)
 - INVESTICIJOS [73](#)
 - PROJEKTŲ VALDYMAS [75](#)
 - CENTRALIZUOTAS VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS [81](#)
 - NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMAI [87](#)
 - BEŠEIMININKIO, KONFISKUOTO, VALSTYBĖS PAVELDĖTO, VALSTYBEI PERDUOTO NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS [93](#)
 - VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ PRIVATIZAVIMAS [95](#)
 - SKOLŲ VALSTYBEI IŠIEŠKOJIMAS IR ADMINISTRAVIMAS [97](#)
 - VTIPS IR VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO VALDYMO ATASKAITOS SUDARYMAS [99](#)
 - KITOS TEISĖS AKTAIS PASKIRTOS FUNKCIJOS [99](#)

04 skyrius

- DARBUOTOJAI [101](#)
 - DUOMENYS APIE DARBUOTOJUS [102](#)
 - DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS [103](#)
 - DARBUOTOJŲ KOMPETENCIJŲ UGDYMAS [103](#)
 - DARBUOTOJŲ ATLYGIS [104](#)
 - KARJERA [104](#)

05 skyrius

- TVARUMAS [108](#)
 - DARNUMO APŽVALGA [109](#)
 - ANTIKORUPCINĖ VEIKLA [109](#)
 - RIZIKŲ VALDYMO POLITIKOS ĮGYVENDINIMAS [111](#)
 - VIDAUS AUDITAS [117](#)

06 skyrius

- SKAIDRUMAS [122](#)





GENERALINIO DIREKTORIAUS PRANEŠIMAS

2022-ieji įmonę, kaip ir visą šalį bei pasaulį, bloškė iš Covid-19 gniaužtų į visai šalia vykstantį karą. Brutali Rusijos invazija į Ukrainą tiesiogiai ir netiesiogiai paveikė ir perorientavo mūsų veiklą. Nors strateginės kryptys išliko tos pačios, dėmesį koncentravome į pagalbą ukrainiečių pabėgėliams, greta to bandėme suvaldyti išaugusių energijos kainų, bendrosios infliacijos padarinius. Efektyvumas visose srityse tapo pagrindiniu metų rodikliu – nuo energijos taupymo priemonių klientams, iki pradėtų daugiau nei dešimties pastatų modernizacijos darbų, kuriuos ketiname pabaigti 2023-iaisiais. Išaugusios energijos kainos, Vyriausybės sprendimai ir Turto banko iniciatyvos lėmė ir rekordiškai didelį institucijų norą atsisakyti perteklinio ploto. Jo mažėjo du kartus daugiau nei planavome.

Nepaisant visų iššūkių, metus baigėme pelningai, pralenkdami EBITDA prognozes ir pasiekdami bei viršydami beveik visus užsibrėžtus rodiklius: nuo paprastųjų remontų apimčių iki klientų pasitenkinimo mūsų darbu. Mūsų pastangos buvo įvertintos – Turto bankui pirmą kartą suteiktas gerosios valdysenos indeksas A, o dar labiau vertiname pernai augusį klientų pasitenkinimą. Kaip komanda į naujus metus žengėme sustiprėję, iššūkiui patikrino mūsų vertybes ir dar labiau suvienijo bendriems prasmingiems tikslams.

Valdomo turto pokyčiai ir modernizacija

2022-ųjų pabaigoje Turto bankas valdė 703 tūkst. kv. m centralizuotam valdymui perduoto administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto (toliau – AVNT) (2021 m. pabaigoje – 702 tūkst. kv. m), kurio vertė sudarė 325,72 mln. Eur. Nuo 2021 m. pradžios centralizuotai valdomas AVNT valstybės įstaigoms ir institucijoms yra suteikiamas ne panaudos, o nuomos teise. Šis pokytis palietė apie 140 valstybės įstaigų ir institucijų, kurios tapo Turto banko klientėmis, o Turto bankui leido pradėti kaupti finansinius išteklius ir tikslingai planuoti bei palaipsniui įgyvendinti AVNT atnaujinimo bei remonto darbus, kurių apimtys kasmet didėja. Per 2022 m. buvo suremontuota daugiau nei 29,5 tūkst. kv. m AVNT ploto, darbo sąlygos pagerėjo daugiau nei 1 400 viešojo sektoriaus darbuotojų. Įkurtuves atnaujintose, suremontuotose ir specialiai jų poreikiams pritaikytose patalpose šventė mūsų klientai daugelyje šalies miestų – tarp jų Plungėje veikiančios institucijos, įsikrausčiusios į vieną pastatą, Vilniuje po vienu stogu įsikūrusios net penkios Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijai pavaldžios įstaigos.

2022 m. pradėjome vienuolikos objektų modernizaciją ir vykdėme anksčiau pradėtų objektų atnaujinimo ir naujos statybos darbus. Toliau siekiame sistemingai efektyvinti įstaigų užimamą plotą ir mažinti sąnaudas: atsisakant senų neefektyvių pastatų, koncentruoti įstaigas atnaujintose ir šiuolaikiškai pritaikytose patalpose. Šiuo metu vidutiniškai vienos įstaigos darbuotojui tenka 20,77 kv. m, siekiame, kad iki 2030 m., pritaikant hibridinio darbo galimybes, vienam darbuotojui tektų 16 kv. m, įskaitant ir bendrąsias erdves: koridorius, virtuvėles, laiptines ir posėdžių sales.

Energinis efektyvumas ir skaidrumas

Praėjusiais metais, sparčiai keičiantis aplinkybėms, daug investavome į greitą energinio efektyvumo didinimą. Vien LED sistemų diegimui skyrėme 0,2 mln. Eur – dvigubai daugiau nei planavome. Ketiname šiemet pakeisti visas dar likusias senas apšvietimo sistemas visose įstaigose, modernizuoti šildymo punktus.

Skatinome įstaigas taupyti – kartu su Finansų ministerija inicijavome akciją „putinOut“, kuria raginame tarnautojus keisti įpročius bei sąmoningai vartoti elektros energiją. Keturių paskutinių praėjusių metų mėnesių rezultatai įkvepiantys – drauge pavyko sutaupyti 17 proc. elektros energijos, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais. Pavyko sutaupyti apie 1,5 mln. kWh arba 0,5 mln. Eur. Svarbiausia, įstaigos tikina, kad nauji įpročiai prigijo ir išliks ilguoju laikotarpiu, taip mažinant ne tik sąnaudas, bet ir poveikį aplinkai.

„PutinOut“ iniciatyvos rėmuose sukūrėme energijos suvartojimo švieslentę, kuri ne tik leidžia matyti energijos suvartojimą kas mėnesį, palyginti istorinius duomenis, bet ir padės greičiau aptikti energetiškai neefektyvius pastatus, nuokrypius nuo normų, o ateityje, galbūt, ir aptikti avarijas realiuoju laiku (įdiegus išmanią apskaitą). Šios švieslentės duomenis ateityje ketiname integruoti į kitą sukurtą produktą – interaktyvų valstybės valdomo turto žemėlapi. Daugiau duomenų ne tik leidžia priimti teisingesnius sprendimus, tačiau ir veda didesnio skaidrumo link. Visi pernai sukurti duomenų produktai yra vieši, atviri visuomenei.

Žalioji kryptis ir socialinė atsakomybė

Nors žaliuoju kursu nuosekliai einame jau kelerius metus, 2022-aisiais tapo akivaizdu, kad jokio kito pasirinkimo ir neturime – energetinės nepriklausomybės siekis, efektyvumas ir tvarumas tapo pagrindiniais sprendimų matavimo instrumentais. Turto bankas įsigijo dalį nutolusių saulės elektrinių parkų, kurie patenkins apie dešimtadalį viso 20 MW metinio įstaigų poreikio. Šiuo keliu eisime ir toliau, siekdami tapti gaminančiais vartotojais. Tai leis ateityje apsisaugoti nuo elektros kainų šuolių, lengviau prognozuoti kainas.

Taip pat patvirtiname elektromobilių įkrovimo stotelių plėtros gaires prie valstybinių institucijų ir įgyvendiname pilotinius projektus. 2023-iaisiais matysime šių sprendimų vaisius – pirmą didelę plėtros bangą.

Tvarumas ir energinis efektyvumas tik kelios iš socialinės atsakomybės sričių, į kurias kreipėme daug dėmesio 2022 m. Plačiau apie jas bus galima susipažinti mūsų Socialinės atsakomybės ataskaitoje.

Nekilnojamojo turto pardavimai

Vykdyti projektus galime tik užtikrindami savalaikį valstybei nereikalingo turto pardavimą. Praėję metai nekilnojamojo turto rinkoje pasižymėjo itin dideliu neapibrėžtumu, tačiau viešuosiuose aukcionuose Turto bankui pavyko parduoti 669 objektus už 33,7 mln. Eur. Beveik pasiekėme užsibrėžtus tikslus ir tai vertiname kaip gerą rezultatą. Reaguodami į pasikeitusią situaciją rinkoje, stengėmės rinkai pateikti įvairesnių ir išskirtinių objektų, ne taip reaguojančių į bendras tendencijas. Iš parduoto turto kiek daugiau nei 16,5 mln. Eur buvo skirta valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektams finansuoti.

Įmonės finansiniai duomenys

Per 2022 m. Turto bankas gavo 31,1 mln. Eur pajamų ir patyrė 31,0 mln. Eur sąnaudų. Sąnaudoms didžiausią įtaką padarė išaugusios valdomo turto priežiūros, remonto darbų apimtys, didesnis darbuotojų poreikis bei infliacija, kurios padarinius jautėme tiek pirkdami paslaugas, tiek rangos darbus. Atstovaujant valstybės interesams per 2022 m. buvo išieškota 2,8 mln. Eur suma iš valstybės skolininkų. Įmonės grynasis pelnas 2022 m. sudarė 0,1 mln. Eur ir pasiekė 0,27 proc. grynąjį pelningumą. 2022 m. EBITDA pelningumo rodiklis siekė 17,98 proc.

Klientų aptarnavimo kokybė

Siekdami kurti pasitikėjimą grįstą bendradarbiavimą su klientais, nuolat vertiname klientų pasitenkinimą teikiamomis paslaugomis. Turto banko klientų, kurie naudojasi įmonės valdomu AVNT, pasitenkinimas teikiamomis paslaugomis (toliau – NPS indeksas) 2022 m. pabaigoje išaugo iki 51 proc., t. y. pakilo 4 proc., lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2021 m., kai NPS siekė 47 proc. Prie šio rodiklio augimo prisidėjo mūsų komandos įdirbis, siekis nuolat palaikyti ryšius su klientais, gilintis į jų poreikius ir keliamus klausimus, ieškoti savalaikių sprendimų didinant paslaugų kokybę, o taip pat ir gebėjimas paaiškinti mūsų sprendimus, susijusius su turto valdymu ir administravimu.

Generalinis direktorius

Mindaugas Sinkevičius

01

ORGANIZACIJA

- INFORMACIJA APIE ĮMONĘ [06](#)
 - PAGRINDINĖ ĮMONĖS VEIKLA IR FUNKCIJOS [07](#)
 - ĮMONĖS VALDYMAS [08](#)
 - ĮMONĖS STRUKTŪRA [16](#)



INFORMACIJA APIE ĮMONĘ



Įmonės pavadinimas — Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Įmonė)

Teisinė forma — valstybės įmonė

Įregistravimo data — 1996 m. lapkričio 25 d.

Registro tvarkytojas — Valstybės įmonė Registrų centras

Įmonės kodas — 112021042

Buveinės adresas — Kęstučio g. 45, 08124 Vilnius

Atstovybė: — nėra

Filialai — nėra

Telefonas — (8 5) 278 0900

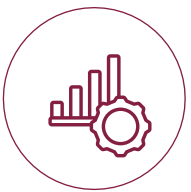
Interneto svetainė — www.turtas.lt

Įmonė savo veiklą pradėjo 1996 m. AB Turto bankas įkurta siekiant maksimaliai sumažinti 1995 m. Lietuvos bankų krizės nuostolius. 2010 m. lapkričio 12 d. Lietuvos Respublikos Seime buvo priimtas Lietuvos Respublikos akcinės bendrovės Turto banko pertvarkymo į valstybės įmonę Turto banką įstatymas. Turto banko teisinės formos pakeitimas į valstybės įmonę buvo sietinas su įmonės reorganizavimu sujungimo būdu su kita valstybės įmone – Valstybės turto fondu.

Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme numatyta, kad centralizuotą turto valdymą įgyvendins valstybės įmonė, sukurta sujungus dvi valstybės nekilnojamojo turto valdyme dalyvaujančias valstybės įmones – Valstybės turto fondą ir Turto banką. Tuo tikslu valstybės įmonė Valstybės turto fondas 2014 m. spalio 1 d. buvo reorganizuota prijungimo būdu, prijungiant ją prie reorganizavime dalyvavusio Turto banko.

Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas yra po reorganizavimo veikianti įmonė, kuriai perėjo visos reorganizuotos valstybės įmonės Valstybės turto fondo teisės ir pareigos bei 2014 m. rugsėjo 30 d. patikėjimo teise valdytas valstybės turtas.

PAGRINDINĖ VEIKLA IR FUNKCIJOS



Lietuvos Respublikos Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme nustatyti Įmonės veiklos tikslai bei funkcijos.

Įmonės veiklos tikslai:

įgyvendinti centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą ir vykdyti kitas teisės aktuose nustatytas funkcijas ir įsipareigojimus;

vykdyti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą;

išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus.

Siekiant šių tikslų įgyvendinimo Įmonė atlieka šias pagrindines funkcijas:



įgyvendina centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą



privatizuoja jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas;



išieško skolas valstybei ir administruoja pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus;



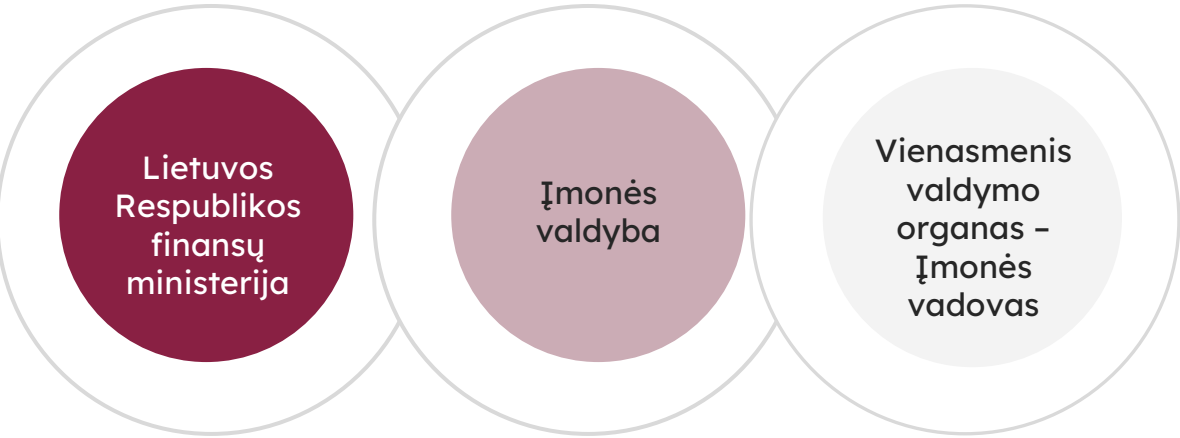
rengia Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą;



administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas.

ĮMONĖS VALDYMAS

Vadovaujantis Įmonės įstatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-300 “Dėl Valstybės įmonės Turto banko įstatų patvirtinimo”, Įmonės valdymo organus sudaro:



Lietuvos Respublikos finansų ministerija

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija, kuri, vadovaudamasi Įmonės įstatais, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo nustatyta tvarka, skiria ir atšaukia Įmonės vadovą, nustato darbo sutarties su Įmonės vadovu sąlygas, Įmonės vardu sudaro ir nutraukia darbo sutartį su Įmonės vadovu, tvirtina Įmonės vadovo pareigybės nuostatus ir konkrečius Įmonės vadovo mėnesinės algos pastoviosios dalies ir kintamosios dalies dydžius, skatina Įmonės vadovą įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, skiria ir atšaukia Įmonės valdybos narius, tvirtina Įmonės įstatus, tvirtina Įmonės veiklos strategiją, nustato valstybės tikslus ir lūkesčius, priima sprendimą pakeisti Įmonės buveinę, tvirtina Įmonės veiklos rodiklius, tvirtina Įmonės metinius turto įsigijimo ir skolinimosi planus, metines pajamų ir išlaidų sąmatas, Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir pelno (nuostolių) paskirstymą, parenka atestuotą auditorių ar audito įmonę Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti, priima sprendimą reorganizuoti Įmonę, priima sprendimą pertvarkyti Įmonę, išskyrus Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme nustatytas išimtis, priima sprendimus likviduoti Įmonę ir atšaukti Įmonės likvidavimą, paskiria ir atleidžia Įmonės likvidatorių.



Naujos kadencijos Valdybos nariai, pradėję darbą nuo 2022 m. spalio 27 d., ir Įmonės generalinis direktorius.

Įmonės valdyba

Kolegialus valdymo organas – Įmonės valdyba, kuri, vadovaudamasi Įmonės įstatais, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, nustato ir tvirtina Įmonės struktūrą, tvirtina Įmonės darbuotojų apmokėjimo ir skatinimo taisykles, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai išvadas dėl Įmonės metinių pajamų ir išlaidų sąmatų, Įmonės ataskaitinių finansinių metų veiklos ataskaitos ir metinio finansinių ataskaitų rinkinio, pelno (nuostolių) paskirstymo projekto, taip pat metinių turto įsigijimo ir skolinimosi planų, teikia Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai išvadas dėl Įmonės veiklos strategijos (įmonės n – (n + 3) metų veiklos strategijos) projektų, pritaria valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto valstybinės žemės sklypo arba kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo kainai ir atsiskaitymo sąlygoms, kai viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto valstybinės žemės sklypo arba kitų nekilnojamųjų daiktų pradinė bendra pardavimo kaina yra lygi 250 000 Eur arba didesnė, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąraše nurodyto nekilnojamojo turto ir žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų aukciono sąlygas tvirtina Privatizavimo komisija, teikia nuomonę Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai dėl Įmonės tikslų įgyvendinimo ir Įmonės vadovo darbo užmokesčio kintamosios dalies nustatymo, priima sprendimą įkeisti įstatymuose nustatytą turtą, priima sprendimą dėl lėšų, siekiančių 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, skolinimosi, priima sprendimą parduoti Įmonės ilgalaikį materialųjį turtą, kurio balansinė vertė siekia 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, pritaria sandorių, kurių vertė siekia 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, esminėms sąlygoms, Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtina valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektus, kurių vertė yra iki 10 000 000 Eur, ir teikia siūlymus Vyriausybei dėl valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų, kurių vertė yra 10 000 000 Eur ir didesnė, tvirtinimo, teikia siūlymus Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai dėl Įmonės teikiamų paslaugų kainų ir tarifų nustatymo, išskyrus Vyriausybės arba kitos įstatymais įgalios institucijos nustatytus atvejus, tvirtina Įmonės komercinių paslapčių ir konfidencialios informacijos sąrašą, tvirtina Įmonės Etikos kodeksą ir Įmonės politikos aprašus, reglamentuojančius esminius Įmonės valdymo, kontrolės, rizikų valdymo klausimus, sprendžia kitus Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme ir kituose teisės aktuose Įmonės valdybos kompetencijai priskirtus klausimus.

Iki 2022 m. gegužės 15 d. (pasibaigė kadencija) dirbusių valdybą sudarė 5 nariai. Už Įmonės valdybos nario veiklą Įmonės valdybos nariams buvo mokamas 60 Eur valandinis atlygis, tačiau visais atvejais per mėnesį ne daugiau nei 1/5 Įmonės vadovo vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio.

	Valdybos narys	Įgytas išsilavinimas	Priskaičiuota, Eur (iki 2022 05 15)	Išmokėta, Eur (iki 2022 05 15)
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Darius Indriūnas	UAB „Aurochs investments“ partneris, sisteminės ekonomikos analizės magistro laipsnis, Vilniaus universitetas	3 370,00	2 075,92
Valdybos narė (nepriklausoma narė)	Viktorija Trimbel*	UAB „Quantum capital“ vadovaujanti partnerė, ekonomisto diplomą su pagyrimu (magistro laipsnio ekvivalentas), Vilniaus universitetas, profesionalios valdybos narės diplomą, Baltic Institute of Corporate Governance	4 580,00	2 807,52
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Vidmantas Šiugždinis	UAB „Impuls LTU“ generalinis direktorius, tarptautinės prekybos magistro laipsnis, Vilniaus universitetas, Tarptautinė verslo mokykla	3 495,00	2 142,43
Valdybos narė	Lina Frejutė**	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Projektų valdymo skyriaus vedėjos pavaduotoja, vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnis, Vilniaus Gedimino technikos universitetas	2 130,00	2 130,00
Valdybos narys	Algirdas Stumbrys	VĮ Turto banko Valstybinių kompetencijų departamento direktorius, viešojo administravimo magistro laipsnis, Mykolo Riomerio universitetas	3 545,00	2 173,08

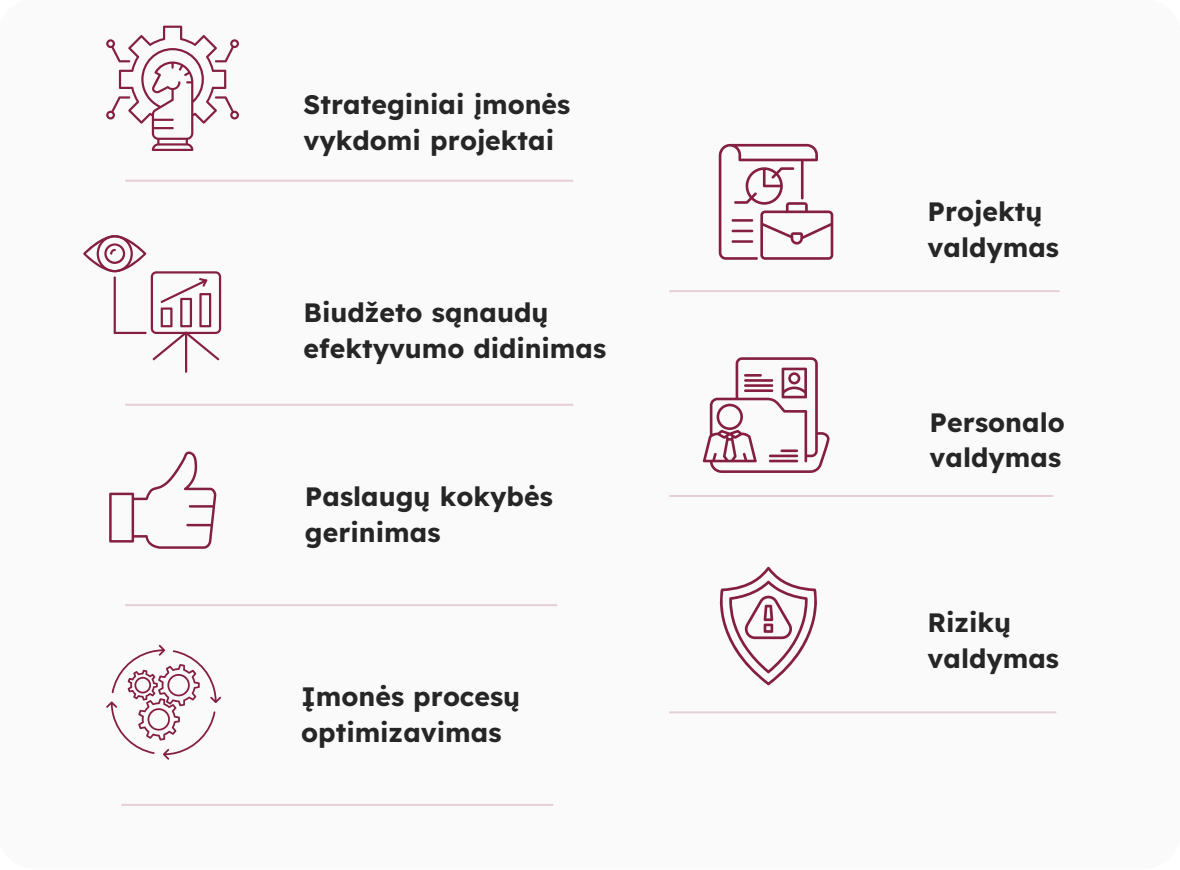
*Valdybos narei V. Trimbel du kartus išmokėtas mažesnis atlygis nei faktiškai deklaruota valandų dėl viršyto nustatyto atlygio limito dydžio.
**Valdybos narės L. Frejutės atlygis mokamas į LR Finansų ministerijos sąskaitą.

Nauja Įmonės valdyba pradėjo darbą 2022 m. spalio 27 d. – tai vienas iš svarbių žingsnių, gerinant Įmonės valdymą bei įgyvendinant Lietuvos narystės Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijoje (toliau – EBPO) rekomendacijas. Atsižvelgiant į EBPO rekomendacijas, į Įmonės valdybą turi būti paskirti 3 nepriklausomi nariai. Įmonės valdybą skiria Finansų ministerija 4 metų kadencijai. Vadovaujantis 2022 m. rugpjūčio 5 d. nutarimo Nr. 1092 „Dėl Valstybės įmonių ir savivaldybės įmonių valdybų narių atlygio skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir valdybos narių civilinės atsakomybės draudimo“ pakeitimais už Įmonės valdybos nario veiklą Įmonės valdybos nariams mokamas 1/5 Įmonės vadovo 2021 metų vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio dydžio atlygis.

	Valdybos narys	Įgytas išsilavinimas	Priskaičiuota, Eur (2022 11 - 2022 12)	Išmokėta, Eur (2022 11 - 2022 12)
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Laimonas Belickas	UAB „Orion Leasing“ generalinis direktorius, įgijęs tarptautinės prekybos magistro laipsnį Vilniaus universitete, baigęs Tulane Universitetą (JAV) ir Baltic management Institute lyderystės programą	2 204,00	1 609,36
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Marius Junda	UAB "Girteka Europe West" finansų direktorius, turintis Southamptono universiteto Jungtinė Karalystė - ekonomikos ir finansų bakalauro	2 088,00	1 342,58
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Aurimas Tomas Staškevičius	LTL Kredito unijos Verslo tarnybos vadovas, įgijęs verslo vadybos magistro laipsnį Vilniaus Gedimino Technikos universitete ir Hendersono universitete (JAV)	2 204,00	1 357,66
Valdybos narė	Lina Frejutė	Finansų ministerijos Projektų valdymo skyriaus Apskaitos informacinių sistemų strategijos valdymo grupės vadovė, įgijusi vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnį Vilniaus Gedimino technikos universitete	2 030,00	1 244,39
Valdybos narė	Justė Žibūdienė	Turto banko Teisės ir administravimo departamento direktorė, įgijusi civilinės teisės magistro laipsnį Mykolo Romerio universitete	2 262,00	1 393,39

2022 m. lapkričio mėnesio valdybos narių atlygio dydis skiriasi dėl skirtingomis dienomis sudarytų sutarčių.
Įmonės valdyba dirba vadovaudamasi Įmonės įstatais, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, taip pat papildomai domisi įmonės veikla, noriai pataria, rekomenduoja, dalyvauja strateginėse sesijose, diskutuoja ir ieško geriausių sprendimų, vykdydami nuoseklią Įmonės veiklos stebėseną, keldami aiškius, ambicingus tikslus, užtikrindami veiklos skaidrumą bei valdydami veiklos rizikas.

Pagrindinės valdybos dėmesio sritys



2022 metų valdybos veiklos rodikliai

Nr.	Rodiklis	Iki 2022 05 15	Nuo 2022 10 27	Iš viso
1.	Valdybos posėdžiai, vnt.	9	4	13
2.	Priimti sprendimai, vnt.	95	15	110
3.	Priimti nutarimai, vnt.	67	6	73
4.	Pateiktos rekomendacijos, vnt.	26	6	32
5.	Atidėti ir nepritarti sprendimai, vnt.	4	4	8

2022 m. valdybos dalyvavimas posėdžiuose sudarė 100 procentų, pagrindiniai svarstyti klausimai

Posėdžio data	Svarstytinas klausimas	Sprendimas
2022 m. sausio 18 d.	Valstybės įmonės Turto banko 2022 m. valdybos veiklos plano patvirtinimas	Pritarta.
2022 m. sausio 18 d.	Valdybos veiklos įsivertinimas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. sausio 18 d.	NPS tyrimo rezultatai	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 1 d.	Valstybės įmonės Turto banko pristatymo Lietuvos Respublikos Vyriausybei	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 1 d.	Kolektyvinės sutarties nuostatų pristatymas, susitikimas su profesinės sąjungos atstovu	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 22 d.	Įmonės 2021 m. strategijos ir veiklos tikslų įgyvendinimo rezultatų pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 22 d.	2022 m. strateginio veiklos plano pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 22 d.	Gerosios valdysenos indekso pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 22 d.	2021 m. III ketv., IV ketv. rizikų valdymo rezultatų pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. vasario 22 d.	Rizikų valdymo politikos atnaujinimas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. kovo 1 d.	2022 m. strateginio veiklos plano projekto tvirtinimas	Pritarta.
2022 m. kovo 15 d.	Pardavimų departamento teikiamų paslaugų NPS tyrimo pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. kovo 15 d.	Gerosios valdysenos indekso pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. kovo 15 d.	Metinės valdybos veiklos ataskaitos pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. balandžio 5 d.	Valstybės įmonės Turto banko teisinės formos pertvarkymo alternatyvos svarstymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. balandžio 26 d.	Valstybės įmonės Turto banko įstatų pakeitimas	Pritarta įstatų pakeitimo iniciavimui.
2022 m. balandžio 26 d.	Valstybės įmonės Turto banko 2021 m. finansinių ataskaitų rinkinys, veiklos ataskaitos ir pelno (nuostolių) paskirstymo projektas	Pritarta ir nutarta teikti tvirtinti įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai.
2022 m. gegužės 10 d.	Įmonės 2022 m. strategijos ir veiklos tikslų įgyvendinimo stebėseną	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 10 d.	Atlygio politikos taikymo rezultatų pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 10 d.	Išitraukimo tyrimo pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 12 d.	Elektros galios mažinimas nekilnojamojo turto pastatuose, galimybių svarstymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 12 d.	Valstybės įmonės Turto banko ilgalaikės saulės energijos išteklių panaudojimo strategijos patvirtinimas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 12 d.	Komunikacijos strategijos ir 2022 m. komunikacijos tikslų pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gegužės 12 d.	Valdybos veiklos ataskaitos pritarimas	Pritarta.
2022 m. lapkričio 11 d.	Valdybos pirmininko išrinkimas	Pritarta valdybos pirmininko kandidatūrai.
2022 m. lapkričio 24 d.	Valstybės įmonės Turto banko 2023-2026 metų strateginio veiklos plano projekto pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gruodžio 8 d.	Valstybės įmonės Turto banko 2023 m. turto įsigijimo plano bei pajamų ir išlaidų sąmatų pritarimas	Pritarta ir nutarta teikti tvirtinti įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai.
2022 m. gruodžio 8 d.	Pastatų, esančių Goštauto g., vystymo vizijos pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gruodžio 21 d.	Pardavimų departamento veiklos pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gruodžio 8 d.	Turto strategijos ir plėtros departamento veiklos pristatymas	Informacija priimta žiniai.
2022 m. gruodžio 8 d.	Saulės parkų įsigijimo esminių sandorio sąlygos	Pritarta.
2022 m. gruodžio 8 d.	Esminių susitarimo pakeitimo (atlikti kainos indeksavimą) Sietyno g. 24, Vilniuje, statybos rangos sutarties sąlygų	Pritarta.
2022 m. gruodžio 21 d.	Valstybės įmonės Turto banko valdybos darbo reglamento pakeitimas	Pritarta (nutarta pakeisti Valstybės įmonės Turto banko valdybos darbo reglamentą).
2022 m. gruodžio 21 d.	Turto strategijos ir plėtros departamento veiklos pristatymas	Informacija priimta žiniai.

Svarstyti valdybos klausimai pagal sritį

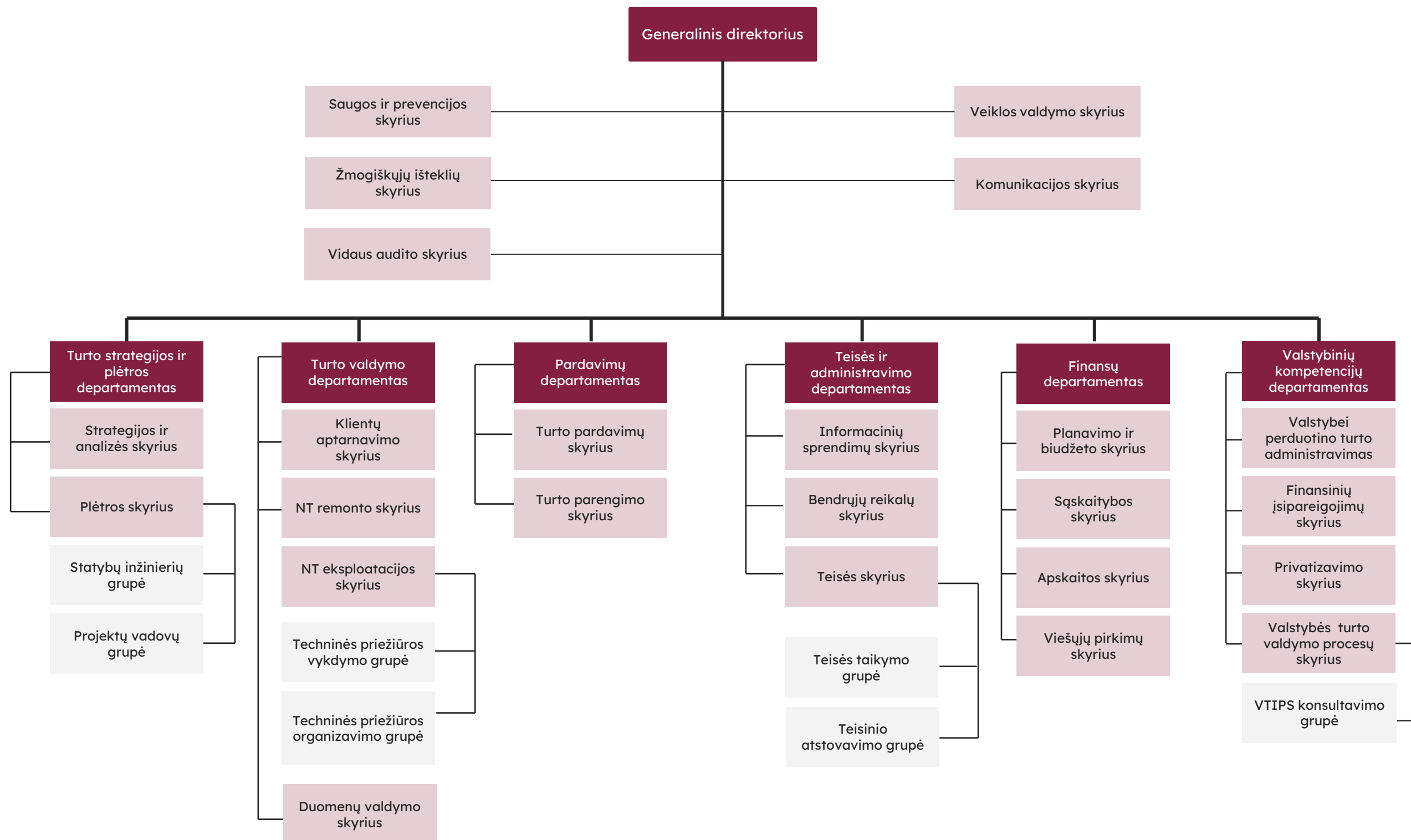
	2022 m.	Pritarta	Informacijai	Nebalsuota	Perkelta	Nepritarta
Turto pardavimas	11	9	-	-	2	-
Turto atnaujinimas	51	49	1	-	1	-
Strategija ir jos įgyvendinimas	14	7	5	-	1	1
Vidaus politikos ir taisyklės	8	5	2	-	1	-
Ataskaitos	14	-	13	-	1	-
Kiti	12	3	8	-	1	-



ĮMONĖS STRUKTŪRA

Įmonės organizacinė struktūra nuolat tobulinama, pritaikoma prie naujų tikslų, uždavčių, siekiama, kad ji sudarytų sąlygas siekti Įmonės tikslų ir efektyviai atlikti Įmonei pavestas funkcijas.

Įmonės valdybos 2021 m. rugsėjo 21 d. nutarimu Nr. SK2-78 patvirtinta nauja Įmonės organizacinė struktūra, kuri įsigaliojo 2022 m. vasario 1 d. Šiuo pokyčiu siekiama sustiprinti orientaciją į klientams teikiamas paslaugas, pagerinti duomenų kokybę, padidinti veiklos efektyvumą.



Įmonės struktūrinių padalinių funkcijų pasiskirstymas

Turto strategijos ir plėtros departamentas

Pagal kompetenciją prisideda prie valstybės politikos nekilnojamojo turto valdyme formavimo ir įgyvendinimo, siekia optimalaus ir racionalaus Įmonei perduoto valstybės nekilnojamojo turto (toliau – VNT) naudojimo, įstatymų nustatyta tvarka organizuoja ir koordinuoja Įmonei perduoto VNT atnaujinimą bei modernizavimą, statybą, griovimą ir išardymą, kuria ir įgyvendina atsinaujinančių energijos šaltinių panaudojimo ir CO₂ mažinimo strategijas.

Turto valdymo departamentas

Organizuoja efektyvų Turto bankui patikėto VNT valdymą, užtikrina kokybišką nekilnojamojo turto priežiūros paslaugų teikimą Įmonei patikėjimo teise perduotame valdyti VNT, vykdo Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti VNT priežiūros paslaugas vykdo patikėjimo teise perduoto valdyti VNT nuomos ir panaudos sutarčių administravimą.

Pardavimų departamentas

Inicijuoja bei vykdo Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintame parduodamų valstybės nekilnojamojų daiktų sąraše bei Turto banko generalinio direktoriaus įsakymuose nurodyto VNT ir jam priskirtų žemės sklypų bei kitų nekilnojamojų daiktų parengimą pardavimui, organizuoja šio turto pardavimą, užtikrinant jo viešą ir skaidrų vykdymą, užtikrina kokybišką nekilnojamojo turto pardavimo paslaugų teikimą, organizuoja žemės sklypų po savivaldybių viešame aukcione parduodamais statiniais perėmimą bei perimtų žemės sklypų tvarkymo procesus ir vykdo šių sklypų pirkimo – pardavimo sutarčių pasirašymo procesą siekia optimalaus ir racionalaus VNT naudojimo.

Teisės ir administravimo departamentas

Organizuoja dokumentų valdymą, užtikrina archyvinių dokumentų išsaugojimą ir jų panaudojimą, užtikrina Įmonės ir jos struktūrinių padalinių informacinį ir techninį aprūpinimą, užtikrina Įmonės kilnojamojo turto, naudojamo Įmonės reikmėms, priežiūrą ir tinkamą jo eksploatavimą, padeda Įmonės struktūriniams padaliniais teisėtomis priemonėmis įgyvendinti teisės aktuose įtvirtintus tikslus ir uždavinius bei jam suteiktas teises ir įgaliojimus, užtikrina atitiktį Turto banko veikloje, gina valstybės ir Įmonės interesus teismuose, kitose ginčų sprendimo institucijose ir teismų sprendimų vykdymo procese, užtikrina Turto banko gerosios valdysenos indekso gerinimą ir palaikymą, vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūrą Turto banke, atsako už atitikties užtikrinimo sistemos diegimą ir palaikymą, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ pagrindu atlieka juridinio asmens likvidatoriaus pareigas.

Finansų departamentas

Rengia ir įgyvendina Įmonės apskaitos politiką, tvarko Įmonės buhalterinę apskaitą, valdo pinigų srautus, rengia biudžetą, strateginius veiklos planus, analizuoja finansinės veiklos rodiklius, rengia bei teikia nustatytas finansines ir statistines bei kitas ataskaitas, pagal kompetenciją planuoja, organizuoja ir vykdo viešųjų pirkimų procedūras.

Valstybinių kompetencijų departamentas

Išieško Įmonei pavestų valdyti ir administruoti reikalavimo teisių į valstybei skolingų asmenų skolas, užtikrina efektyvų ir skaidrų valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą ir vykdo privatizavimo sandoriuose nustatytų sąlygų vykdymo kontrolę, administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybės paveldėtą (įskaitant palikimo administravimą iki paveldėto turto perdavimo), valstybei perduotą nekilnojamojį turtą ir šiam turtui priskirtus žemės sklypus bei akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas, dalyvauja įgyvendinant valstybės politiką nekilnojamojo turto valdymo srityje, rengia Valstybės nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitą, siekia optimalaus ir racionalaus VNT valdymo ir naudojimo, derinant turto valdytojų inicijuotus sprendimus inicijuoja, stebi ir kontroliuoja Valstybės turto informacinės paieškos sistemos (toliau – VTIPS) tobulinimo ir modernizavimo darbus bei projektus, konsultuoja VTIPS naudotojus sistemos naudojimo klausimais, rengia mokymus, administruoja ir prižiūri VTIPS bei išorinę VTIPS svetainę, įgyvendina VNT centralizavimą.

Veiklos valdymo skyrius

Įgyvendina veiklos valdymo praktikas Įmonėje, rengia Įmonės veiklos strategiją, užtikrina rizikų valdymą, veiklos procesų optimizavimą, automatizavimą ir skaitmenizavimą, organizuoja rodiklių sistemos diegimą bei palaikymą, siekdamas užtikrinti Įmonės veiklos efektyvumą ir gerinti Klientams teikiamas paslaugas.

Žmogiškųjų išteklių skyrius

Formuoja Įmonės organizacinę kultūrą (vertybes ir tradicijas), žmogiškųjų išteklių politiką ir strategiją bei dalyvauja įgyvendinant priimtus sprendimus Įmonės organizacinės kultūros, žmogiškųjų išteklių politikos ir strategijos klausimais, organizuoja Įmonės žmogiškųjų išteklių, t. y. personalo žinių, įgūdžių, gebėjimų, kurių reikia Įmonės veiklai užtikrinti, plėtrą, administruoja Įmonės personalą.

Saugos ir prevencijos skyrius

Užtikrina efektyvų korupcijos prevencijos mechanizmą, tobulina esamas ir diegia naujas korupcijos prevencijos priemones, užtikrina Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo valstybės tarnyboje įstatymo nuostatų laikymąsi, Lietuvos Respublikos Darbo kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka vykdo teisės pažeidimų tyrimą, pagal kompetenciją dalyvauja ir teikia nuomonę viešųjų pirkimų procedūrose vertinant viešųjų pirkimų principų užtikrinimo kontrolę bei esamų ar potencialių tiekėjų patikrinimą, užtikrina įslaptintos informacijos, Turto banko paslapčių ir kitos konfidencialios informacijos saugojimo ir naudojimo politikų formavimą, teisės aktų nustatyta tvarka užtikrina ekstremaliųjų situacijų ir mobilizacijos valdymo organizavimą Turto banke, užtikrina teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų apsaugą, įgyvendinimą.

Vidaus audito skyrius

Tiria ir vertina Įmonės valdymą, rizikos valdymą ir vidaus kontrolę, atsižvelgiant į veiklą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų laikymąsi, strateginių planavimo dokumentų įgyvendinimą, veiklos vykdymą ekonomiškumo, efektyvumo ir rezultatyvumo požiūriu, turto apskaitą, valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, teikiamą informaciją apie finansinę ir kitą veiklą – teikia rekomendacijas dėl Įmonės valdymo, rizikos valdymo ir vidaus kontrolės tobulinimo bei konsultuoja veiklos valdymo, rizikos valdymo ir vidaus kontrolės klausimais.

Komunikacijos skyrius

Inicijuoja, administruoja, koordinuoja ir valdo Įmonės informacijos viešinimo procesus, sudarant sąlygas efektyviai Įmonės veiklai, taip pat formuoja ir įgyvendina Įmonės įvaizdžio strategiją ir viešųjų ryšių politiką.

ĮMONĖS DEPARTAMENTŲ VADOVAI



Turto strategijos ir plėtros departamentas

Departamento direktorė –
Inga Liutkevičiūtė



Pardavimų departamentas

Departamento direktorė –
Guoda Gurauskaitė



Turto valdymo departamentas

Departamento direktorius –
Jonas Stravinskas



Valstybinių kompetencijų departamentas

Departamento direktorius –
Algirdas Stumbrys



Teisės ir administravimo departamentas

Departamento direktorė –
Justė Žibūdienė



Finansų departamentas

Departamento direktorius –
Ernestas Česokas

02

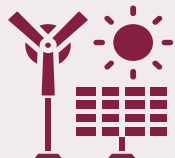
STRATEGIJA

- STRATEGINIS VALDYMAS [22](#)
 - ĮMONĖS STRATEGIJA [23](#)
 - STRATEGINĖS KRYPTYS [24](#)
 - PAGRINDINIAI TIKSLAI [24](#)
- 2022 M. STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO RODIKLIAI IR 2023 M. PLANAS [27](#)



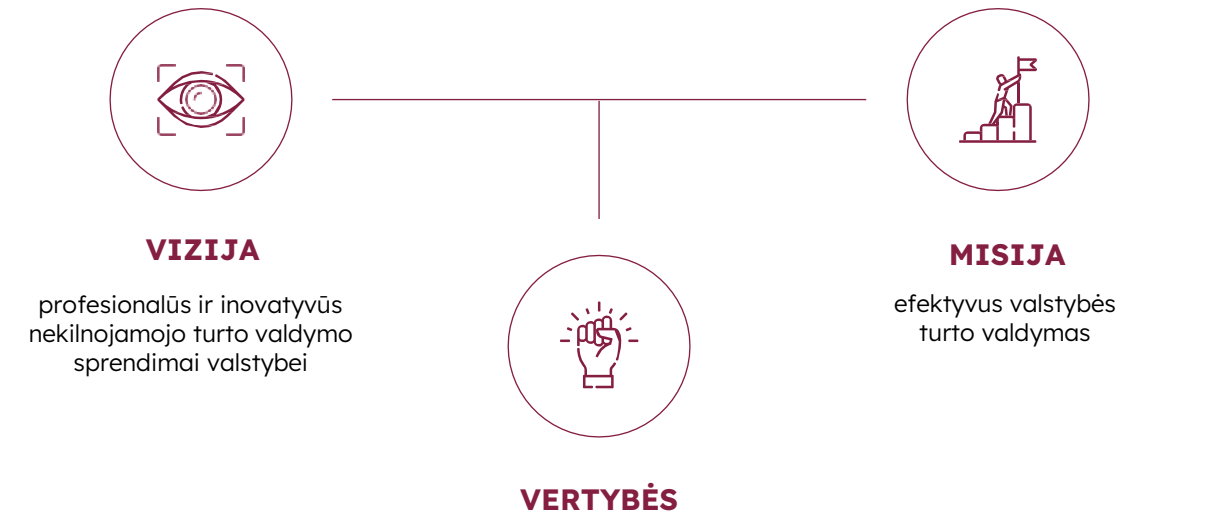
STRATEGINIS VALDYMAS

ĮMONĖS STRATEGIJA



Išsikeltas naujas strateginis tikslas – sumažinti CO₂ kiekį. Šio tikslo siekiama didinant saulės energijos generacijos kiekį bei įgyvendinant energijos suvartojimo mažinimo projektus.

Įmonės misija ir vizija atnaujintos 2021 metais. 2022 metais strateginės sesijos metu įvertinta, kad Įmonė kryptingai juda link jų įgyvendindama išsikeltus strateginius tikslus bei formuodama nustatytomis vertybėmis grįstą darbo kultūrą organizacijoje. Per pastaruosius metus ženkliai pakitus energetinių išteklių, kurie sudaro reikšmingą Įmonės sąnaudų dalį, kainoms bei keičiantis aplinkosauginių reikalavimų teisinei bazei išsikeltas naujas strateginis tikslas – sumažinti CO₂ kiekį. Šio tikslo siekiama didinant saulės energijos generacijos kiekį bei įgyvendinant energijos suvartojimo mažinimo projektus. Strateginių tikslų ir uždavinių žemėlapyje modifikuotas vartotojų pasitenkinimo teikiamomis paslaugomis tikslas - jis nuo šiol keliamas visos organizacijos mastu, ne tik atskirų paslaugų apimtyje, kaip buvo anksčiau. Siekiant tvaraus organizacijos augimo ir numatytų projektų įgyvendinimo peržiūrėti ir patikslinti finansiniai tikslai.



- 1. Veikiame drąsiai**

 - Idėjas paverčiame sprendimais
 - Inicijuojame pokyčius ir juos įgyvendiname
 - Nebijome klysti ir nuolat tobulėjame
 - Kūrybiškai ieškome inovatyvių sprendimų

2. Atsakingumas

 - Prisiimame atsakomybę už rezultatus
 - Laikomės susitarimų
 - Veikiame efektyviai
 - Kuriame pasitikėjimą

3. Bendradarbiavimas

 - Teikiame pagalbą ir palaikome
 - Įgaliname veikti
 - Konstruktyviai bendradarbiaujame

STRATEGINĖS KRYPTYS



PAGRINDINIAI TIKSLAI

Įmonės planuojamos pasiekti pagrindinių veiklos rodiklių reikšmės, nustatytos Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2023–2026 metų strateginiame veiklos plane.

Rodiklio pavadinimas	Siekta rodiklio vertė				
	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.	2026 m.
	faktas	planuojama			
Energetinio efektyvumo didinimas (kwh sumažėjimas) (proc.)	1,61	10	15	5	5
Vienai darbo vietai tenkančių kv. metrų ploto sumažinimas (proc.) (m ²)	2,67 (20,77 m ²)	2,5 (≤ 20,25 m ²)	2,0 (≤ 19,85 m ²)	1,5 (≤ 19,55 m ²)	1,0 (≤ 19,35 m ²)
Vidutinė metinė EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją) (mln. Eur)	5,6	≥ 4,5	≥ 4,5	≥ 4,5	≥ 4,5

2022 M. STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO RODIKLIAI IR 2023 M. PLANAS

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija Lietuvos Respublikos finansų ministro 2022 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. 1K-195 „Dėl valstybės įmonės Turto banko 2022–2025 metų veiklos strategijos patvirtinimo“, nustatė Įmonei siektinus strateginius tikslus bei jų rodiklius. 2022 metais Įmonė įgyvendino 11 iš 12 nustatytų strateginių tikslų rodiklių.

Strateginė kryptis	Strateginis tikslas 2022–2025 m.	Metinis tikslas 2022 m.	2022 m. planas	2022 m. faktas
Kokybiškos paslaugos klientams (valstybės institucijoms ir įstaigoms, nekilnojamojo turto pirkėjams ir nuomininkams)	2025 metais Klientų pasitenkinimą Įmonės teikiamomis turto valdymo priežiūros paslaugomis (vartojamas NPS (angl. „Net Promoter Score“) indeksas, kuris rodo Klientų patirtis, lojalumą ir numato verslo augimo galimybes. Tai trumpas tyrimas, vykdomas paprastai apklausiant visus Klientus) padidinti iki 59 proc.	Priežiūros NPS 2022 m. pabaigoje, proc.	50	51
	2025 metais pardavimų veiklos Klientų pasitenkinimą Įmonės teikiamomis paslaugomis (NPS indeksas) padidinti iki 55 proc.	Pardavimų NPS 2022 m. pabaigoje, proc.	40	42
Efektyvus valstybės turto valdymas	Iki 2025 m. centralizuotai nuomai perduoto nekilnojamojo turto efektyvumą, sumažinant vienai darbo vietai tenkančių kvadratinių metrų skaičių padidinti iki 5,5 proc.	Sumažinti centralizuotai nuomai perduoto administracinio nekilnojamojo turto, tenkančio 1 darbo vietai, proc.	1,5	2,67
	Iki 2025 metų valdomo portfelio vakansijų padidinti iki 18,75 proc.	Pasiekti valdomo portfelio vakansijų, proc.	22,25	25,97
	Iki 2025 m. geros būklės patalpų skaičių padidinti 73 proc. nuo viso valdomo portfelio	Padidinti geros būklės patalpų kiekį, 55 proc. nuo viso valdomo portfelio	55	55
	Iki 2025 metų CO ₂ emisijų valdomam portfeliui sumažinti iki 12 proc.	CO ₂ emisijos sumažinimas valdomam portfeliui, proc.	3	5
Finansinio tvarumo siekimas	2025 m. EBITDA (pelnas neatskaičius palūkanų, mokesčių, nusidėvėjimo ir amortizacijos) turi siekti 4,50 mln. Eur	Pasiekti nustatytą EBITDA, mln. Eur	4,7	5,6
Įmonės vertybėmis pagrįstos organizacinės kultūros formavimas	2025 m. gerosios valdysenos indekso vertinimą padidinti iki A+	Parengti darnumo strategiją ir planą, įgyvendinti plane numatytas priemones, proc.	80	100
	Iki 2025 metų pagerinti Įmonės, kaip AVNT valdytojo, įvairių tikslinių grupių segmente (rodiklis – daugiau kaip 50 proc. atsakiusių į įvairių apklausų Įmonės įvairių vertina gerai ir labai gerai)	Darbuotojų įsitraukimas, proc.	60	67
		Kibernetinio saugumo didinimas: vidutinio arba didelio poveikio incidentų skaičius per 2022 m. lygus arba mažesnis, vnt.	≤ 9	2
Efektyvūs vidiniai procesai	Iki 2025 m. turto duomenų kokybę sistemose pagerinti 1 proc.	Sumažinti klaidų kiekį, proc.	2,5	0
	Iki 2025 m. viešųjų pirkimų veiklos efektyvumą padidinti 20 proc.	Standartizuoti viešųjų pirkimų veiklą, proc.	100	100

2023 M. ĮMONĖ PLANUOJA SIEKTI UŽSIBRĖŽTŲ TIKSLŲ, KURIE NUMATYTI 2023–2026 M. VEIKLOS STRATEGIJOJE:

Strateginė kryptis	Strateginis tikslas 2023–2026 m.	Rodiklis, matavimo vnt	2023 m. planas
Kokybiškos paslaugos klientams (valstybės institucijoms ir įstaigoms, nekilnojamojo turto pirkėjams ir nuomininkams)	Padidinti vartotojų pasitenkinimą įmonės teikiamomis paslaugomis	Turto banko paslaugų NPS, %	49 %
	Sumažinti CO ₂ kiekį	CO ₂ suvartotas kiekis lyginant su 2022 metų suvartotu kiekiu, %	≥ 11 %
Racionalus turto valdymas	Padidinti centralizuotai nuomai perduoto nekilnojamojo turto efektyvumą	1 darbo vietai tenkančių kv. metrų kiekio mažėjimas lyginat su praėjusiais metais, % (m ²)	2,5 % (≤ 20,25 m ²)
	Sumažinti valdomo portfelio vakansiją	Valdomo portfelio vakansija, % (m ²)	≤ 21,05 % (≤ 151 342 m ²)
Finansinis tvarumas	Pasiekti nustatytą EBITDA	Pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją, mln. Eur	≥ 4,5 mln. Eur (5,06 mln. Eur)
	Optimali kapitalo struktūra	Optimalios kapitalo struktūros (finansų institucijų suteiktų ilgalaikių ir trumpalaikių paskolų, overdraftų, lizingo paslaugų ir kt. likučiai metų pabaigoje / nuosavas kapitalas metų pabaigoje) santykis, kartais	0,1
Patikimas ir patrauklus darbdavys	Įsitraukusi, įmonės vertybėmis veikianti komanda	Darbuotojų įsitraukimo indeksas, %	70 %
	Didinti Turto banko žinomumą ir reputaciją visuomenėje	Turto banko veiklą žinančių apklaustųjų dalis nuo visų apklaustųjų, %	≥ 30 %
Efektyvus įmonės valdymas ir vidiniai procesai	Gerinti įmonės valdyseną	Gerosios valdysenos indeksas (ne žemesnis negu)	A
	Padidinti procesinio valdymo brandą per procesų efektyvinimą ir automatizavimą	Įmonės procesinio valdymo brandos apklausos įvertinimas, lygis	2 lygis

FINANSINIAI

• FINANSINIAI IR VEIKLOS REZULTATAI	31
• SVARBIAUSI IR REIKŠMINGIAUSI ĮVYKIAI	31
• ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA	33
• FINANSINIAI RODIKLIAI	39
• PELNO PASKIRSTYMAS	43
• NEPRIKLAUSOMAS AUDITAS	44
• VEIKLOS APŽVALGA	45
• SPECIALIEJI ĮPAREIGOJIMAI IR JŲ VYKDYMAS	45
• INOVACIJOS	67
• INVESTICIJOS	73
• PROJEKTŲ VALDYMAS	75
• CENTRALIZUOTAS VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS	81
• NEKILNOJAMO TURTO PARDAVIMAI	
• BEŠEIMININKIO, KONFISKUOTO, VALSTYBĖS PAVELDĖTO, VALSTYBEI PERDUOTO NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS	87
• VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ PRIVATIZAVIMAS	93
• SKOLŲ VALSTYBEI IŠIEŠKOJIMAS IR ADMINISTRAVIMAS	95
• VTIPS IR VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO VALDYMO ATASKAITOS SUDARYMAS	97
• KITOS TEISĖS AKTAIS PASKIRTOS FUNKCIJOS	99



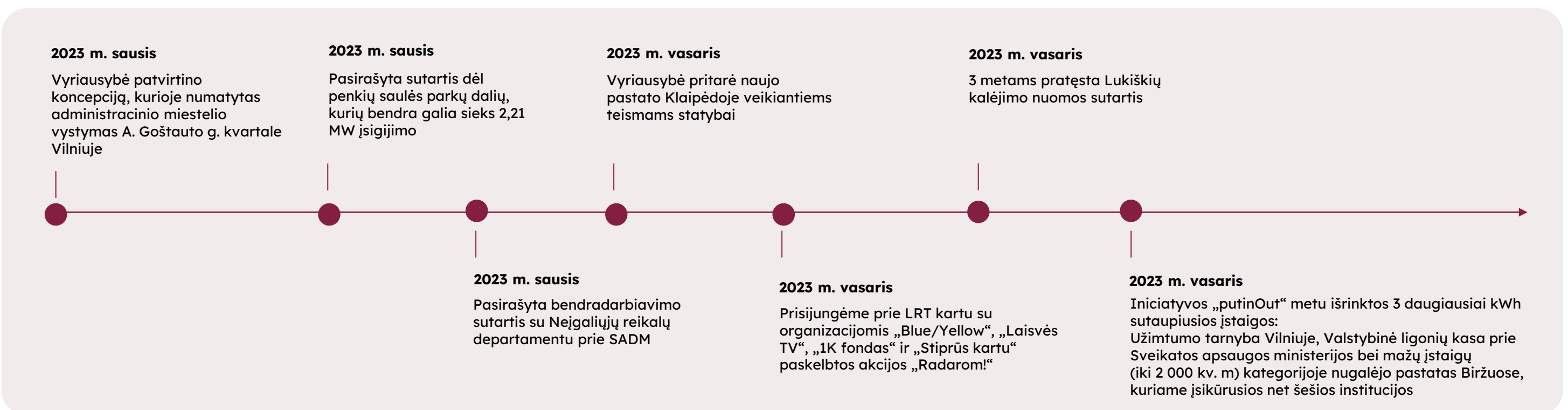
FINANSINIAI IR VEIKLOS REZULTATAI

SVARBIAUSI IR REIKŠMINGIAUSI ĮVYKIAI

Reikšmingiausi įvykiai per ataskaitinį laikotarpį



Reikšmingiausi įvykiai iki ataskaitos parengimo dienos



ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

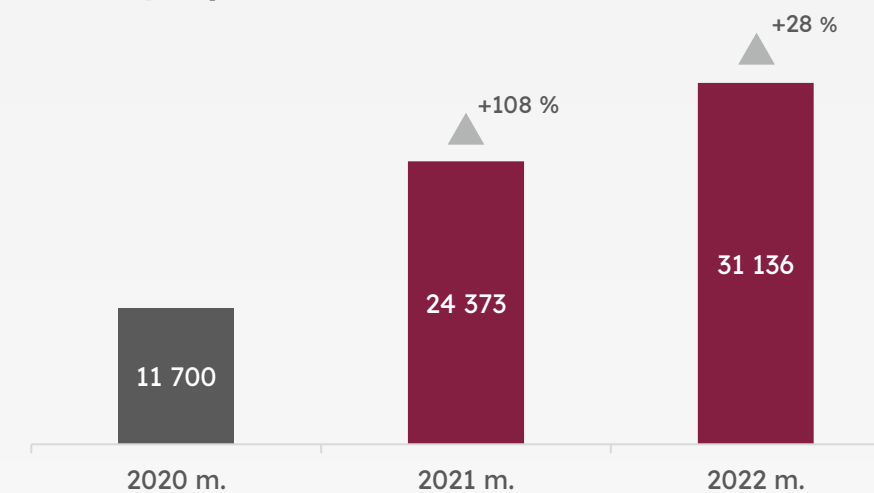
FINANSINIAI RODIKLIAI

2022 m. Įmonės finansinės ataskaitos yra parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Finansinės apskaitos įstatymu, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (LFAS) ir bendraisiais apskaitos principais.

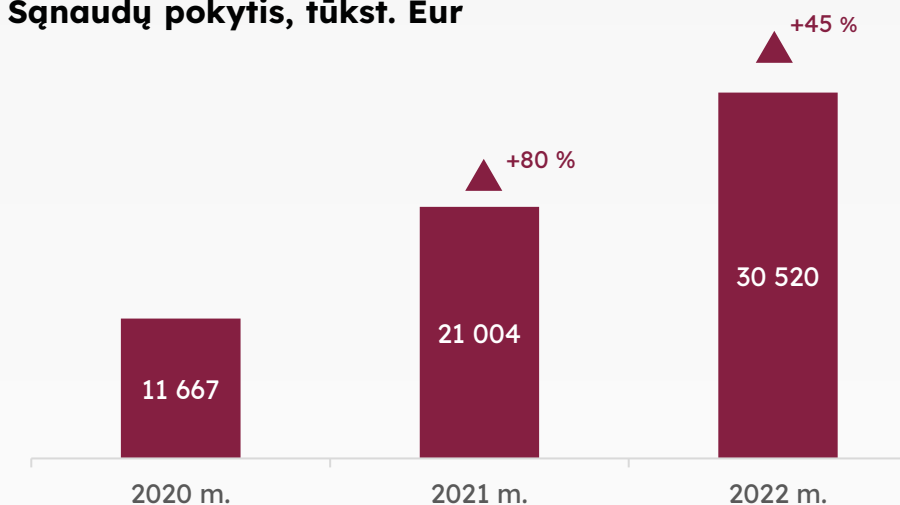
2022 metais Įmonės pajamos siekė 31 136 tūkst. Eur (praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu pajamos sudarė 24 373 tūkst. Eur). Net 38,42 proc. Įmonės pajamų sudarė administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugų pajamos (11 963 tūkst. Eur), kurios, palyginti su 2021 m. tuo pačiu laikotarpiu, yra didesnės 172 tūkst. Eur. Kitą reikšmingą pajamų dalį sudarė valstybės nekilnojamojo turto valdymo pajamos – 35,32 proc. (10 996 tūkst. Eur). Palyginus su praėjusiu laikotarpiu šios pajamos padidėjo beveik dvigubai. Pagrindinė priežastis – neužimto valdomo nekilnojamojo turto pardavimai, kurie ataskaitiniu laikotarpiu sudarė net 9 651 tūkst. Eur. 13,82 proc. (4 303 tūkst. Eur) Įmonės pajamų ataskaitiniu laikotarpiu sudarė valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo pajamos. Skolų valstybei išieškojimo ir administravimo pajamos sudarė 1,01 proc. (315 tūkst. Eur) visų Įmonės pajamų ir palyginti su 2021 metais sumažėjo 226 tūkst. Eur. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymu 2021 m. tęsiamas bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto pardavimas ir gauta 1 940 tūkst. Eur pajamų, kurios sudarė 6,23 proc. visų Įmonės pajamų. Likusius 5,2 proc. pajamų apima valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo pajamos, valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo pajamos ir kitų veiklų pajamos.

Įmonės sąnaudos 2022 m. siekė 30 520 tūkst. Eur (per praėjusių metų tą patį ataskaitinį laikotarpį buvo patirta 21 004 tūkst. Eur sąnaudų), neįvertinus pelno mokesčio sąnaudų. 2022 metų darbo užmokesčio sąnaudos sudarė 26,65 proc. visų Įmonės sąnaudų (8 277 tūkst. Eur). Siekiant įmonės Atlygio politikoje įtvirtintų nuostatų įgyvendinimo, buvo vykdomas nuosaikus darbo užmokesčio augimas. Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos sudarė 16,45 proc. (5 108 tūkst. Eur), palyginus su praėjusiu laikotarpiu padidėjo 10,49 proc. Reikšmingą dalį sąnaudų sudarė kitos sąnaudos – 19 527 tūkst. Eur, kas atitinka 62,89 proc. visų Įmonės sąnaudų struktūros. Palyginus su 2021 m. laikotarpiu šios sąnaudos padidėjo beveik dvigubai dėl infliacijos bei išaugusių valdomo turto priežiūros, eksploatacijos ir remonto apimčių.

Pajamų pokytis, tūkst. Eur



Sąnaudų pokytis, tūkst. Eur



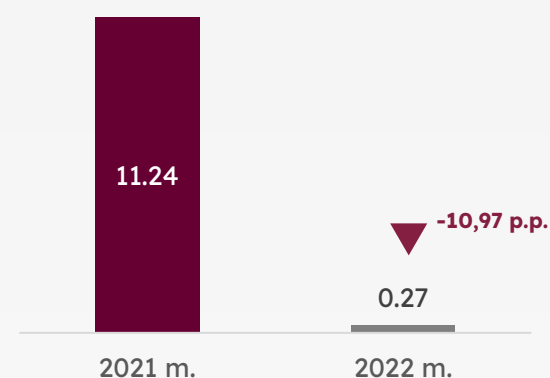
Pajamų struktūra (tūkst. Eur)	2020 m.	2021 m.	2022 m.
Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros paslaugų pajamos	5 253	11 791	11 963
Valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo pajamos	3 490	3 977	4 303
Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo pajamos	177	253	393
Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimo ir pardavimo pajamos	982	1 326	1 940
Kitų veiklų pajamos	17	89	74
Valstybės nekilnojamojo turto valdymo pajamos	442	5 468	10 996
Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo pajamos	799	928	1 152
Skolų valstybei išieškojimo ir administravimo pajamos	560	541	315
Iš viso:	11 720	24 373	31 136
Sąnaudų struktūra (tūkst. Eur)	2020 m.	2021 m.	2022 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	6 394	6 992	8 277
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	3 818	4 623	5 108
Kitos sąnaudos	5 012	10 635	18 995
Kompensuojamos sąnaudos	(3 557)	(1 246)	(1 860)
Iš viso:	11 667	21 004	30 520



Įmonės rodikliai	2020 m.	2021 m.	2022 m.
Pelno (nuostolių) ataskaitos rodikliai (tūkst. Eur)			
Pardavimo pajamos	11 537	24 176	30 939
Pardavimo savikaina	(9 514)	(15 265)	(19 957)
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	2 023	8 911	10 982
Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	(2 152)	(5 738)	(10 530)
Kitos veiklos rezultatai	0	0	0
Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	142	84	61
Kitų palūkanų ir panašios pajamos	40	113	136
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	0	(2)	(33)
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	53	3 368	616
PELNO MOKESTIS	(28)	628	532
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	25	2 740	84
EBITDA (pelnas prieš mokesčius + amortizacija ir nusidėvėjimas)	3 840	7 890	5 597
Balanso rodikliai (tūkst. Eur)			
ILGALAIKIS TURTAS	299 840	349 365	352 698
Nematerialus turtas	323	396	334
Materialus turtas	296 911	346 348	350 989
Finansinis turtas	2 549	2 539	1 369
Kitas ilgalaikis turtas (atidėtojo mokesčio turtas)	57	82	6
TRUMPALAIKIS TURTAS	145 301	137 657	138 803
Atsargos	76 436	56 457	62 114
Per vienerius metus gautinos sumos	4 683	6 687	9 187
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	64 182	74 513	67 502
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	634	445	1 053
TURTAS IŠ VISO	445 775	487 467	492 554
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai (tūkst. Eur)			
NUOSAVAS KAPITALAS	304 097	350 320	352 707
Įmonės savininko kapitalas	4 807	4 871	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	298 639	342 079	346 710
Rezervai	626	630	726
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	25	2 740	399
DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	2 771	9 501	11 667
ATIDĖJINIAI	49	107	68
MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	138 830	127 509	128 072
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	45 661	64 604	63 956
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	93 169	62 905	64 116
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	28	30	40
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	445 775	487 467	492 554

FINANSINIAI RODIKLIAI

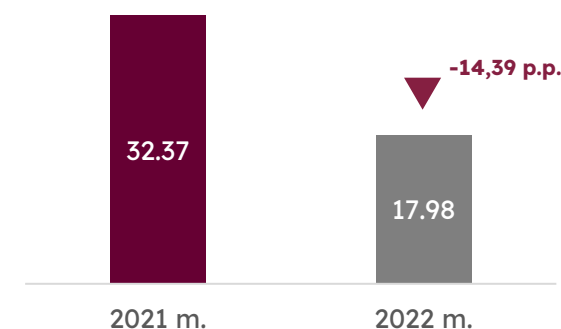
Grynasis pelningumas, proc.



Grynasis pelningumas (grynasis pelnas / pajamos), proc.

Grynojo pelningumo rodiklis sumažėjo 10,97 p.p. Rodiklio sumažėjimą lėmė išaugusios valdomo turto priežiūros ir remonto darbų sąnaudos, kurios įtakojo grynojo pelno mažėjimą.

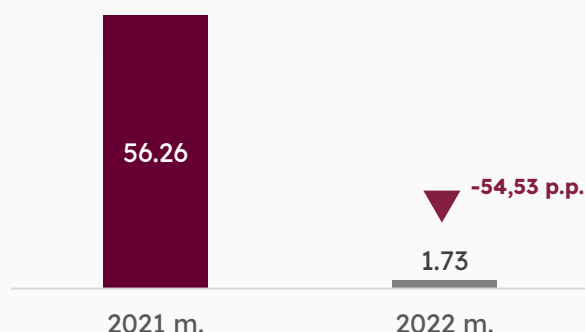
EBITDA pelningumas, proc.



EBITDA pelningumas (EBITDA / pajamos), proc.

Rodiklio sumažėjimą lėmė išaugusios nekilnojamo turto priežiūros bei remonto sąnaudos.

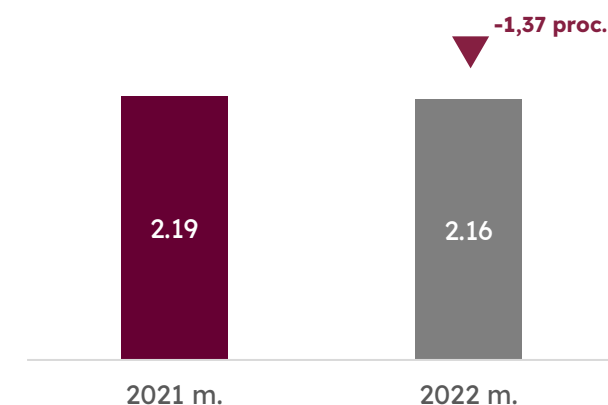
Savininko grąža, proc.



Savininko grąža (grynasis pelnas / Įmonės savininko kapitalas), proc.

Savininko grąžos rodiklis sumažėjo 54,53 p.p. Rodiklio sumažėjimą lėmė ženkliai mažesnis pelnas (2021 m. – 2 740 tūkst. Eur, 2022 m. – 84 tūkst. Eur). Savininko kapitalo vertė nepasikeitė.

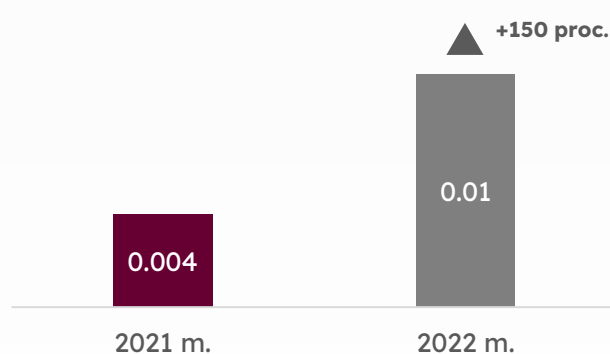
Einamojo likvidumo koeficientas



Einamojo likvidumo koeficientas (trumpalaikis turtas / trumpalaikių įsipareigojimų)

Einamojo likvidumo koeficientas nusako įmonės likvidumą. Šis rodiklis lygina įmonės trumpalaikį turtą su jos trumpalaikiais įsipareigojimais. 2022 metų rodiklio reikšmė 2,16 parodo, kad įmonė yra finansiškai atspari trumpuoju laikotarpiu.

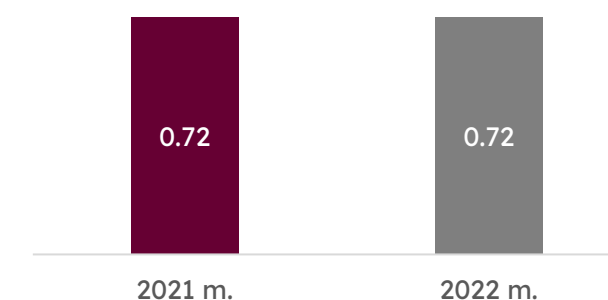
Optimalaus kapitalo struktūros santykis, kartais



Optimalios kapitalo struktūros (finansų institucijų suteiktų ilgalaikių ir trumpalaikių paskolų, overdraftų, lizingo paslaugų ir kt. likučiai metų pabaigoje / nuosavas kapitalas metų pabaigoje) santykis, kartais.

Ženklių rodiklio padidėjimą lėmė 2022 m. pradėti modernizacijos darbai, kuriems suteiktos finansų institucijų ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos.

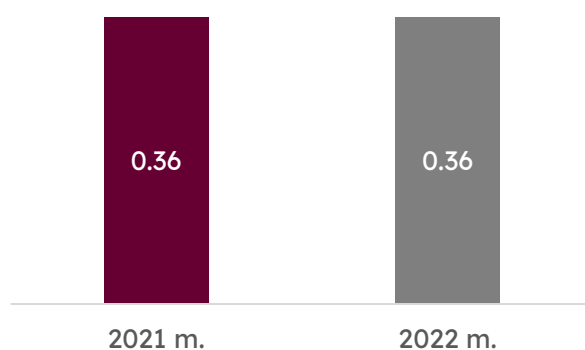
Nuosavybės koeficientas



Nuosavybės koeficientas (nuosavas kapitalas / turtas)

Nuosavybės koeficientas, lyginant su 2021 metais nepasikeitė ir liko 0,72. Nuosavas kapitalas didėjo tolygiai turto didėjimui.

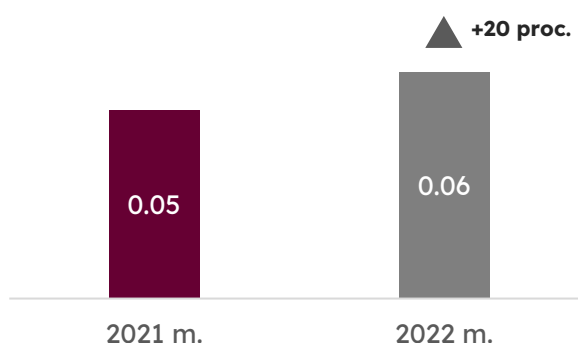
Skolos - nuosavybės koeficientas



Skolos – nuosavybės koeficientas (mokėtinos sumos ir įsipareigojimai / nuosavas kapitalas)

Skolos – nuosavybės koeficientas parodo viso nuosavo kapitalo ir skolintų lėšų dydį, santykis tarp skolų ir nuosavo kapitalo atskleidžia Įmonės kapitalo struktūrą. Šio rodiklio reikšmė 0,36 rodo, kad Įmonės finansų politika nėra agresyvi, kadangi Įmonė nesinaudoja reikšmingomis skolintomis lėšomis, kas mažina Įmonės veiklos rizikingumą.

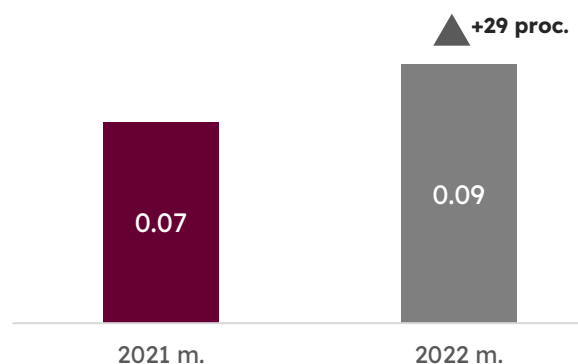
Turto apyvartumo koeficientas



Turto apyvartumo koeficientas (pardavimo pajamos / turtas)

Turto apyvartumo koeficientas parodo kaip efektyviai pajamų sukūrimui panaudojamas įmonės turtas. Rodiklio reikšmė padidėjo 20 proc. dėl išaugusių pardavimo pajamų.

Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientas

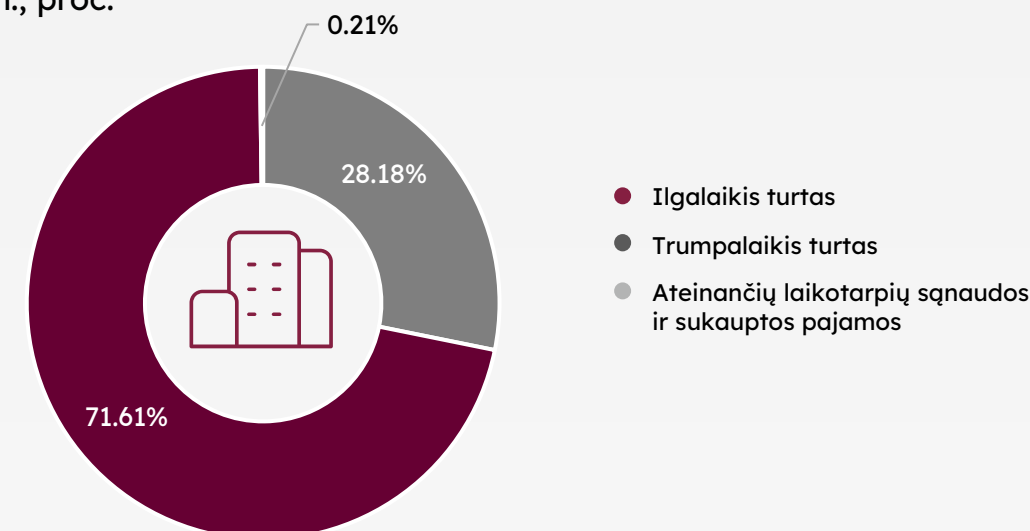


Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientas (pardavimo pajamos / nuosavas kapitalas)

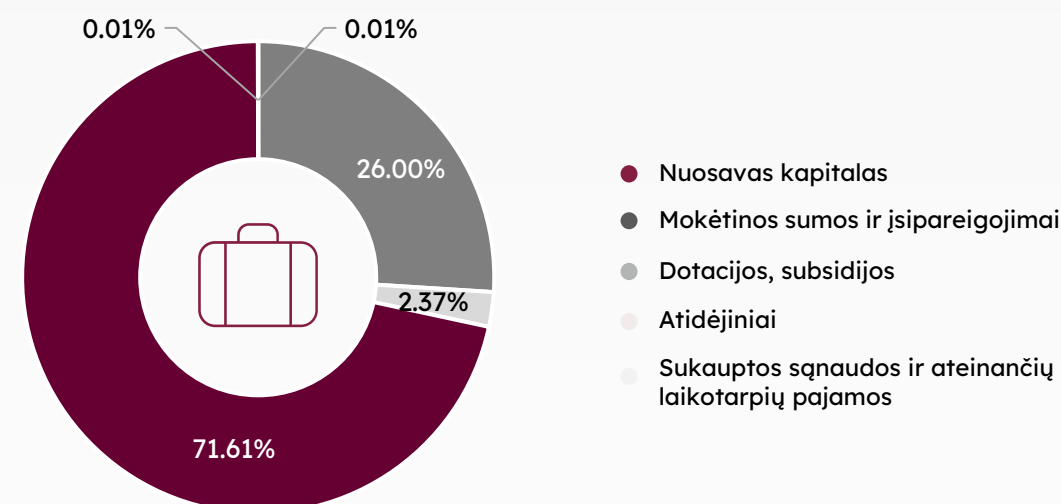
Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientą įtakoja veiklos dydžio apimtis ir pardavimo greitis. Rodiklio reikšmė padidėjo 29 proc. dėl išaugusių pardavimo pajamų.

Įmonė yra įsteigta iš valstybės turto, kuris nuosavybės teise priklauso valstybei ir jai perduotą ir jos įsteigtą turtą valdo, naudoja bei disponuoja patikėjimo teise, todėl skaičiuojami tik pelningumo, likvidumo, apyvartumo bei mokumo rodikliai. Kiti rodikliai, atsižvelgiant į Įmonės veiklą, yra neinformatyvūs, todėl jie neskaičiuojami.

Įmonės turto struktūra 2022 m., proc.



Įmonės nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų struktūra 2022 m., proc.



2022 m. gruodžio 31 d. balanso duomenimis, Įmonės valdomo turto vertė buvo 492 554 tūkst. Eur, 2021 m. gruodžio 31 d. – 487 467 tūkst. Eur. Per ataskaitinį laikotarpį turto vertė padidėjo 5 087 tūkst. Eur. Didžiausią įtaką tam turėjo sumokėtų avansų ir nebaigtų vykdyti materialiojo turto statybos darbų sumų padidėjimas.

2021 m. gruodžio 31 d. balanso duomenimis, įsipareigojimai sudarė 127 509 tūkst. Eur, o ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 128 072 tūkst. Eur. Reikšmingą įtaką tam turėjo per 2022 m. gautos paskolos iš Finansų ministerijos nekilnojamojo turto modernizavimo darbams vykdyti bei padidėjusios skolos tiekėjams.



Investicijos

2022 metais buvo įsigyta ilgalaikio turto už 1 984 tūkst. Eur.

Ilgalaikis turtas 2022 metais	Suma, tūkst. Eur
Ilgalaikio materialaus turto įsigijimai, iš jų:	1 843
<i>Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai</i>	1 806
<i>Pastatai ir statiniai</i>	37
Ilgalaikio nematerialaus turto įsigijimai, iš jų:	141
<i>Kitas nematerialusis turtas</i>	141

Investiciniam turtui priskiriamas nuosavo kapitalo dalį atitinkantis turtas, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas Įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise.

Daugiau informacijos pateikiama finansinėse ataskaitose [puslapyje](#).

PELNO PASKIRSTYMAS

Įmonės pelno paskirstymo politika reguliuojama vadovaujantis 1994 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu Nr. I-722 (toliau – Įstatymas), 1997 m. sausio 14 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 20 „Dėl dividendų už valstybei nuosavybės teise priklausančias bendrovių akcijas ir valstybės įmonių pelno įmokų“ (toliau – Nutarimas), VĮ Turto banko įstatų reikalavimais.

Įmonės paskirstytinasis pelnas turi būti paskirstytas ne vėliau kaip per keturis mėnesius, pasibaigus kalendoriniams metams. Įmonės vadovas kartu su Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkiniu valdybai ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai turi pateikti sprendimo dėl Įmonės paskirstytinojo pelno (nuostolių) paskirstymo projektą.

Projekte turi būti nurodyta:

- ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)
- ataskaitinių finansinių metų pabaigoje
- ataskaitinių finansinių metų grynas pelnas (nuostoliai)
- pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)
- paskirstytinasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje
- pervedimai iš rezervų
- paskirstytinasis pelnas (nuostoliai)
- pelno dalis, skiriama į privalomąjį rezervą
- pelno dalis, skiriama į rezervus, naudojamus darbuotojų premijoms, socialiniams, kultūriniais ir panašioms tikslams
- pelno dalis, skiriama į kitus rezervus
- į valstybės ar savivaldybės biudžetą įmokama Įmonės pelno įmoka
- nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai), perkeliamas (perkeliami) į kitus finansinius metus.

Įmonės finansinėse ataskaitose pelno įmoka yra apskaitoma tuo laikotarpiu, kai ji yra patvirtinta Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos (Lietuvos Respublikos finansų ministerijos). 2022 m. į Valstybės biudžetą sumokėta 2 329,3 tūkst. Eur pelno įmoka (2021 m. sumokėta 21,2 tūkst. Eur).



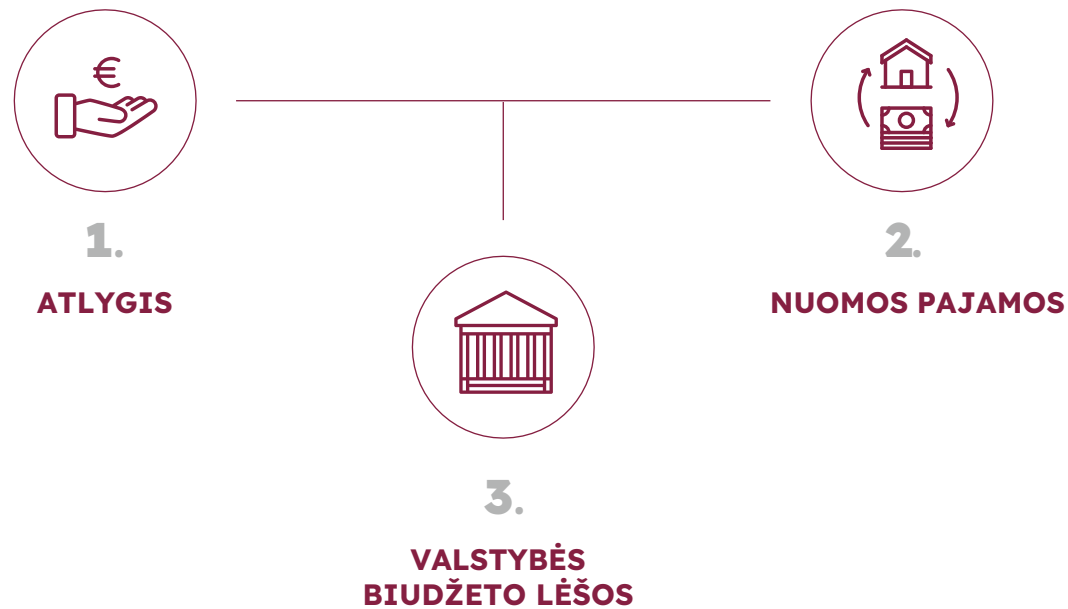
NEPRIKLAUSOMAS AUDITAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 9 punktu, savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija (Lietuvos Respublikos finansų ministerija), 2022 m. dviem metams parinko atestuotą auditorių ar audito įmonę Įmonės finansinių ataskaitų auditui atlikti. Įmonės metinių finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d., auditą atliko UAB "Provisus". Kitų, su auditu nesusijusių paslaugų, suteikta nebuvo. Atlygis už atliktą nepriklausomą auditą sudarė 11,6 tūkst. Eur be PVM.

Auditoriaus išvadą galima rasti 2022 m. finansinių ataskaitų rinkinyje <https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/>.

SPECIALIEJI ĮPAREIGOJIMAI IR JŲ VYKDYMAS

Įmonės pajamas vykdant specialiuosius įpareigojimus sudaro:



1. Atlygis

Įmonė gauna atlygį už jos atliekamas funkcijas – valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų, įtrauktų į Vyriausybės patvirtintą Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“, pardavimą, valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą, skolų valstybei išieškojimą, bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarųjų akcinių bendrovių akcijų administravimą, pardavimą ir (arba) privatizavimą. Atlygio apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklės patvirtintos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoji už jo atliekamas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“.

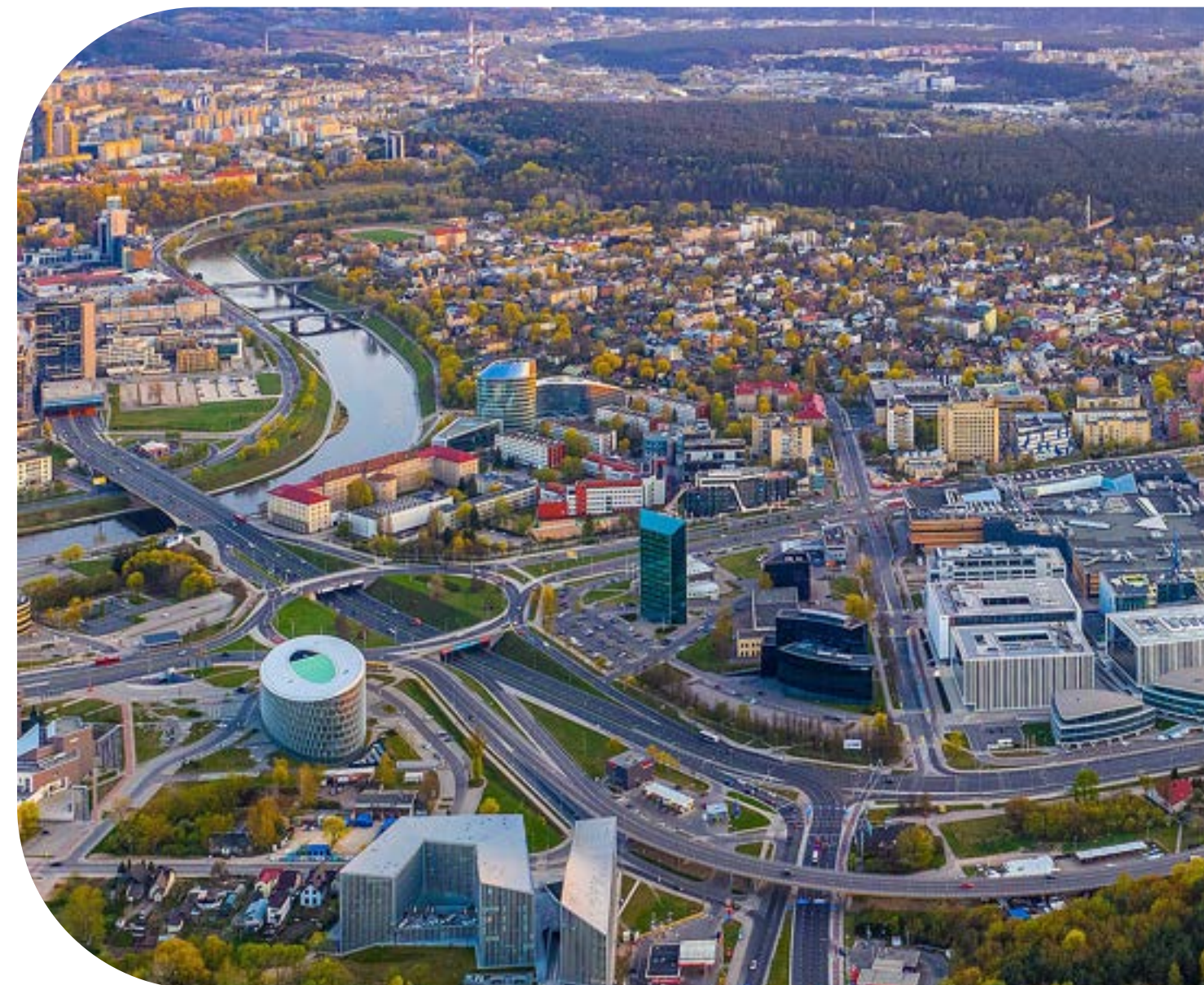
2. Nuomos pajamos

Valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimo valstybinėms funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu administracinės paskirties nekilnojamoju turtu ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti nuomos pajamos, kurios apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. 1K-357 patvirtintose Centralizuotai valdyti perduoto administracinės paskirties ir kito kartu perduoto valstybės nekilnojamojo turto nuomos mokesčio apskaičiavimo taisyklėse nustatyta tvarka.

3. Valstybės biudžeto lėšos

Valstybės lėšomis yra kompensuojamos Įmonės sąnaudos už specialiųjų įpareigojimų vykdymą. Įmonės sąnaudos pagal vykdomas veiklas skirstomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymu Nr. 1K-386 „Dėl Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“. Specialiųjų įpareigojimų ataskaitinio laikotarpio rezultatas (pelnas / nuostolis) apskaičiuojamas įvertinus patirtas per ataskaitinį laikotarpį tiesiogines ir priskirtas netiesiogines sąnaudas bei atėmus specialiesiems įpareigojimams priskirtą pelno mokesčio dalį. Specialiųjų įpareigojimų rezultatas apskaičiuojamas, pasibaigus ataskaitiniam laikotarpiui, bet ne vėliau kaip iki nustatytos privalomo atlikti įmonėje finansinio audito pabaigos datos.

Specialiųjų įpareigojimų EBITDA paskaičiuojama prie veiklos, vykdant specialiuosius įpareigojimus, rezultato pridėjus nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudas.



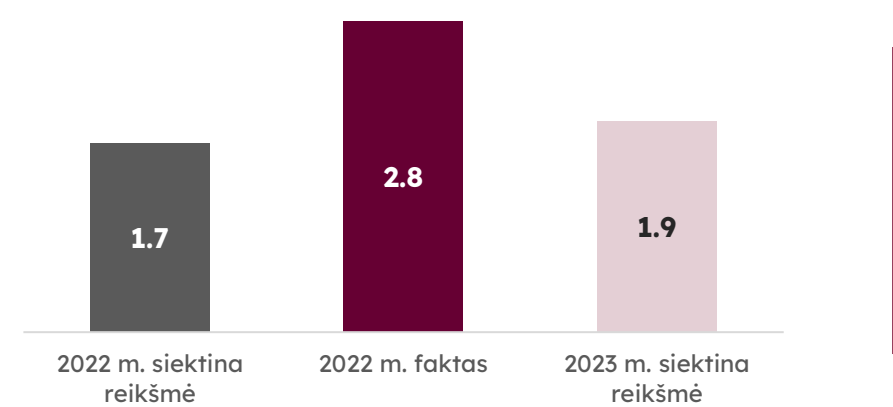
Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2021 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. 4-193 „Dėl Valstybės valdomų įmonių ir jų dukterinių bendrovių vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašo patvirtinimo“
Įmonei nustatyti šie specialieji įpareigojimai:

1.

Skolų valstybei išieškojimas ir pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotų paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Vykdo mokestinių nepriemokų ir kitų skolų valstybei, kurių išieškojimas jai perduotas teisės aktų nustatyta tvarka, išieškojimą; ► Vyriausybės nustatyta tvarka vykdo su perduotų administruoti paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimu susijusias veiklas; ► vykdo Vyriausybės nustatyta tvarka Europos Sąjungos finansinės paramos ir kitos tarptautinės finansinės paramos bei bendrojo finansavimo lėšų, išmokėtų iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir (ar) panaudotų pažeidžiant teisės aktus, išieškojimą; ► perima, vykdydama skolų valstybei išieškojimą, valstybės nuosavybės skolininkų arba trečiųjų asmenų turtą, jeigu nepavyko jo parduoti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso ir (ar) Lietuvos Respublikos juridinių asmenų nemokumo įstatymo nustatyta tvarka, jį administruoja ir parduoda Vyriausybės nustatyta viešo aukciono tvarka; ► parduoda reikalavimo teises pagal jai perduotas išieškoti skolas Vyriausybės nustatyta viešo aukciono tvarka.	• Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; • Lietuvos Respublikos valstybės skolos įstatymas; • Lietuvos Respublikos akcinės bendrovės Lietuvos akcinio inovacinio banko prievolių banko kreditoriams įvykdymo bei jo turto perėmimo įstatymas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 18 d. nutarimas Nr. 262 „Dėl valstybės reikalavimo teisės ir valstybės nuosavybės perimto skolininkų arba trečiųjų asmenų turto pardavimo viešojo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gegužės 30 d. nutarimas Nr. 590 „Dėl finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. birželio 22 d. nutarimas Nr. 778 „Dėl bankrutavusio banko reikalavimo teisių perdavimo akcinei bendrovei Turto bankui“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. birželio 4 d. nutarimas Nr. 667 „Dėl valstybės perskolinamų paskolų ir valstybės garantijų teikimo, suteiktų perskolinamų paskolų grąžinimo ir valstybės garantijų administravimo taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 811 „Dėl Valstybės perskolinamų paskolų, valstybės garantijų ir įsipareigojimų pagal skolos grąžinimo sutartis, Lietuvos Respublikos finansų ministerijos perduodamų administruoti centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojų, administravimo taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojų už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“.	€ Atlygis

Išieškotų skolų suma, mln. Eur



KPI
Išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus.

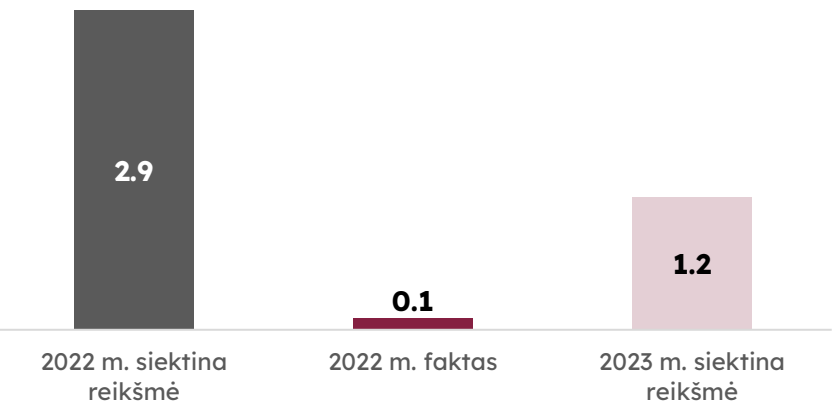
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	560	541	315	-226
Sąnaudos, tūkst. Eur	405	469	241	-228
Rezultatas, tūkst. Eur	155	72	74	2
EBITDA, tūkst. Eur	166	79	77	-2
Turtas, tūkst. Eur	1 790	4 739	533	-4 206
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	1 494	4 544	533	-4 011

2.

Įmonei patikėjimo teise perduotų valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
▶ Atstovauja Vyriausybės nustatyta tvarka valstybės interesams valdydama, naudodama jai patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodama; ▶ perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas; ▶ sudaro su kitais akcininkais valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kartu su šių akcininkų akcijomis sutartis; ▶ sudaro sutartis su savivaldybėmis dėl joms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo; ▶ perleidžia privačion nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka vykdydama privatizavimo sandorius valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas; ▶ atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su jai patikėjimo teise perduotų valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimu.	• Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 161 „Dėl Privatizavimo objektų sąrašo patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 23 d. nutarimas Nr. 1131 „Dėl Privatizavimo procedūrų vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ • Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos valstybei ir savivaldybėms priklausančių akcijų privatizavimo įstatymas.	€ Atlygis

Privatizuotų akcijų suma, mln. Eur



KPI
Vykdyti valstybei ir savivaldybėms nuosavybes teise priklausančių akcijų privatizavimą.

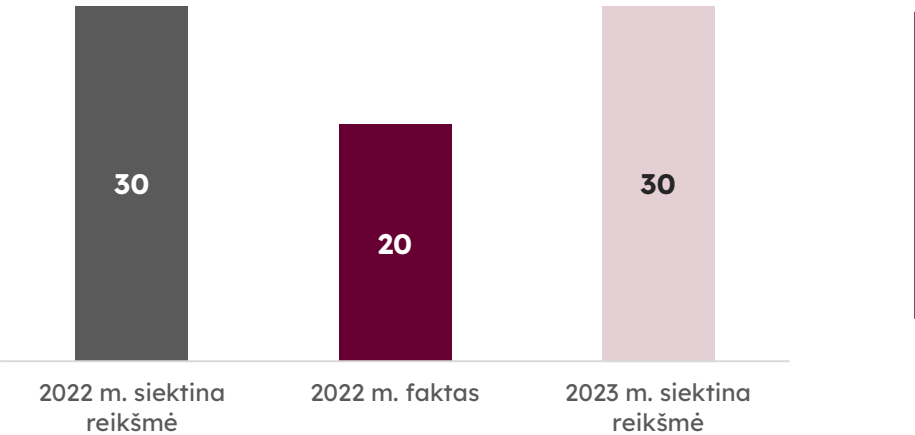
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	177	253	393	140
Sąnaudos, tūkst. Eur	165	234	367	133
Rezultatas, tūkst. Eur	12	19	26	7
EBITDA, tūkst. Eur	16	25	32	7
Turtas, tūkst. Eur	5 180	1 009	2 188	1 179
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	5 115	902	2 188	1 286

3.

Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimas ir koordinavimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 18 straipsniu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimu Nr. 1082 „Dėl Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo“ (iki 2022-12-31) Įmonei pavestos valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo veiklos funkcijos.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimas Nr. 1082 „Dėl Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašo patvirtinimo“ (iki 2022-12-31); - Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“; 2017 m. vasario 23 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas Nr. 1K-65 „Dėl administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių ir apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamojo turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“.	€ Atlygis

Parduotų objektų skaičius, vnt.



KPI
Parduoti objektus iš sąrašo pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. spalio 10 d. nutarimą Nr. 1082 (iki 2022-12-31).

	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	799	927	1 152	225
Sąnaudos, tūkst. Eur	745	832	1 050	218
Rezultatas, tūkst. Eur	54	95	102	7
EBITDA, tūkst. Eur	71	111	116	5
Turtas, tūkst. Eur	2 177	9 171	11 993	2 822
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	2 376	9 600	3 155	-6 445

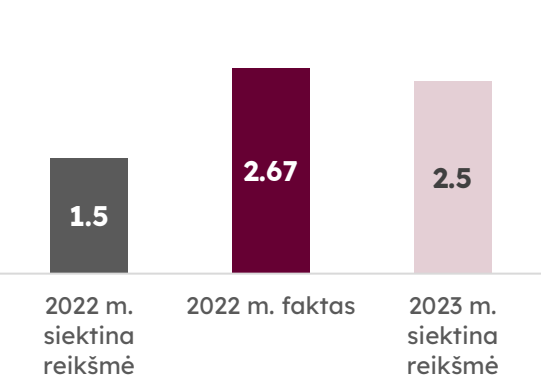
4. Centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektų įgyvendinimas.

5. Valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimas valstybinėmis funkcijoms atlikti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu administracinės paskirties nekilnojamoju turtu ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti.

6. Patikėjimo teise valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto nuoma.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
Teikia išvadas dėl turto valdytojų derinti pateiktų sprendimų, susijusių su jų patikėjimo teise valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektu; pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius vertina šio turto panaudojimo efektyvumą; vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytais apsirūpinimo AVNT, reikalingu valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvais, aprūpina valstybės institucijas ir įstaigas valstybinėms funkcijoms įgyvendinti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti; įgyvendina centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektus; vadovaudamasi Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytais apsirūpinimo AVNT, reikalingu valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvais, aprūpina valstybės institucijas ir įstaigas valstybinėms funkcijoms įgyvendinti reikalingu ir jų poreikius atitinkančiu AVNT ir (jeigu reikia) kitos paskirties valstybės nekilnojamoju turtu, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti; nuomoja patikėjimo teise valdomą AVNT. 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojo Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimai. Pagal anksčiau galiojusias šių įstatymų redakcijas Įmonė teikė patikėjimo teise perduoto valdyti AVNT valdymo ir priežiūros paslaugas pagal kartu su panaudos sutartimis su turto naudotojais sudarytas valstybės nekilnojamojo turto valdymo ir priežiūros sutartis (minėtos sutartys nuo 2021 m. sausio 1 d. pakeistos į AVNT nuomos sutartis). - Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. 1K-357 „Dėl centralizuotai valdyti perduoto administracinės paskirties ir kito kartu perduoto valstybės nekilnojamojo turto nuomos mokesčio apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; 2017 m. vasario 23 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas Nr. 1K-65 „Dėl administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto panaudojimo efektyvumo rodiklių ir apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamoju turtu, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“.  Nuomos pajamos		

1 darbo vietai tenkančių kv. metrų kiekio mažėjimas lyginat su praėjusiais metais, proc.



KPI

Padidinti centralizuotai nuomai perduoto nekilnojamojo turto efektyvumą.

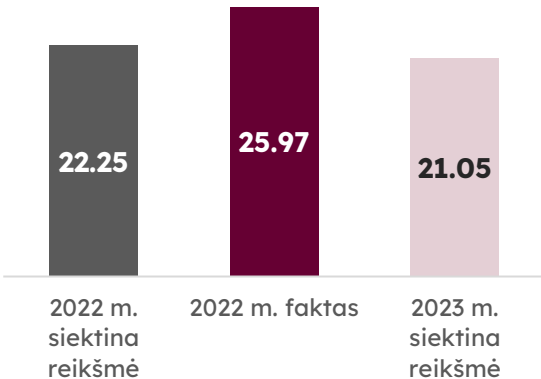
Energijos suvartojimo mažinimas. Suvartotų kWh kiekis lyginant su 2021 metų suvartotu kiekiu.



KPI

Energijos suvartojimo mažinimas. Suvartotų kWh kiekis lyginant su 2021 metų suvartotu kiekiu.

Valdomo portfelio vakansija, proc.



KPI

Sumažinti valdomo portfelio vakansiją.

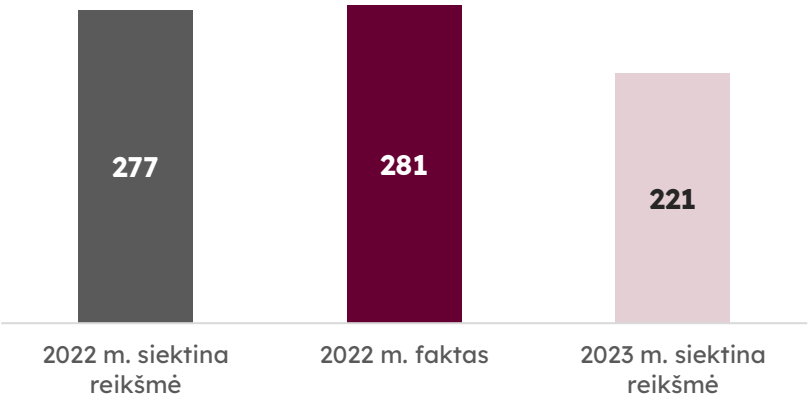
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	5 257	11 791	11 963	172
Sąnaudos, tūkst. Eur	6 618	9 036	14 965	5 929
Rezultatas, tūkst. Eur	- 1 361	2 755	-3 002	-5 757
EBITDA, tūkst. Eur	2 266	6 151	450	-5 701
Turtas, tūkst. Eur	305 258	345 936	383 823	37 887
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	9 970	-273	35 415	35 688

7.

Valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Parduoda įstatymų nustatyta tvarka valstybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtus žemės sklypus ir kitus nekilnojamuosius daiktus.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoji už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1179 „Dėl viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos žemės įstatymas; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“.	 Atlygis

Parduotų objektų skaičius, vnt.



KPI
Parduoti objektus iš sąrašo pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 8 d. nutarimą Nr. 163.

	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	3 490	3 976	4 303	327
Sąnaudos, tūkst. Eur	2 548	3 064	3 510	446
Rezultatas, tūkst. Eur	942	912	793	-119
EBITDA, tūkst. Eur	994	968	838	-130
Turtas, tūkst. Eur	51 276	33 344	28 469	-4 875
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	49 653	32 069	26 671	-5 398

8.

Turto valdytojų sprendimų, susijusių su jų valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų derinimas.

9.

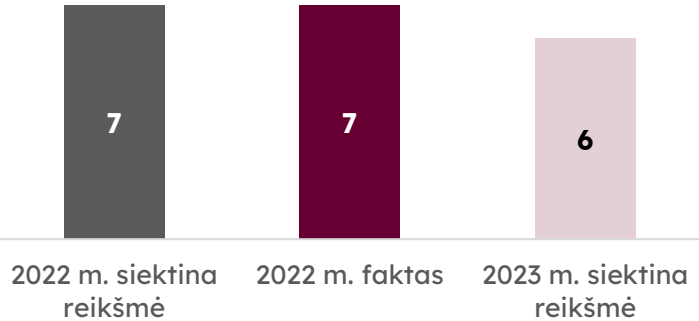
VTIPS tvarkytojo funkcijų atlikimas.

10.

Valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitos rengimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Turto valdytojų sprendimų, susijusių su jų valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų derinimas; ► Valstybės turto informacinės paieškos sistemos tvarkytojo funkcijų atlikimas; ► vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 22 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo“, rengia valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitą.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 22 d. nutarimas Nr. 207 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. sausio 5 d. nutarimas Nr. 16 „Dėl Valstybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. liepos 22 d. nutarimas Nr. 813 „Dėl Valstybės turto informacinės paieškos sistemos steigimo ir jos nuostatų patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2016 m. kovo 31 d. įsakymas Nr. 1K-111 „Dėl Valstybės turto informacinės paieškos sistemos duomenų pateikimo, naudojimo ir sprendimų derinimo taisyklių patvirtinimo“.	 Valstybės biudžeto lėšos

Sąrašų projektų pateikimas, vnt.



KPI

Valstybės nekilnojamojo turto sąrašų projektų pateikimas.

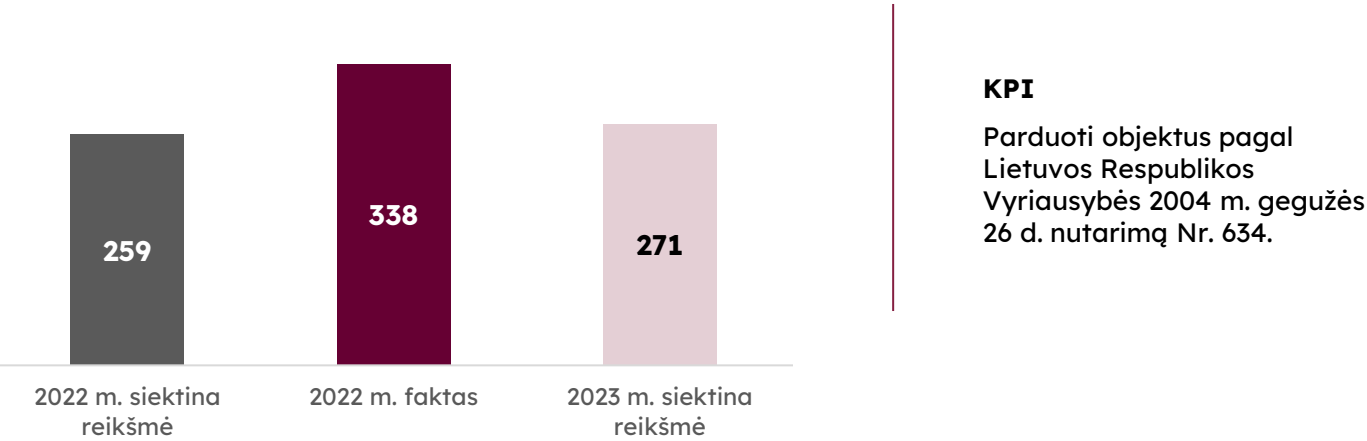
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	12	10	10	0
Rezultatas, tūkst. Eur	-12	-10	-10	0
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	652	869	1 268	399
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	1 001	1 216	1 268	52

11.

Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Perima, įvertina konfiskuotą, valstybės paveldimą ir paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas ir tvarko šio turto ir akcijų apskaitą; ► kreipiasi į teismą dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, taip pat dėl akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų, kurios neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkėmis ir perdavimo valstybės nuosavybėn; ► perima, įvertina ir tvarko pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų apskaitą; ► organizuoja pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto realizavimą viešo aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka; ► organizuoja pripažintų bešeimininkėmis ir valstybės nuosavybėn perduotų akcinių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų realizavimą privatizavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka; ► skelbia informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), ir apie akcines bendroves ir uždaryusias akcines bendroves, kurios kreipėsi dėl akcijų pripažinimo bešeimininkėmis, Įmonės interneto svetainėje; ► atlieka kitas įstatymuose jai priskirtas funkcijas, susijusias su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijų administravimu.	• Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; • Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“; • Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimas Nr. 634 „Dėl bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, į valstybės pajamas perduoto turto, daiktinių įrodymų ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“.	€ Atlygis

Parduotų objektų skaičius, vnt.



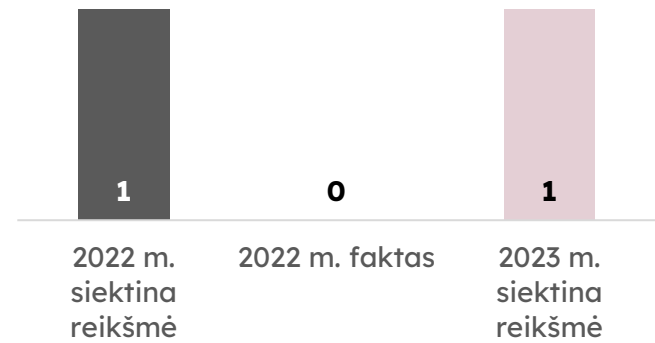
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	982	1 326	1 940	614
Sąnaudos, tūkst. Eur	877	1 158	1 738	580
Rezultatas, tūkst. Eur	105	168	202	34
EBITDA, tūkst. Eur	120	183	217	34
Turtas, tūkst. Eur	10 144	13 020	17 077	4 057
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	9 853	12 607	17 077	4 470

12.

Neteisėtai įsteigtų juridinių asmenų likvidavimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2005 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje nustatytais atvejais atlikti juridinio asmens likvidatoriaus pareigas.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“.	 Valstybės biudžeto lėšos

Iš juridinių asmenų išregistruotos įmonės, vnt.



KPI

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje numatytais atvejais vykdyti įmonių likvidatoriaus pareigas.

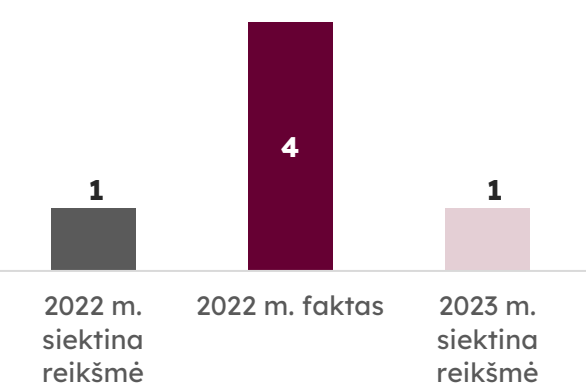
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	0	1	1	0
Rezultatas, tūkst. Eur	0	-1	-1	0
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	-267	7	0	-7
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	-8	15	0	-15

13.

Valstybės nekilnojamojo turto nurašymas ir likvidavimas.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ įgalioja centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją organizuoti nurašyto valstybės nekilnojamojo turto likvidavimo (griovimo) darbus.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“.	 Valstybės biudžeto lėšos

Atlikti griovimo darbai, objektų skaičius



KPI
Nurašyto valstybės nekilnojamojo turto likvidavimo (griovimo) darbų organizavimas ir griovimo darbų atlikimas.

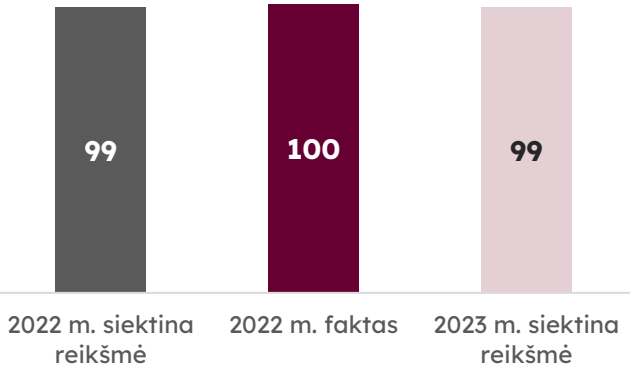
	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	0	1	1	0
Rezultatas, tūkst. Eur	0	-1	-1	0
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	359	-61	0	61
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	379	-6	0	6

14.

Atstovavimas valstybei teismuose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl valstybės nekilnojamojo turto nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai.

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
► Vyriausybės nustatyta tvarka atstovauja valstybei bylose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl valstybės nekilnojamojo turto nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai.	- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas; - Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1054 „Dėl valstybės ir Vyriausybės atstovo teismuose nustatymo“; - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 1K-386 „Dėl centralizuotai valdomo Valstybės turto valdytojo sąnaudų priskyrimo vykdomoms veikloms tvarkos aprašo patvirtinimo“.	 Valstybės biudžeto lėšos

Dokumentų pateikimas teismui
nustatytais terminais, proc.



KPI
Tinkamo atstovavimo
teismuose užtikrinimas:
procesinių dokumentų
teismui pateikimo terminų
laikymasis.

	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Pokytis 2022 m./2021 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	3	2	1	-1
Rezultatas, tūkst. Eur	-3	-2	-1	1
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	4	0	80	80
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	83	58	0	-58

15.

Kiti teisės aktais nustatyti specialieji įpareigojimai - atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su centralizuotu valstybės nekilnojamojo turto valdymu.

INOVACIJOS

2022 metais Įmonė tęsė didžiųjų administracinės paskirties nekilnojamojo turto projektų (28 mln. Eur vertės, statybos rūšis – rekonstrukcija, nauja statyba) vykdymą taikant BIM metodologiją (Building Information Modeling – informacinis / skaitmeninis pastato modeliavimas): buvo vykdomi 2 projektai – Vadovybės apsaugos tarnybos administracinio pastato Vilniuje rekonstrukcija ir Vilniaus miesto 5-tojo policijos komisariato ir Kelių policijos administracinės paskirties pastato Vilniuje statyba. Įmonė taip pat vykdė paruošiamuosius darbus nuotoliniam skaitiklių nuskaitymui (modernizavimo projektuose diegiame pastato valdymo sistemas ir nuotolinio nuskaitymo apskaitas). Visi statybų rangos darbai buvo vykdomi skaitmeniniame statybų žurnale, buvo diegiamas statinio priežiūros elektroninis žurnalas, ruošiamasi elektros energijos įkrovimo stotelių tinklo prie Turto banko valdomų pastatų plėtrai.

Investicijos



28 mln. Eur

BIM metodologija



informacinis / skaitmeninis
pastato modeliavimas

2 projektai:

- ▶ Vadovybės apsaugos tarnybos administracinio pastato Vilniuje rekonstrukcija
- ▶ Vilniaus miesto 5-tojo policijos komisariato ir Kelių policijos administracinės paskirties pastato Vilniuje statyba

Vadovybės apsaugos tarnybos administracinio pastato rekonstrukcija, T. Ševčenkos g. 13, Vilniuje



Šis projektas tapo sėkmės istorija ir pavyzdžiu, kaip pasitelkiant šiuolaikines technologijas galima transformuoti valstybės administracinį turtą į maksimaliai efektyvų, kaip gerinti darbo sąlygas viešojo sektoriaus darbuotojams, o kartu ir teikiamų paslaugų kokybę bei prieinamumą visuomenei.



Rekonstrukcijos metu buvo išgriauta didžioji dalis vidaus pertvarų, pastate įrengta daug skirtingoms funkcijoms pritaikytų patalpų: administracinė zona, sporto ir treniruočių, šaudymo simulatorių, konferencijų patalpos, šaudykla ir kt.

Ant pastato stogo įrengta



poilsio zona bei
saulės jėgainė

Projekto vertė



10,7 mln. Eur

Pelnė pripažinimą



konkurse „Lietuvos BIM
projektai 2022“ paskelbtas
geriausiu visuomeninių pastatų
kategorijoje

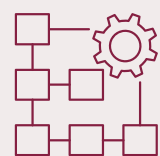
Ant pastato stogo įrengtas antstatas, poilsio zona terasoje bei dalį pastato energetinių poreikių tenkinanti saulės jėgainė. Pastato rūsys pertvarkytas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Taip pat buvo atnaujintos nusidėvėjusios pastato inžinerinės sistemos. Atlikus darbus pastato plotas padidėjo nuo 5,2 tūkst. kv. m iki 6,3 tūkst. kv. m. 1972-ųjų metų statybos pastato rekonstrukcija buvo vykdoma pagal BIM metodiką. Tai leido pasiekti aukštesnę energetinio naudingumo klasę nei buvo planuota pradžioje. Rangos konkursą laimėjusi įmonė „Naresta“ vietoje A energetinio naudingumo klasės pastato pastatė A+ klasės pastatą, kas nėra paprastas uždavinys, kuomet pastatas rekonstruojamas, o ne statomas nuo nulio. BIM metodologija buvo taikyta visose pagrindinėse projekto įgyvendinimo stadijose, t. y. techninio projekto parengime, darbo projekto parengime, rekonstrukcijos darbuose ir eksploatacijoje.

Pagrindinės naudos: projekto rengimo metu buvo dirbama bendroje aplinkoje, kurioje buvo talpinamas aktualus pastato skaitmeninis modelis, todėl visa užsakovo ir projektavimo komanda galėjo sekti, teikti pasiūlymus ir pastabas pastato skaitmeniniam modeliui. Bendroje aplinkoje buvo talpinama visa su projektu susijusi informacija, todėl ją buvo galima rasti greitai ir lengvai viso projekto įgyvendinimo metu. Skaitmeninio modelio pagalba buvo derinami projekto sprendiniai, buvo tikrinami atskirų sistemų modeliai, tikslinami susikirtimo taškai, ypač aktualu buvo sprendžiant inžinerinių sistemų išvedžiojimą rekonstruojamame pastate, siekiant išlaikyti reikiamą patalpų išplanavimą. BIM modelio pagalba buvo atlikti akustiniai, energetinio efektyvumo, pastato insoliacijos skaičiavimai, rangovas galėjo sklandžiau planuoti darbus ir procesus, taip taupyti išlaidas ir laiką. UAB „Atamis“ parengtas rekonstrukcijos projektas pelnė pripažinimą – konkurse „Lietuvos BIM projektai 2022“ paskelbtas geriausiu visuomeninių pastatų kategorijoje. Baigus pastato rekonstrukciją rangovo UAB „Naresta“ iniciatyva pastatas nuskenuotas 3D skeneriu ir parengtas modelis „Taip pastatyta“, kuris yra pirmasis „Taip pastatyta“ BIM modelis „3D Vilnius“ GIS platformoje.

Pastato rekonstrukcija, prasidėjusi 2020-ųjų rudenį, buvo baigta 2022 metų pavasarį. Projektas atsiėjo 10,7 mln. Eur (su PVM). Pastato rekonstrukcija buvo finansuojama iš valstybės investicijų programos lėšų.

Vilniaus miesto 5-tojo policijos komisariato ir Kelių policijos administracinės paskirties su specialiosios paskirties patalpomis pastato statyba, Sietyno g. 24, Vilniuje

Tai išskirtinis ir didžiausios apimties projektas iš visų Turto banko 2022–2023 metais planuojamų įgyvendinti projektų. Įgyvendinus šį projektą, bus sukurtos modernios, šiuolaikiškos darbo sąlygos daugiau nei pusei tūkstančio policijos pareigūnų. Vienas svarbiausių Įmonės tikslų – gerinti darbo sąlygas viešojo sektoriaus darbuotojams, kartu prisidedant prie aukštesnės teikiamų paslaugų kokybės visuomenei.



**Didžiausios
apimties
projektas**

**Rangos darbų
vertė**



14,3 mln. Eur

Plotas



5,3 tūkst. m²
A++ energetinės klasės

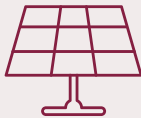
BIM metodu parengtas techninis projektas užtikrina trumpesnį projektavimo ir derinimo laikotarpį, kas taupo lėšas ir laiką, taip pat išsaugoma visa su pastatu susijusi informacija, kuri vėliau bus naudojama pastato gyvavimo cikle. Rangos darbų metu skaitmeninis modelis užtikrina sklandų ir tikslų bendravimą tarp rangovo, projektuotojo ir užsakovo, o tai leidžia sklandžiau ir greičiau vykdyti darbus. Projektas išsiskiria iš kitų Turto banko projektų ir tuo, kad vykdomas nuo nulio – jo metu bus pastatytas visiškai naujas, modernus, beveik 10 tūkst. kv. m ploto pastatas, iš dalies pats save aprūpinantis elektros energija – ant stogo planuojama įrengti saulės jėgainę. Pastatą sudarys 5,3 tūkst. kv. m A++ energetinės klasės administracinė dalis su specialiosios paskirties patalpomis bei dviejų lygių 4,5 tūkst. kv. m ploto požeminė automobilių aikštelė. Taip pat bus sutvarkyta transporto infrastruktūra 300 m ilgio Sietyno gatvės atkarpoje: įrengta dviejų juostų važiuojamoji dalis, dviračių bei pėsčiųjų takai.

Šio objekto techninis projektas, kurį parengė UAB „Atamis“, VšĮ „Skaitmeninės statybos“ organizuotame konkurse „Lietuvos BIM projektai 2021“ buvo pripažintas laimėtoju visuomeninių pastatų kategorijoje. Projektas finansuojamas parduodant nenaudojamas policijos patalpas ir pastatus. 2021 metų pabaigoje Turto bankas ir bendrovė „Infes“ pasirašė sutartį dėl modernaus policijos administracinio pastato statybos darbų. Sutartimi numatytų rangos darbų vertė 14,3 mln. Eur, įskaitant pridėtinės vertės mokestį. 2022 metų I pusmetį buvo pradėti šio pastato statybų rangos darbai.



Elektros įsigijimas iš saulės parkų

Pasirašėme sutartį dėl penkių saulės parkų dalių, kurių bendra galia sieks 2,21 MW įsigijimo. Molėtų ir Kėdainių rajonuose planuojamų saulės parkų dalis įrengs bendrovės „Solar PIV“ ir „Solar P6“. Saulės energija iš šių parkų bus aprūpinami keturi sostinėje esantys pastatai, kuriuose įsikūrusios Aplinkos, Energetikos, Ekonomikos ir inovacijų bei Finansų ministerijos, o Kaune - Valstybinės mokesčių inspekcijos pastatas Europos prospekte.

Galia	Investicija	Ekspluatuojamos
		
2,21 MW	2,4 mln. Eur	25 metus

Bendra investicija į įrenginius sudarys apie 2,4 mln. Eur be PVM. Aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra (APVA) šiuo tikslu 2022 m. rugsėjį skyrė 1,45 mln. Eur subsidiją. Likusią projektui įgyvendinti reikalingą sumą Turto bankas skirs iš savo lėšų. Projektas bus įgyvendintas ir elektros energija iš saulės parkų minėtiems pastatams bus pradėta tiekti per pusantrų metų. Parko dalys bus eksploatuojamos mažiausiai 25 metus ir padengs didžiąją dalį minėtų pastatų elektros energijos poreikio.



INVESTICIJOS

Investicijų pasiskirstymo žemėlapis



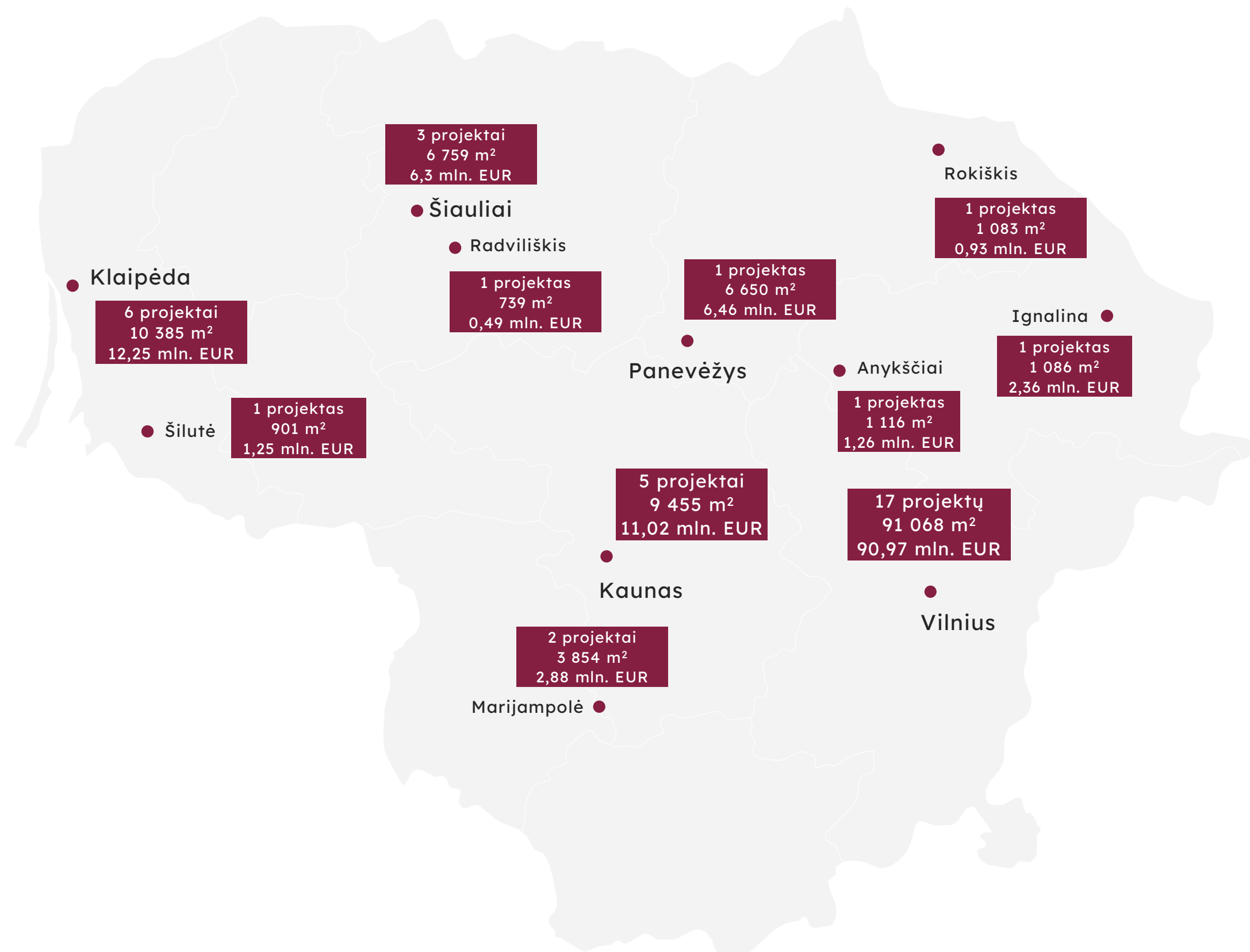
39 projektai



Apimtis, m²
133 096



Investicijos, mln. Eur
136,17



PROJEKTŲ VALDYMAS

Projektų darbų vykdymas

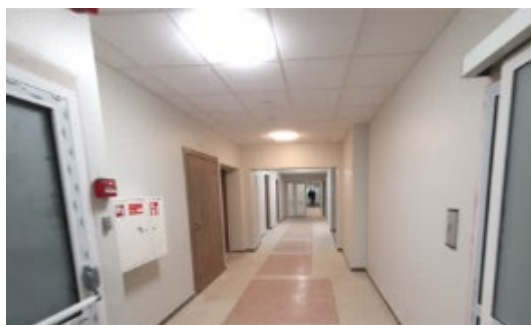
Administracinio policijos pastato statyba

- 📍 Sietyno g. 24, Vilnius
- 📐 Bendras statinių plotas – **9 756 m²**
- € Vertė – **14,34** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė – **A+**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Infes“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Baigti pagrindiniai statybos darbai.



Ligoninės korpuso kapitalinis remontas

- 📍 Žygimantų g. 8, Vilnius
- 📐 Bendras statinių plotas – **4 118 m²**
- € Vertė – **2,29** mln. Eur
- 🏗️ Rangovas – UAB „Chanita“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Baigiami rangos darbai.



Priešgaisrinio depo rekonstrukcija

- 📍 R. Jankausko g. 2, Vilnius
- 📐 Bendras statinių plotas – **1 515 m²**
- € Vertė – **2,84** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė – **B**
- 🏗️ Rangovas – „Panevėžio statybos trestas“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Rangos darbai baigti.

Reabilitacijos centro rekonstrukcija

- 📍 Karaimų g. 73A, Trakai
- 📐 Bendras statinių plotas – **2 662 m²**
- € Vertė – **5,77** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė – **A/B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Vilungės statyba“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Pagrindiniame rekonstruojamame pastate atliekamai griovimo ir ardymo bei pagrindinio pastato priestato sienų mūro darbai, statybos darbai virtuvės ir baseino zonose. Naujame pastate baigti frontonų mūro darbai, uždengtas stogas, sudėta apie pusė langų.



Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Vytauto g. 28, Marijampolė
- 📐 Bendras statinių plotas – **2 322 m²**
- € Vertė – **3,02** mln. Eur
- ⚡ Energijos suvartojimo mažėjimas – **50 proc.**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Statybos ritmas“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Išbetonuotos rūšio grindys, paleista naujai įrengta pastato šildymo sistema, pakeisti visi langai, išskyrus stoglangius, vykdomi vidaus inžinerinių sistemų montavimo ir vidaus apdailos darbai.



Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 J. Jablonskio g. 20, Anykščiai
- 📐 Bendras statinių plotas – **1 116 m²**
- € Vertė – **1,26** mln. Eur
- ⚡ Energijos suvartojimo mažėjimas – **67 proc.**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Statybos ritmas“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Baigti griovimo darbai, vykdomi ventiliavimo sistemų darbai, montuojamos pertvaros, betonuojamos grindys. Vėliau bus įrengiamos gipso kartono plokščių pertvaros, pradėti kitų inžinerinių sistemų (vandens, nuotekų, elektros bei šildymo) montavimo darbai. Atšilus orams bus baigti stogo šiltinimo darbai.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Jovarų g. 3, Kaunas
- 📏 Bendras statinių plotas – **1 933** m²
- 💶 Vertė – **4** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Infes“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Šiltinami pamatai, vykdomi vidaus elektrotechninės ir silpnųjų srovių darbai, vykdomi vidaus apdailos, stogo įrengimo, lauko aikštelės asfaltavimo bei langų keitimo darbai.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Ozo g. 4A, Vilnius
- 📏 Bendras statinių plotas – **3 097** m²
- 💶 Vertė – **2,95** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ UAB „Naresta“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Šiuo metu vykdomi administracinio korpuso, laiptinių remonto, stogo šiltinimo, cokolio remonto darbai, pradėti laboratorijų renovacijos darbai. Atšilus orams, bus pradėti teritorijos tvarkymo darbai.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 A. Juozapavičiaus pr. 57, Kaunas
- 📏 Bendras statinių plotas – **3 933** m²
- 💶 Vertė – **3,16** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „HSC Baltic“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Vykdomi darbai pastato viduje (3-ajame aukšte) bei lauko inžinerinių tinklų statybos darbai, planuojama pradėti šiltinimo darbus rūsio patalpose bei inžinerinių sistemų įrengimo darbus pastato viduje (3-ajame aukšte).

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 A. Jakšto g. 1, Vilnius
- 📏 Bendras statinių plotas – **2 919** m²
- 💶 Vertė – **4,58** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Naresta“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Vyksta ardymo ir griovimo darbai, toliau bus vykdomi darbai pagal su rangovu suderintą darbų vykdymo grafiką.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 A. Vivulskio g. 11, Vilnius
- 📏 Bendras statinių plotas – **3 104** m²
- 💶 Vertė – **4,83** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Naresta“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Šiuo metu vykdomi dangų ir pertvarų griovimo ir demontavimo darbai, juos baigus bus pradėtas grindų betonavimas ir pertvarų įrengimas.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 S. Nėries g. 4, Klaipėda
- 📏 Bendras statinių plotas – **1 746** m²
- 💶 Vertė – **1,99** mln. Eur
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Klaipėdos apdaila“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Šiuo metu atlikti klientų perkraustymo darbai, perduota statybvietė rangovui, pradedami paruošiamieji darbai.

Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Naikupės g. 27A, Klaipėda
- 📏 Bendras statinių plotas – **1 777 m²**
- 💶 Vertė – **2,66 mln. Eur**
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ UAB „Konsolė“



Kas šiuo metu vyksta projekte?

Vykdomi remonto darbai 2-ajame pastato aukšte bei paruošiamieji fasado darbai, šiltinami pastato pamatai, bus pradėti inžinerinių sistemų montavimo darbai.



Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Vilniaus g. 265, Šiauliai
- 📏 Bendras statinių plotas – **902,54 m²**
- 💶 Vertė – **1,19 mln. Eur**
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „HSC Baltic“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Atliekama projekto ekspertizė, rangovui perduota statybvietė, atliekami paprastojo remonto darbai. Gavus teigiamą ekspertizės aktą bus pradėta statybą leidžiančio dokumento gavimo procedūra.

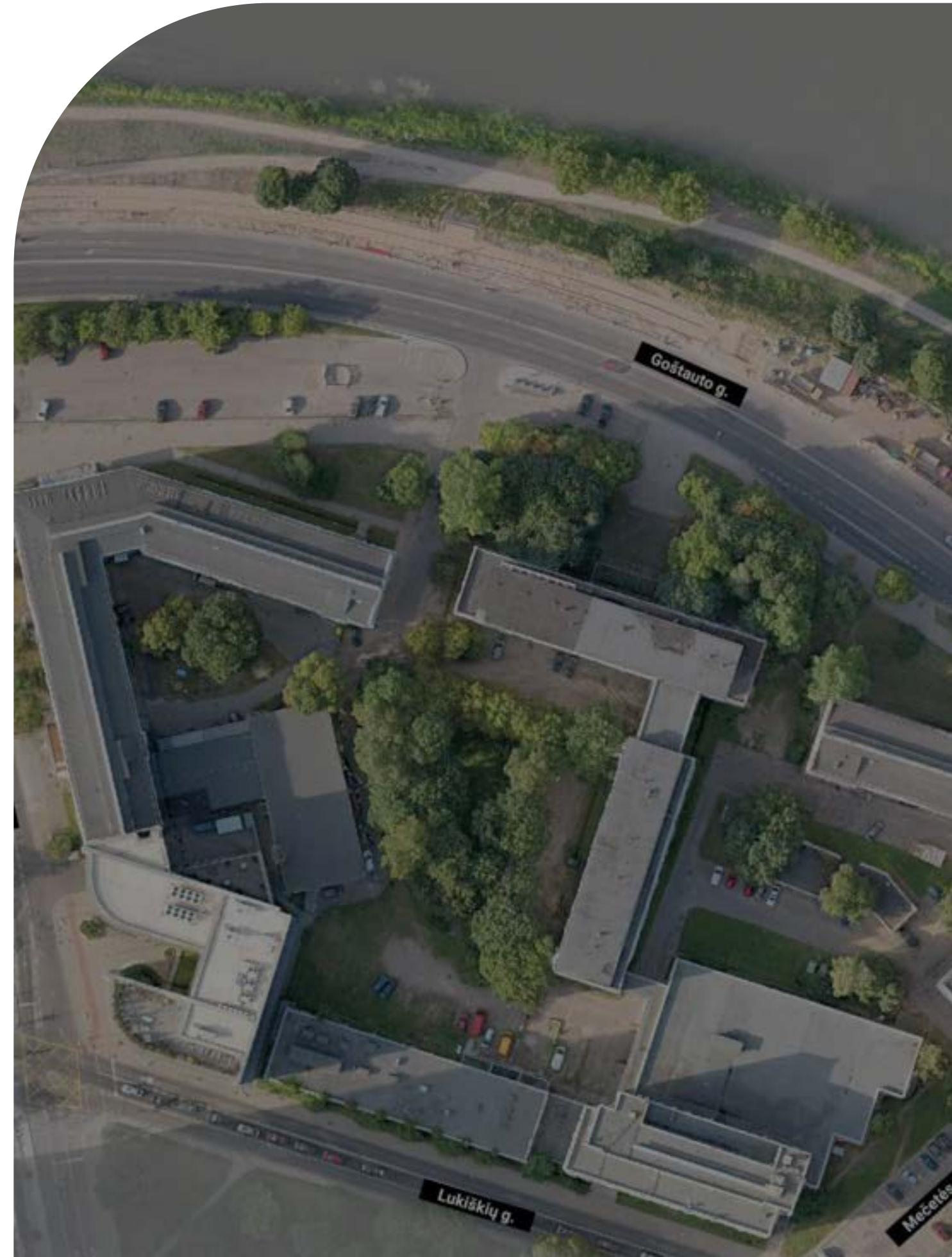


Administracinės paskirties pastato modernizacija

- 📍 Atgimimo g. 24, Ignalina
- 📏 Bendras statinių plotas – **1 086 m²**
- 💶 Vertė – **2,36 mln. Eur**
- ⚡ Energetinio efektyvumo klasė: **B**
- 🏗️ Rangovas – UAB „Dauniškis ir Ko“

Kas šiuo metu vyksta projekte?

Šiuo metu vykdomi grindų betonavimo, inžinerinių sistemų, šildymo, vėdinimo, elektros instaliacijos, lietaus nuotekų vedžiojimo, pertvarų įrengimo, fasado šiltinimo ir langų keitimo darbai. Atšilus orams bus pradėto stogo šiltinimo darbai.



CENTRALIZUOTAS VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

Rodiklis	2021 m.	2022 m.	Komentaras
Pagal centralizuotos nuomos sutartis išnuomotas plotas, kv. m	473 558	459 466	Klientų kiekis yra stabilus. Jų užimamas plotas 2022 m. mažėjo pagrindė dėl nuomojamų pastatų atnaujinimo (atnaujinimo metu klientai išsikraustė arba į naujas patalpas, arba į kitas jau nuomojamas patalpas), taip pat dėl perteklinių plotų atsisakymo.
Centralizuotos nuomos sutarčių pajamos, mln. Eur	11,8	12,0	Pajamos didėjo dėl efektyvaus turto valdymo - papildomai suremontuotų ir išnuomotų plotų.
Pagal komercinės nuomos sutartis išnuomotas plotas, kv. m.	127 518	101 899	Komercinės nuomos plotas mažėjo dėl turto portfelio efektyvinimo, turto objektus parduodant aukcionuose.
Komercinių nuomos sutarčių pajamos, mln. Eur	2,2	1,8	Komercinės nuomos pajamos mažėjo dėl turto portfelio efektyvinimo, turto objektus parduodant aukcionuose.
Pagal panaudos be atlygio sutartis perduotas plotas, kv. m.	53 284	43 753	Pasibaigus panaudos sutarčių terminui, sutartys nepratęsiamos. Siekiama panaudos sutarčių kiekį sutarčių portfelyje sumažinti iki minimumo.
Laisvo ploto kiekis nekilnojamojo turto portfelyje, kv. m.	170 530	188 130	Neužimtas plotas turto portfelyje padidėjo, nes klientai atsisakė perteklinių plotų, laisvas plotas bus parduodamas aukciono būdu pagal sudarytą planą. Taip pat į laisvą plotą įskaičiuotas atnaujinamų pastatų, iš kurių klientai laikinai išsikraustė, plotas.

Remontas	2021 m.	2022 m.
Suremontuoto ploto kiekis, kv. m.	7 236	29 570
Pagerintų darbo vietų kiekis	362	1 400
Atliktų statybos darbų vertė, mln. Eur	3,4	5,8
Klientų kiekis	131	130
Klientų naudojamas plotas darbuotojui, kv. m	21,34	20,77
Klientų darbuotojų skaičius	21 040	21 390



Efektyviausi klientai
100-250 darbuotojų

2022 m.

VĮ Turto bankas

7,67

LR aplinkos ministerijos Aplinkos
projektų valdymo agentūra

7,70

Europos socialinio fondo agentūra

11,09

Kvalifikacijų ir profesinio
mokymo plėtros centras

12,57

Lietuvos socialinių mokslų centras

14,04

LR energetikos ministerija

14,36



Plotas vienai darbo
vietai, kv. m

Daugiau kaip 250 darbuotojų

2022 m.

LR vadovybės apsaugos tarnyba

10,76

Nacionalinis bendrųjų funkcijų centras

11,92

LR aplinkos ministerija

11,97

Nacionalinė mokėjimo agentūra prie
Žemės ūkio ministerijos

14,57

Muitinės departamentas prie LR finansų ministerijos

16,30



Plotas vienai darbo
vietai, kv. m

Neefektyviausi klientai
100-250 darbuotojų

2022 m.

Kauno teritorinė muitinė

35,84

Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos

31,75

LR kultūros ministerija

29,45

LR ekonomikos ir inovacijų ministerija

27,23

LR teisingumo ministerija

26,70



Plotas vienai darbo
vietai, kv. m

Daugiau kaip 250 darbuotojų

2022 m.

Nacionalinis maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutas

32,95

LR žemės ūkio ministerija

30,51

Užimtumo tarnyba prie LR socialinės apsaugos
ir darbo ministerijos

30,11

Aplinkos apsaugos agentūra

25,88

SODRA

22,35



Plotas vienai darbo
vietai, kv. m



373 091,64
tūkst. Eur

Įmonė, įgyvendindama centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje valdė 373 091,64 tūkst. Eur turto (likutine verte), kurį sudarė:

	Žemės sklypai, tūkst. Eur	Pastatai, statiniai, tūkst. Eur	Kitas turtas, tūkst. Eur	Akcijos, tūkst. Eur	Kaupiamos modernizavimo lėšos, tūkst. Eur	Iš viso, tūkst. Eur
Nuosavo kapitalo dalį atitinkantis turtas, kuris yra naudojamas valstybės institucijų ir įstaigų funkcijoms atlikti ir perduotas įmonei valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise	41 552,44	282 961,56	1 209,89	-	-	325 723,89
Parduodamas nekilnojamasis turtas, neatitinkantis valstybės turto valdytojo poreikių atliekant valstybės funkcijas, įtrauktas į atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą (2007-10-10 LRV nutarimas Nr. 1082), (iki 2022-12-31)	13 837,98	5 424,99	-	-	-	19 262,97
Parduodamas valstybės turtas, kuris įtrauktas į viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą (2015-02-11 LRV nutarimas Nr. 163)	6 381,80	8 677,22	0,56	1 591,24	0,39	16 651,21
Konfiskuotas, neturintis savininko, bešeimininkis, valstybės paveldėtas, valstybei (perduotas) dovanotas turtas	752,83	10 442,27	-	56,99	201,48	11 453,57

NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMAI

	2021 m.	2022 m.
Planuota parduoti objektų, vnt.	600	600
	2021 m.	2022 m.
Parduotų objektų skaičius, vnt.	596	669
 Lyginant su 2021 metais, parduotų objektų kiekis padidėjo 12 procentų, šis rodiklis demonstruoja, kad nekilnojamojo turto rinka išliko dar aktyvi, sąstingis neįjuntamas.		
	2021 m.	2022 m.
Mažavertis turtas (iki tūkst. Eur)	378	399
 2022 m. pardavimų tendencija išlieka panaši kaip ir 2021 m. - vis dar aktyviausiai parduodamas mažos vertės turtas. Šiam rezultatui didžiausią įtaką daro Įmonės portfelio specifika. Vis daugiau parduodama dalinės nuosavybės objektų, bendrasavininkų buvimo faktas neturi įtakos pirkėjų sprendimams.		
	2021 m.	2022 m.
Vidutinės vertės turtas (10 - 250 tūkst. Eur)	205	259

	2021 m.	2022 m.
Aukščiausios vertės turtas (> 250 tūkst. Eur)	13	11
	2021 m.	2022 m.
Parduotų objektų plotas, kv. m	119 283	127 024
 Parduotų objektų plotas 2022 m. nepasirymėjo ženkliai pokyčiu, lyginant su 2021 m. Parduotų objektų ploto kiekis padidėjo 6 proc.		
	2021 m.	2022 m.
Parduotos žemės plotas, ha	88	85
	2021 m.	2022 m.
Įplaukos, mln. Eur	50,8	33,7
 2022 m. bendros įplaukos už parduotus objektus buvo 34 % mažesnės nei 2021 m. Sumažėjusias įplaukas lėmė tai, kad lyginant su praėjusiais metais, rinkai buvo pasiūlytas mažesnis brangių objektų kiekis, taip pat kitaip nei 2021 m., 2022 m. didelės vertės objektų aukcionuose kainos kilo nuosaikiau. Tokia tendencija byloja apie atsargesnį pirkėjų elgesį, neskubėjimą investuoti į brangesnius objektus.		

 Brangiausias objektas	2021 m.	2022 m.
	12,1 mln. EUR	4,6 mln. EUR



Buvusios infekcinės ligoninės kompleksas Birutės g. 1, Vilnius



Pastatas su žemės sklypu Didžioji g. 22, Vilnius

 Pigiausias objektas	2021 m.	2022 m.
	4 EUR	10 EUR



1/8 dalis ūkinio pastato Mokyklos g. 17, Tabariškių k.



1/8 dalis ūkinio pastato Mokyklos g. 5, Tribonių k., Šalčininkų raj. sav.

 Aktyviausias aukcionas, dalyvių skaičius	2021 m.	2022 m.
	137	71



Garažas Šilutės pl. 35G-36, Klaipėda



Banko patalpos su žemės sklypu Dariaus ir Girėno g. 20, Radviliškis

 Aukcionų rezultatyvumas, proc.	2021 m.	2022 m.
	49	45



2022 m. nors ir neženklaus 4 proc., tačiau stebimas aukcionų rezultatyvumo mažėjimas, kurį lėmė dvi pagrindinės priežastys: 1) 2022 m. I pusmetį nemažas kiekis atšauktų/sustabdytų aukcionų dėl galimybių apgyvendinti karo pabėgėlius Įmonės valdomuose nekilnojamojo turto gyvenamosios paskirties objektuose; 2) atsargesnis ir vis sunkiau prognozuojamas pirkėjų elgesys, neskubama pirkti pirmame aukcione dėl rinkos neapibrėžtumo.

 Aukcionai, kuriuose dalyvavo 1 dalyvis	2021 m. 39 %	2022 m. 39 %
 Aukcionai, kuriuose dalyvavo 2-4 dalyviai	2021 m. 36 %	2022 m. 38 %
 Aukcionai, kuriuose dalyvavo 5-9 dalyviai	2021 m. 14 %	2022 m. 14 %
 Aukcionai, kuriuose dalyvavo > 10 dalyvių	2021 m. 11 %	2022 m. 9 %

 Ilgiausiai pardavinėta, kartai	2021 m. 18 aukcionų	2022 m. 14 aukcionų
		
Degalinė Kauno g. 38A, Vilkijos m., Kauno raj.	Dalis ūkinio pastato Simne, Alytaus raj.	
 Organizuota aukcionų per ataskaitinį laikotarpį, vnt.	2021 m. 1 244	2022 m. 1 622
 Lėšos į valstybės biudžetą, mln. Eur	2021 m. 11,3	2022 m. 17,6
 Lėšos valstybės nekilnojamojo turto projektų modernizavimo ir atnaujinimo projektams finansuoti, mln. Eur	2021 m. 34,7	2022 m. 16,5

BEŠEIMININKIO, KONFISKUOTO, VALSTYBĖS PAVELDĖTO, VALSTYBEI PERDUOTO NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindama šią veiklą Įmonė:

- Perima, įvertina konfiskuotą, valstybės paveldimą ir paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijas ir tvarko šio turto ir akcijų apskaitą
- Kreipiasi į teismą dėl nekilnojamojo turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkiu ir perdavimo valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, taip pat dėl akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų, kurios neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkėmis ir perdavimo valstybės nuosavybėn
- Perima, įvertina ir tvarko pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų apskaitą
- Organizuoja pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto realizavimą viešo aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka
- Organizuoja pripažintų bešeimininkėmis ir valstybės nuosavybėn perduotų akcinių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų realizavimą privatizavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka
- Skelbia informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), ir apie akcines bendroves ir uždaryusias akcines bendroves, kurios kreipėsi dėl akcijų pripažinimo bešeimininkėmis, Įmonės interneto svetainėje

Atlieka kitas įstatymuose jai priskirtas funkcijas, susijusias su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų akcinių bendrovių akcijų administravimu.

	2021 m.	2022 m.
Parengtų pardavimui valstybės paveldėto nekilnojamojo turto objektų kiekis (iki birželio 30 d.)	331	364

	2021 m.	2022 m.
Gauti pranešimai dėl paveldėjimo, vnt.	1 281	1 010
	2021 m.	2022 m.
Prašymai, pateikti notarų biurams dėl palikimo perėjimo valstybei liudijimų išdavimo, vnt.	473	298
	2021 m.	2022 m.
Notarų išduoti palikimo perėjimo valstybei liudijimai, vnt.	345	356
Perimti NT objektai pagal išduotus paveldėjimo liudijimus, vnt.	2021 m.	2022 m.
	367	383
Grąžintas turtas savininkams pagal teismo sprendimus, vnt.	2021 m.	2022 m.
	18	25
Perimtos akcijos (įmonių skaičius, vnt.)	2021 m.	2022 m.
	27	6

VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ PRIVATIZAVIMAS

Įmonė, įgyvendindama Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo nuostatas, privatizuoja jai patikėjimo teise perduotas valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas, atstovauja valstybės interesams valdydama, naudodama jai patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodama, perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijas.

Informacija apie įmones, kurių akcijos nuosavybės teise priklauso valstybei ir patikėjimo teise yra valdomos

	Nominali vertė 2021 m. (tūkst. Eur)	Likutinė vertė 2021 m. (tūkst. Eur)	Įmonių skaičius, vnt. 2021 m.	Nominali vertė 2022 m. (tūkst. Eur)	Likutinė vertė 2022 m. (tūkst. Eur)	Įmonių skaičius, vnt. 2022 m.	Komentaras
Įmonių akcijos, įtrauktos į privatizavimo objektų sąrašą, perimtos iš valstybinių institucijų	300,26	1 298,04	7	1 479,09	1 591,24	9	AB „Pieno žvaigždės“ 0,08 proc. akcijų privatizuotos. 5 valstybei perėjusių įmonių akcijos apskaitytos prie valstybei perduotų akcijų pagal LRV nutarimą Nr.634 (2004 m.). Šiuo metu yra 4 kontroliniai akcijų paketai (UAB „Projektų ekspertizė“, UAB „Šilutės polderiai“, UAB „Panevėžio veislininkystė“, UAB „Šilutės veislininkystė“), 5 nekontroliniai akcijų paketai (UAB „Agrochema“, UAB „Stigrė“, Roguette Amilina AB, AB „Nordic Sugar Kėdainiai“).
Valstybei perduotos akcijos pagal LRV nutarimą Nr. 634 (2004 m.), įskaitant įtrauktas į privatizavimo objektų sąrašą	284,05	104,67	84	74,58	56,99	33	Išregistruotos 56 įmonių akcijos, perimtos 5 įmonių akcijos.
Kitos	5 004,53	-	5	274,33	-	4	UAB „Geoterma“ bankrutavo ir buvo išregistruota 2022 m. 4 įmonės kurių akcijos perėjo iš valstybės įmonės valstybės Turto fondo, likviduojamos visuotinio akcininkų sprendimu arba Juridinių asmenų registro tvarkytojo iniciatyva.
IŠ VISO:	5 588,84	1 402,71	96	1 828	1 648,23	46	



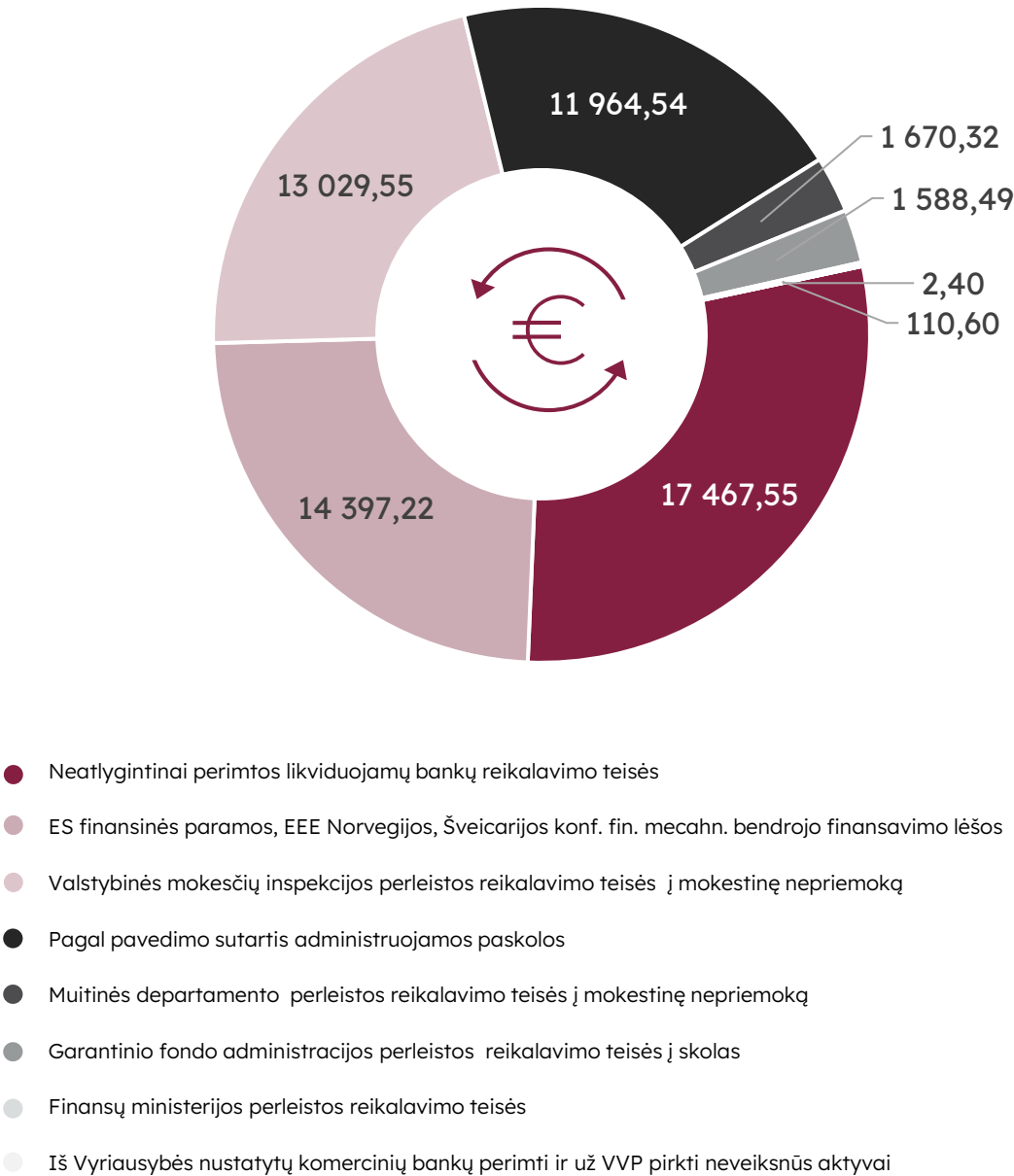
50,69
tūkst. Eur

2022 m. buvo parduotas 1 įmonės valstybei priklausančių akcijų paketas, kurio bendra pardavimo kaina – 50,69 tūkst. Eur.

Įmonės pavadinimas	Akcijų kiekis, vnt	Privatizavimo būdas	Privatizavimo data	Sandorio data	Sandorio vertė (tūkst. Eur)	Komentaras
Akcinė bendrovė „Pieno žvaigždės“	34 095,50	Viešas akcijų pardavimas	2022-01-31 - 2022-02-07	2022-02-07	50,69	UAB „Projektų ekspertizė“ 100 proc. akcijų aukcionai (2022-06-08, 2022-08-10, 2022-12-15) neįvyko - nesulaukta nei vienos potencialaus pirkėjo paraiškos.

SKOLŲ VALSTYBEI IŠIEŠKOJIMAS IR ADMINISTRAVIMAS

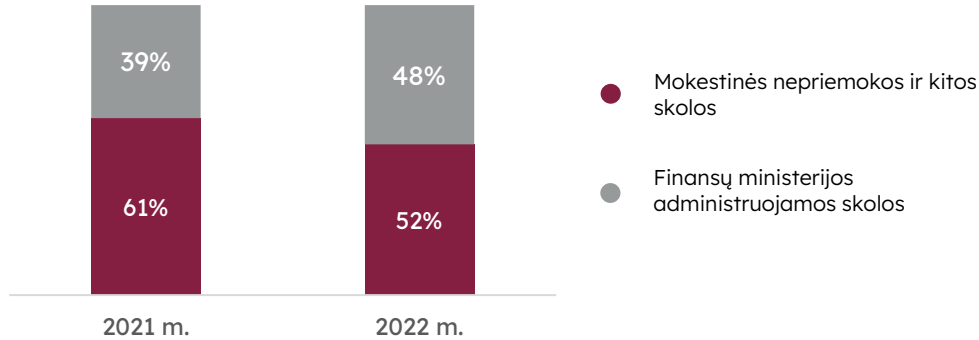
Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymu Įmonei pavesta išieškoti skolas valstybei ir administruoti pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotas paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Įmonės valdomą išieškoti perleistų reikalavimo teisių, iš bankų perimtų neveiksnių aktyvų, pagal pavedimo sutartis administruojamų paskolų portfelį sudarė (duomenys pateikti tūkst. Eur):



Įmonės skolų išieškojimo rezultatai 2021–2022 m., vykdant mokestinių nepriemokų, kurių išieškojimas perduotas Lietuvos Respublikos finansų ministro nustatyta tvarka, išieškojimą, administruojant paskolas, valstybės garantijas ir kitus turtinius įsipareigojimus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pagal pavedimo sutartis su Finansų ministerija bei vykdant kitų skolų valstybei išieškojimą, tūkst. Eur.

Skolų išieškojimas	2021 m.	2022 m.	Komentaras
Finansų ministerijos administruojamos skolos	1 836,40	1 336,73	Didžiausios įplaukos gautos iš: AB Giraitės ginkluotės gamykla - 1060,1 tūkst. Eur; UAB „Tiksliosios mechanikos technologijos“ - 328,9 tūkst. Eur; VĮ Lietuvos žemės ūkio ir maisto produktų rinkos reguliavimo agentūra - 175,3 tūkst. Eur; UAB „Anykščių šiluma“ - 170,4 tūkst. Eur; UAB „Votlita“ - 106,1 tūkst. Eur; UAB „Anykščių vandenys“ - 102,5 tūkst. Eur. 589,4 tūkst. Eur išieškota iš 23 skolininkų (> 10,0 tūkst. Eur sumomis). Likusi dalis - 256,8 tūkst. Eur išieškota iš 225 skolininkų (<10,0 tūkst. Eur sumomis).
Iš LVKB, LAIB perimti neveiksnius aktyvai	102,20	129,18	
Mokestinės nepriemokos	1 009,70	448,23	
Finansų ministerijos perleistos reikalavimo teisės	86,00	76,45	
Skolos likviduojamiems bankams	31,60	43,82	
Aurabanko, LVKB VVP, LŽŪB VVP skolos	10,90	17,66	
Struktūrinių fondų skolos	2 068,90	737,40	
Iš viso:	5 145,70	2 789,47	

Valstybės skolų išieškojimo struktūra, proc.



VTIPS IR VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO VALDYMO ATASKAITOS SUDARYMAS

2022 m. sausio 25-27 d. įvyko nuotoliniai VTIPS mokymai duomenų suvedimo į VTIPS tema. Mokymų tikslas - priminti VTIPS naudotojams, į ką reikia atkreipti dėmesį vedant duomenis į VTIPS, siekiant išvengti duomenų suvedimo klaidų ir taip užtikrinti maksimalią VTIPS duomenų kokybę. 2022 m. VTIPS mokymuose dalyvavo 259 darbuotojai iš 277 įvairių valstybės institucijų, įstaigų ir įmonių.

2022 m. lapkričio 23 d. Vyriausybei pristatyta 2021 metų valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita. Šeštojoje VI Turto banko parengtoje ataskaitoje apie valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo 2021 m. (toliau – Ataskaita), siekiama nešališkai parodyti valstybės nekilnojamojo turto apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, pateikti informaciją apie valstybės nekilnojamojo turto sandorius, taip pat apžvelgti išsinuomotą ir savivaldybėms priklausančią nekilnojamąjį turtą (toliau – NT), kuriuo naudojasi institucijos, vykdydamos joms pavestas valstybės funkcijas. Visos Ataskaitos skelbiamos viešai Įmonės svetainėje ir valstybesturtas.lt tinklalapyje.

Ataskaitoje pateikta duomenų analizė, kuri apima valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą (VNT panaudą, nuomą, laisvą VNT, administracinės paskirties VNT, savivaldybių patikėjimo teise valdomą VNT), valstybės funkcijoms vykdyti naudojamą išsinuomotą NT, Įmonės patikėjimo teise valdomą VNT bei kitą valstybei nuosavybės teise priklausančią turtą (transporto priemonės, laivus, orlaivius, žemės gelmių išteklius ir ertmes, žemės plotus, kultūros vertybes ir pan.). 2022 m. į VTIPS pateiktas rekordinis skaičius duomenų (už 2021 m.) apie VNT ir naudojamą NT: bendras duomenų pateikimas siekia net 98 proc.

KITOS TEISĖS AKTAIS PASKIRTOS FUNKCIJOS

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2014 m. rugpjūčio 20 d. nutarimu Nr. 796 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.108 straipsnio 5 dalyje numatytais atvejais atlikti juridinio asmens likvidatoriaus pareigas. Ataskaitiniu laikotarpiu nebuvo likviduota ir/ar išregistruota nei viena įmonė.

	2021 m.	2022 m.
Įmonių, kurių likvidatoriumi paskirta Įmonė skaičius	4	4
Likviduotų ir išregistruotų įmonių skaičius	2	0

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją organizuoti nurašyto valstybės nekilnojamojo turto likvidavimo (griovimo) darbus.

	2021 m.	2022 m.
Likviduotų (nugriautų) objektų skaičius	2	4



04

DARBUOTOJAI

- DARBUOTOJAI [101](#)
 - DUOMENYS APIE DARBUOTOJUS [102](#)
 - DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS [103](#)
 - DARBUOTOJŲ KOMPETENCIJŲ UGDYMAS [103](#)
 - DARBUOTOJŲ ATLYGIS [104](#)
 - KARJERA [104](#)



DARBUOTOJAI

DUOMENYS APIE DARBUOTOJUS

Rodiklis	2021 m.	2022 m.	Komentaras
Amžiaus vidurkis	42,6	43,2	
Stažo vidurkis	6	6	
Moteryų skaičius	153	153	
Vyrų skaičius	87	105	Vyrų skaičiaus padidėjimą lėmė, tai, kad didžioji dalis darbuotojų buvo priimama į inžinerines veiklos sritis, į kurias dažniausiai pretenduoja vyrai.
Darbuotojų skaičius	240	258	Po organizacinės struktūros pokyčių, kurie įvyko 2022-02-01 buvo patvirtinti papildomi techninės priežiūros inžinierių Turto valdymo departamente etatai, siekiant kokybiško klientų aptarnavimo, taip pat projektų vadovų etatai centralizuotam ŠVOK, elektros bei apsauginės, vaizdo ir gaisrinės signalizacijos politikos formavimui.
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius	217	229	
Savanoriškos kaitos rodiklis, proc.	13	15	Savanoriškos kaitos rodiklio padidėjimą lemia darbo rinkoje pastebima augančios darbuotojų kaitos tendencija.

DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS

Darbuotojų įsitraukimo tyrime pakilo bene visi tyrime matuoti rodikliai: įsitraukimas - 8%, pasitenkinimas darbu - 7%, eNPS - net 22%. Kaip ir praeitais metais buvo dirbama su įsitraukimo priemonių planu, prie kurio aktyviai įsitraukė ambasadoriai. Didžioji dalis priemonių buvo įgyvendinta ir apie tai iškomunikuota ir pristatyta darbuotojams. Didelis dėmesys buvo skirtas atlygiui, papildomoms naudoms, ugdymui, vadovavimo ir lyderystės kompetencijų stiprinimui, karjeros valdymui (net 38 vidinės karjeros atvejai per metus), vidinei komunikacijai, darbuotojų renginiams ir iniciatyvoms, lanksčiam ir hibridiniam darbo modeliams.

	2021 m.	2022 m.
 Įsitraukimas, proc.	 59	 67

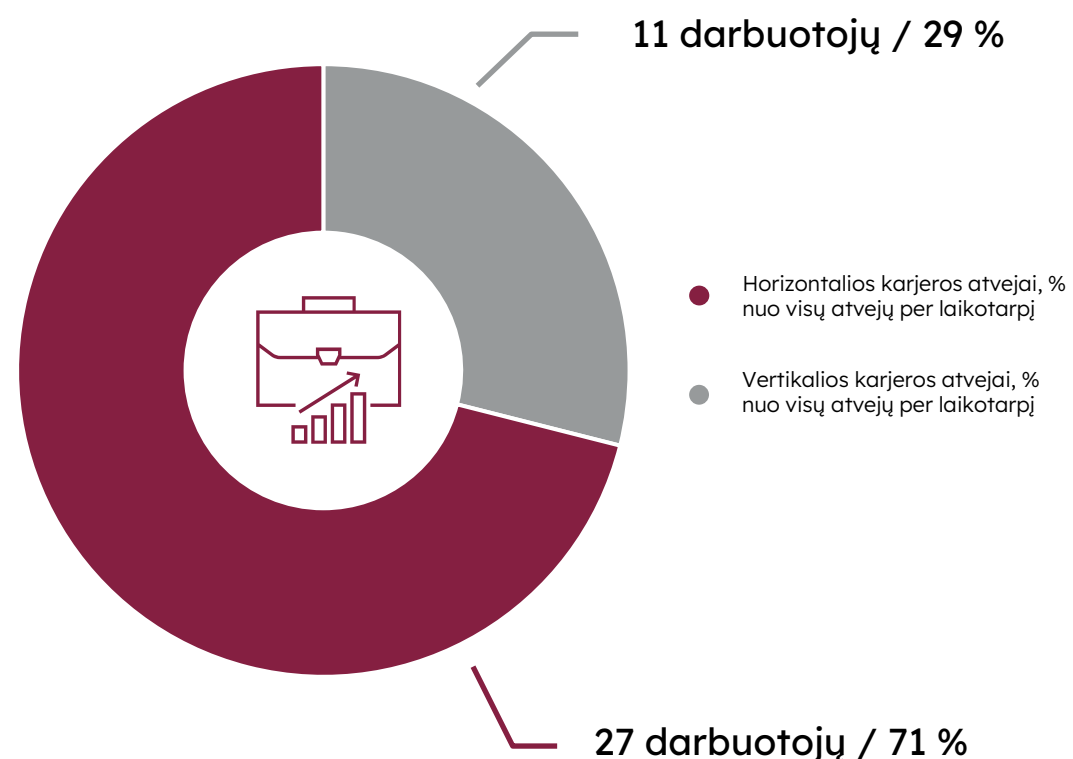
DARBUOTOJŲ KOMPETENCIJŲ UGDYMAS

Rodiklis	2022 m.	Komentaras
Mokymų skaičius	109	Darbuotojai savo kompetencijas ugdė šiose srityse: vadovavimo, susirinkimų moderavimo, emocinio efektyvumo, techninės priežiūros ir inžinerijos, viešųjų pirkimų, klientų aptarnavimo, finansų valdymo, teisės, žmogiškųjų išteklių valdymo, tvarumo, statybos ir kt.
Dalyvių skaičius	230	Darbuotojų ugdymas užtikrinamas visiems darbuotojams pagal atitinkamas ugdymo programas.

DARBUOTOJŲ ATLYGIS

Rodiklis	2021 m.	2022 m.	Komentaras
Vidutinis darbo užmokestis bendras, Eur	2 520	2 738	
Bendros darbo apmokėjimo lėšos (įskaičiuojant vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšas), tūkst. Eur	6 430	7 450	Darbo apmokėjimo lėšos skaičiuojamos remiantis Valstybės įmonių darbuotojų vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio apmokėjimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1341. Metinė ir ketvirtinė kintamoji atlygio dalis įskaičiuota į darbo apmokėjimo lėšas vadovaujantis Įmonės Darbuotojų atlygio apskaitos tvarkos aprašu, patvirtintu VĮ Turto banko generalinio direktoriaus 2020-12-28 įsakymu Nr. P1-451.
Išeitinės kompensacijos už nepanaudotas atostogas, ligos pašalpos, tūkst. Eur	167	115	
Vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšos, tūkst. Eur	70	74	
Generalinio direktoriaus mėnesinės algos pastovioji dalis, Eur	3 859	3 946	
Generalinio direktoriaus mėnesinės algos kintamoji dalis, Eur	1 930	1 973	
Aukščiausio lygmens vadovai (departamentų vadovai)	5 263 / 6	5 785 / 6	VDU /darbuotojų skaičius laikotarpio pabaigoje
Vidurinio lygmens vadovai (skyrių, grupių vadovai, pavaduotojai)	3 710 / 35	4 073 / 29	VDU /darbuotojų skaičius laikotarpio pabaigoje
Ekspertai, aukštesnio lygmens specialistai ir specialistai	2 265 / 179	2 422 / 204	VDU /darbuotojų skaičius laikotarpio pabaigoje

KARJERA



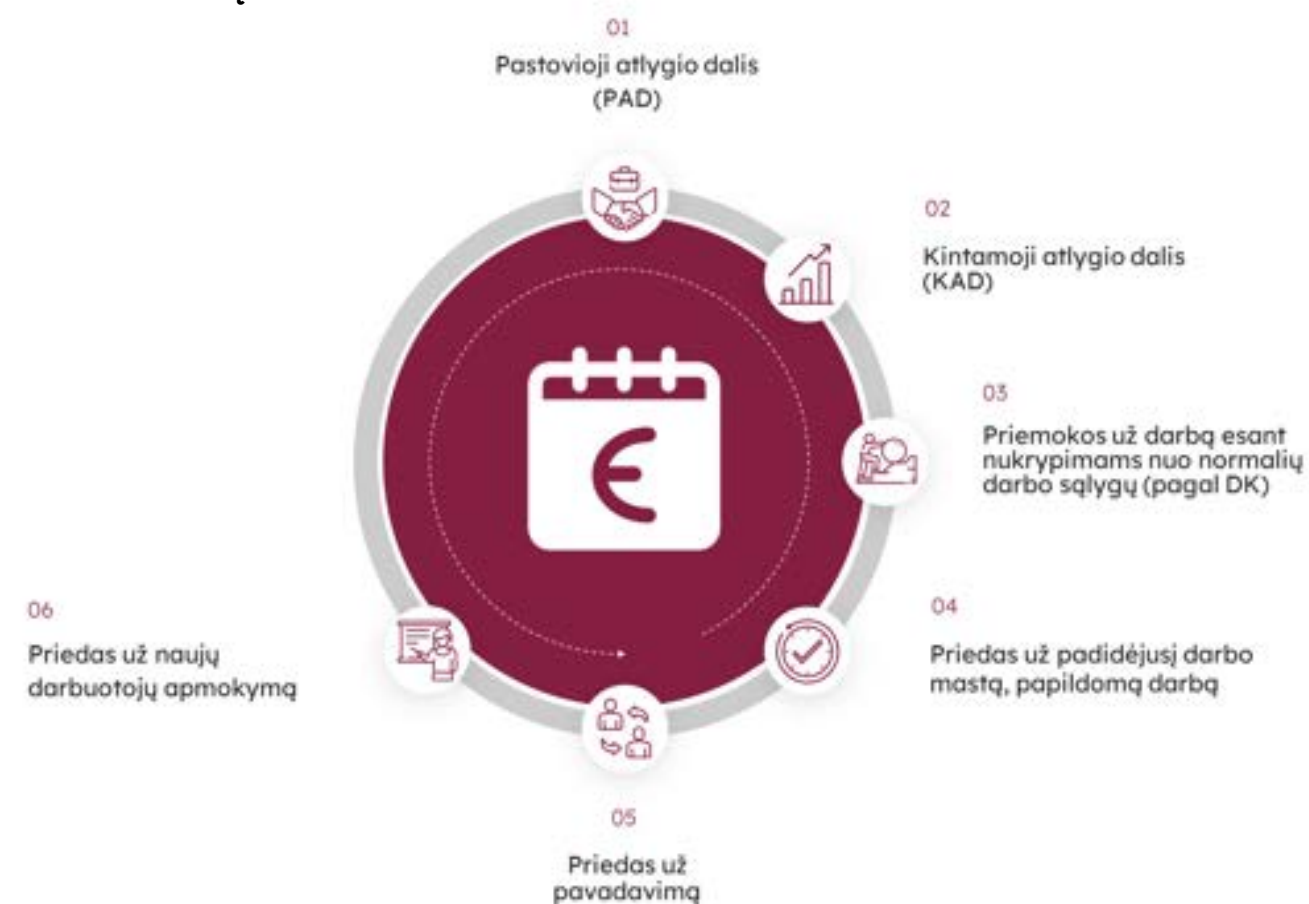
2022 m. svarbūs įvykiai darbuotojams:

- Sausis** – veiklos vertinimo „Bonus“ savitarnoje įdiegimas
- Vasaris** - atnaujinta kolektyvinė sutartis ir praplėstos papildomos naudos darbuotojams
- Vasaris** - Įmonės organizacinės struktūros pokytis
- Vasaris** - atsižvelgiant į organizacinės struktūros pokytį, peržiūrėti pareigybių lygiai
- Vasaris** - peržiūrėtas kintamosios atlygio dalies dydis visiems darbuotojams ir pareigybių lygių pastoviosios atlygio dalies režiai (atsižvelgiant į atlygio tyrimo duomenis)
- Vasaris, kovas** - metiniai pokalbiai, kasmetinė darbo užmokesčio peržiūra atsižvelgiant į veiklos rezultatus (iš viso peržiūrėta net 70 % darbuotojų)
- Kovas** - išmokėta kintamoji atlygio dalis už pasiektus Įmonės ir individualius tikslus darbuotojams
- Kovas** - emocinės kompetencijos mokymai visiems darbuotojams karo kontekste
- Balandis** - atlygio rinkos tyrimas
- Balandis, gegužė** - įsitraukimo priemonių plano peržiūra

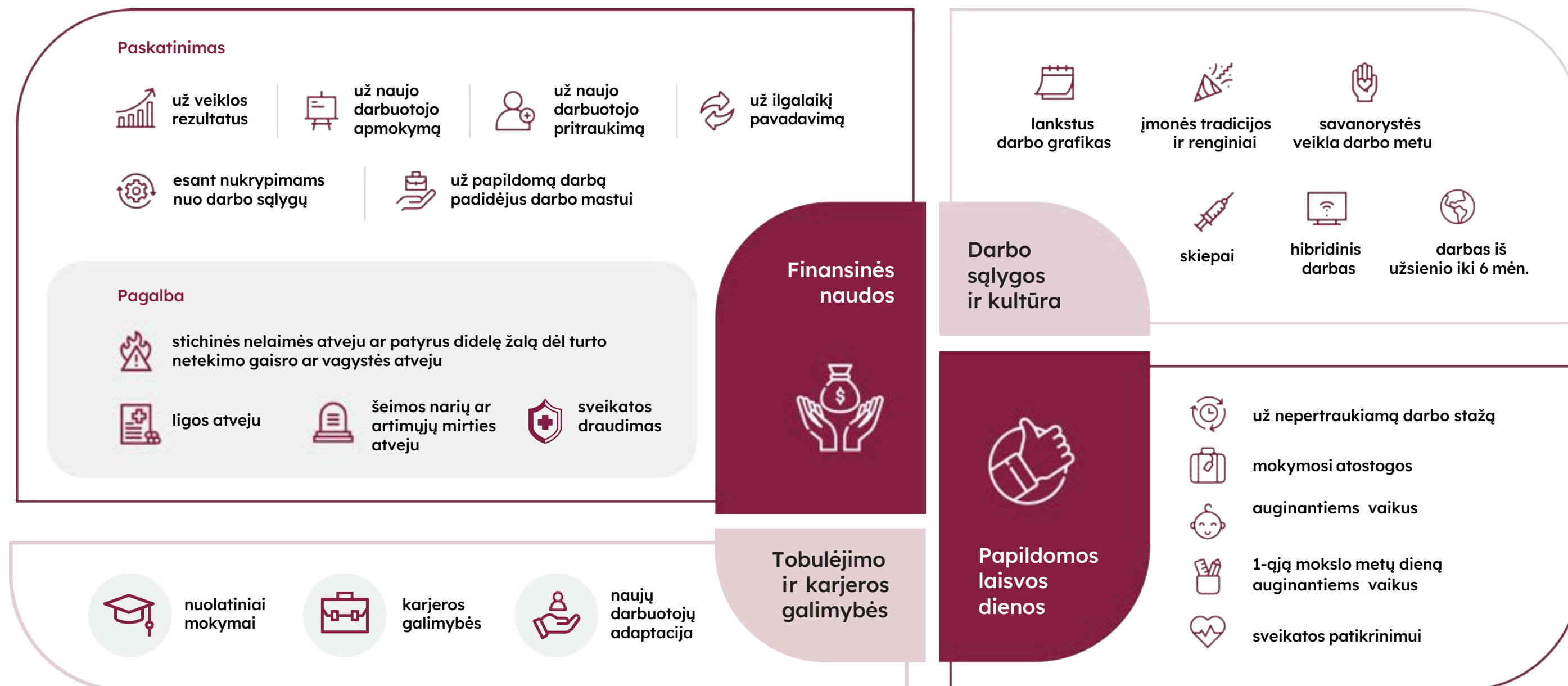


- Gegužė, birželis** - 360 laipsnių vadovų kompetencijų vertinimas ir aptarimas su vadovais
- Gruodis** - įsitraukimo tyrimas už 2022 metus
- Visi metai** - įvyko vadovavimo ir lyderystės mokymai vadovams (situacinio vadovavimo, susirinkimų moderavimo, ugdančių pokalbių darbe, darbuotojų motyvavimo, darbdavio įvaizdžio komunikacijos temomis)
- Visi metai** - bendrųjų kompetencijų ugdyme visiems darbuotojams didžiausias dėmesys buvo skirtas emocinei sveikatai ir MS Excel programai
- Visi metai** - suorganizuoti 5 renginiai naujiems darbuotojams, kurie buvo supažindinti su Įmonės veikla.

DARBUOTOJŲ ATLYGIS



PAPILDOMOS NAUDOS



05

TVARUMAS

- TVARUMAS [108](#)
 - DARNUMO APŽVALGA [109](#)
 - ANTIKORUPCINĖ VEIKLA [109](#)
 - RIZIKŲ VALDYMO POLITIKOS ĮGYVENDINIMAS [111](#)
 - VIDAUS AUDITAS [117](#)



TVARUMAS

DARNUMO APŽVALGA

Įmonės veiklos misija neatsiejama nuo darnaus vystymosi siekių. Įmonė vadovaujasi Jungtinių Tautų „Pasaulinės ataskaitų rengimo iniciatyvos“ (angl. Global Reporting Initiative) principais, kuriuos įgyvendina integruodama į strateginius veiklos tikslus ir veikloje taikomas priemones. Tokia pozicija įtvirtinta 2020 m. kovo 17 d. Turto banko patvirtintose Socialinės atsakomybės gairėse. Įmonės darnaus vystymosi siekiai atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Nacionalinę darnaus vystymosi strategiją.

Detali darnumo veiklos apžvalga pateikiama metinėje Socialinės atsakomybės ataskaitoje (<https://turtas.lt/apie-mus/darnumas/>).

ANTI-KORUPCINĖ VEIKLA

Veiksmai kuriant antikorupcinę aplinką Turto banke:

- ▶ Įmonės internete skelbiami asmenų, atsakingų už antikorupcinės aplinkos kūrimą valstybės įmonėje Turto banke duomenys <https://turtas.lt/apie-mus/korupcijos-prevencija/atsakingi-asmenys/>
- ▶ užtikrinant Lietuvos Respublikos pranešėjų apsaugos įstatymo įgyvendinimą sukurtas vidinis pranešimų kanalas. Informacija pateikiama tiek įmonės vidiniame intranete tiek internete <https://turtas.lt/apie-mus/korupcijos-prevencija/praneskite-apie-korupcija/>
- ▶ teikiant nuomonę personalo formavimo procedūrose įmonėje yra patvirtintas ir interneto svetainėje paskelbtas sąrašas pareigybių, dėl kurių teikiamas prašymas Specialiųjų tyrimų tarnybai pateikti informaciją <https://turtas.lt/apie-mus/korupcijos-prevencija/interesu-derinimas/>. 2022 metais saugos ir prevencijos skyrius pateikė nuomonę dėl 83 kandidatų (100 proc. žmoniškųjų išteklių skyriaus užklausų)
- ▶ atliekant Turto banko darbuotojų viešųjų ir privačių interesų derinimo praktikos kontrolę ir stebėseną 2022 metais Saugos ir prevencijos skyrius peržiūrėjo 103 darbuotojų pateiktas ar atnaujintas deklaracijas PINREG sistemoje ir apie deklaracijų pateikimą buvo informuoti darbuotojų tiesioginiai vadovai. 2022 m. pateikta viena rašytinė rekomendacija bei atliktos 6 konsultacijos susijusios su viešųjų ir privačių interesų derinimu. <https://turtas.lt/apie-mus/korupcijos-prevencija/interesu-derinimas/>
- ▶ Saugos ir prevencijos skyrius teikė nuomonę viešųjų pirkimų procedūrose vertinant viešųjų pirkimų principų užtikrinimo kontrolę bei esamų ar potencialių tiekėjų patikrinimą. 2022 metais buvo patikrinta ir pateikta informacija dėl 150 tiekėjų dalyvaujančių dinaminėse pirkimų sistemose. Taip pat 2022 m. atlikti Turto banko viešųjų pirkimų aprašo pakeitimai susiję su prevencijos funkcijų išplėtimu bei rizikingų tiekėjų ar pirkimų identifikavimu.

Veiksmai įgyvendinant korupcijos prevencijos priemones bei vykdam jų įgyvendinimo stebėseną:

- ▶ 2022 metais atliktas korupcijos pasireiškimo tikimybės nustatymas Turto banko bendrojoje veiklos srityje – viešųjų pirkimų organizavimas. Su išvada galima susipažinti įmonės internetiniame puslapyje – <https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/viesuju-pirkimu-organizavimo-valstybes-imeje-turto-banke-korupcijos-pasireiskimo-tikimybes-nustatymo-isvada.pdf>

- ▶ 2022 m. Įmonėje buvo atliktas tyrimas, kurio tikslas – nustatyti, koks yra Turto banko darbuotojų tolerancijos korupcijai indeksas, t. y. koks yra darbuotojų bendras požiūris į korupciją, kiek plačiai paplitęs šis reiškinys ir koks Turto banko darbuotojų santykis su korupcinio pobūdžio apraiškomis. <https://turtas.lt/apie-mus/korupcijos-prevencija/korupcijai-atsparios-aplinkos-kurimas/>

Veiksmai stiprinant Turto banko darbuotojų antikorupcinį sąmoningumą:

- ▶ Informacija ir metodinė medžiaga susijusi su korupcijai atsparia aplinka yra talpinama įmonės intranete
- ▶ dokumentai susiję su korupcijos prevencijos planavimu yra talpinti įmonės intranete. „Naujoko dienos“ renginių metu su korupcijos prevencijos nuostatomis yra supažindinami nauji Turto banko darbuotojai. 2022 m. įvyko 5 tokie renginiai
- ▶ turto bankas aktyviai dalyvauja „Skaidrumo akademijos“ veikloje. 2022 m. Turto bankui, kaip įmonei, kuri sustiprino savo antikorupcinę aplinką, bei įteiktas „Skaidrumo akademijos“ baigimo sertifikatas
- ▶ pagal Valdymo koordinavimo centro parengtą individualią gerosios valdysenos ataskaitą Turto banko Korupcijos prevencija vertinama yra A, Korupcijos prevencijos atitiktis įmonės tinklapyje – A+ bei Antikorupcija įmonės tvarumo ataskaitoje yra A+

Veiksmai vykdam teisės pažeidimų (įskaitant korupcinio pobūdžio) tyrimus:

- ▶ 2022 m. Turto banko generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintas Darbo pareigų pažeidimo tyrimo tvarkos aprašas
- ▶ 2022 m. Saugos ir prevencijos skyrius atliko 4 vidinius tyrimus bei 2 informacijos patikrinimus



RIZIKŲ VALDYMO POLITIKOS ĮGYVENDINIMAS

Rizikos valdymas

Vadovaujantis Įmonės Rizikų valdymo Politika, patvirtinta Įmonės valdybos 2022 m. vasario 22 d. nutarimu Nr. SK2-1 bei Rizikų identifikavimo, vertinimo ir valdymo metodika, patvirtinta Įmonės generalinio direktoriaus 2019 m. vasario 7 d. įsakymu Nr. P1-41, 2022 m. buvo sudarytas Rizikų registras ir rizikų žemėlapis, kuris patvirtintas Įmonės generalinio direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 24 d. įsakymu Nr. P1-119 . Identifikuotos, įvertintos rizikos yra grupuojamos ir valdomos pagal COSO ERM (ang. Enterprise Risk Management) modelį.

Rizikų valdymo proceso tikslas - užtikrinti savalaikį potencialių rizikų identifikavimą, tinkamą jų įvertinimą ir valdymą bei greitą reagavimą, keičiantis įmonės kontekstui ar aplinkai, kurioje ji veikia.

Įmonėje vertinamos šios rizikų rūšys:

01.

Atitikties rizika – rizika, kad Įmonės veikla neatitiks teisės aktų, reglamentuojančių jo veiklą, nuostatų (pastatų energetinio sertifikavimo, darbo saugos, teisės aktų, socialines atsakomybės, aplinkosauginių reikalavimų ir pan.).
02.

Atskaitomybės rizika – tai rizika pasireiškianti finansinių ir kitų vidaus ar išorinių ataskaitų duomenų patikimumo srityje.
03.

Korupcijos pasireiškimo tikimybės rizika – prielaida, kad tam tikri Įmonės veiklą veikiantys išoriniai ir/ar vidiniai ir/ar individualūs rizikos veiksniai sudarys galimybes atsirasti galimo korupcijos ir interesų konflikto rizikai.
04.

Projektinės veiklos rizika – rizika, kuri kyla iš projektinės veiklos užduočių, aplinkybių, kurios gali padaryti įtaką Turto banko tikslams, rezultatams, reputacijai.
05.

Reputacinė rizika – tai rizika, susijusi su įtaka Turto banko reputacijai, įvaizdžiui.
06.

Strateginė rizika – tai rizika, susijusi su Įmonės misija ir strateginiais tikslais, rizika, kylanti dėl nepalankių ar klaidingų verslo sprendimų, netinkamo sprendimų įgyvendinimo arba dėl nepakankamo reagavimo į politinius, norminių teisės aktų pokyčius.
07.

Operatyvinės veiklos rizika – tai vertinamas nuostolis/neigiamas rezultatas, atsirandantis dėl netinkamų ar blogai organizuotų vidaus procesų, personalo, sistemų ar išorės įvykių, prestižo ar pasitikėjimo sumažėjimo rizika.

2022 m. rizikų valdymo žemėlapis

45		1	8	26	10	0	
POVEIKIS	5	1	0	0	0	0	1
	4	0	1	13	8	0	22
	3	0	7	11	0	0	18
	2	0	0	2	2	0	4
	1	0	0	0	0	0	0
		1	2	3	4	5	
		TIKIMYBĖ					45

Rizikų valdymas – tai visuose Turto banko lygiuose vykstantis struktūrizuotas, suderintas ir nenutrūkstamas procesas, skirtas identifikuoti, įvertinti, prioretizuoti rizikas, sudaryti rizikų valdymo planą, jį įgyvendinti, atlikti nustatytų rizikų ir rizikų valdymo plano įgyvendinimo monitoringą bei rizikų valdymo stiprinimą.

Valdant rizikas Įmonėje yra stebimi rizikos veiksniai

Išoriniai rizikos veiksniai



Įvykiai ir aplinkybės, veikiančios įmonę iš išorės, kurių negalima prognozuoti, užkirsti jiems kelio ar daryti esminės įtakos. Išorinė rizika dar skirstoma į tiesioginio poveikio veiksnius (tai teisės aktai, mokesčių sistema, klientų elgesys, korupcija ir kt.) bei netiesioginio poveikio veiksnius (tai politinė ir ekonominė šalies situacija, nekilnojamojo turto rinkos dinamika, tarptautiniai įvykiai, stichinės nelaimės ir kt.). Papildomai šių rizikos veiksnių stebėsenai kiekvieną darbo dieną Įmonės vadovybei yra pateikiama žiniasklaidos apžvalgos suvestinė.

Vidiniai veiksniai



Tai rizikos, užprogramuotos Turto banko veikloje. Vidinių rizikos veiksnių rodikliai ir jų pokyčiai nustatytu periodiškumu yra stebimi Įmonės vadovų pasitarimo metu.



Vidaus kontrolė

Turto banko vidaus kontrolės sistema parengta pagal COSO (angl. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) modelį. Įmonėje rizikų valdymas ir vidaus kontrolės sistema yra glaudžiai susiję. Rizikos valdymo metu yra ne tik identifikuojama rizika ir nustatomas jos dydis, bet ir sukuriama atsakoma planai su tam tikromis vidaus kontrolės procedūromis tai rizikai tinkamai suvaldyti, taip pat yra vykdoma tokių procedūrų taikymo stebėseną.

Vidaus kontrolė – tai kompleksinis ir nenutrūkstamas procesas, įgyvendinamas atsižvelgiant į Turto banko veiklos ypatumus, kuriuos lemia organizacinė struktūra, dydis, reguliavimo lygis, rizikos, veiklos aplinka, sudėtingumas, veiklos sritys, siekiant įgyvendinti strateginio planavimo dokumentuose Įmonei numatytus tikslus bei padedant užtikrinti, kad:

veikla būtų vykdoma vadovaujantis teisės aktų reikalavimais	turtas būtų apsaugotas nuo sukčiavimo, iššvaistymo, pasisavinimo, neteisėto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ar kitų neteisėtų veikų	veikla būtų vykdoma laikantis patikimo finansų valdymo principo, grindžiamo ekonomiškumu, efektyvumu ir rezultatyvumu	teikiama informacija apie Turto banko finansinę ir kitą veiklą būtų patikima, aktuali, išsami ir teisinga
---	---	---	---

Vidaus kontrolės sistema – tai sistema, kuriai būdinga tam tikra struktūra, t. y. sudėtinių dalių, tokių kaip – organizacijos struktūra, pareigų ir funkcijų paskirstymas bei atsakomybių priskyrimas, vidinių procedūrų, vykdančių nustatytas funkcijas nustatymas, veiklos planavimo procesas, paremtas strateginiais įmonės tikslais, veiklos vertinimo rodikliai, faktinių ir planinių duomenų palyginimas, sprendimų priėmimas ir t. t., išsėdėsčiusių tam tikra tvarka bei Įmonės darbuotojų vykdomų veiksmų, kuriais siekiama užsibrėžtų tikslų ir vadovybės organizuojamo proceso įmonės viduje ir taikomų kontrolės procedūrų, visuma. Vidaus kontrolę įgyvendina visi darbuotojai, atlikdami savo funkcijas.

Įmonės vidaus kontrolės pagrindinės nuostatos, vidaus kontrolės sistemos veikimas ir jos stebėsenos proceso pagrindiniai principai pagal COSO modelį yra nustatyti Turto banko generalinio direktoriaus Turto banko generalinio direktoriaus 2019 m. gegužės 31 d. įsakymu Nr. P1-193 įsakymu Nr. P1-1932016 m. gruodžio 12 d. 2019-05-31 d. įsakymu Nr. P1-193 patvirtintose Valstybės įmonės Turto banko vidaus kontrolės pagrindinėse nuostatose.

Atskiru Įmonės generalinio direktoriaus įsakymu buvo sudaryta darbo grupė, kuri parengė Turto banko vidaus kontrolės politikos projektą. Jis 2023 m. I ketvirtį bus pateiktas tvirtinti valdybai. Po šios politikos patvirtinimo bus rengiamas Vidaus kontrolės politikos įgyvendinimo tvarkos aprašas, atitinkamos metodikos. Pažymėtina tai, kad Turto banke 2022 m. pabaigoje pradėjo dirbti darbuotojas, atsakingas už vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūrą. Vidaus kontrolės modelis, vidaus kontrolės dalyvių funkcijos peržiūrėtos pagal atnaujintą Trijų linijų modelį (angl. three lines model), atnaujintas visas vidaus kontrolės įgyvendinimo mechanizmas, peržiūrėtos vidaus kontrolės dalyvių funkcijos, atlikti kiti aktualūs pakeitimai.

Vidaus kontrolės politika (šiuo metu - projektas) yra **tėstinis Turto banko Vidaus kontrolės sistemos dokumentas, kuriame aiškiau apibrėžiamos visų kontrolės dalyvių funkcijos bei siekiant palengvinti /padėti/nukreipti vidaus kontrolės dalyvių veiksmus vidaus kontrolės įgyvendinime, centralizuojama vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūros stebėsenos funkcija, paskiriant atsakingą darbuotoją už vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūros stebėseną.**

Politika parengta, vadovaujantis Lietuvos Respublikos vidaus kontrolės ir vidaus audito įstatymu, Vidaus kontrolės įgyvendinimo viešajame juridiniame asmenyje tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. 1K-195 „Dėl vidaus kontrolės įgyvendinimo viešajame juridiniame asmenyje“ (toliau – Aprašas), Turto banko, kaip viešojo juridinio asmens, veiklą reglamentuojančiais įstatymais ir kitais teisės aktais, kurių sąrašai ir (arba) nuorodos į juos teikiama Turto banko interneto svetainėje www.turtas.lt, taip pat atsižvelgiant į COSO ERM modelio aprašymuose pateiktas gaires, Tarptautinio vidaus auditorių instituto (angl. The Institute of Internal Auditors, IIA) atnaujintą Trijų linijų modelį.

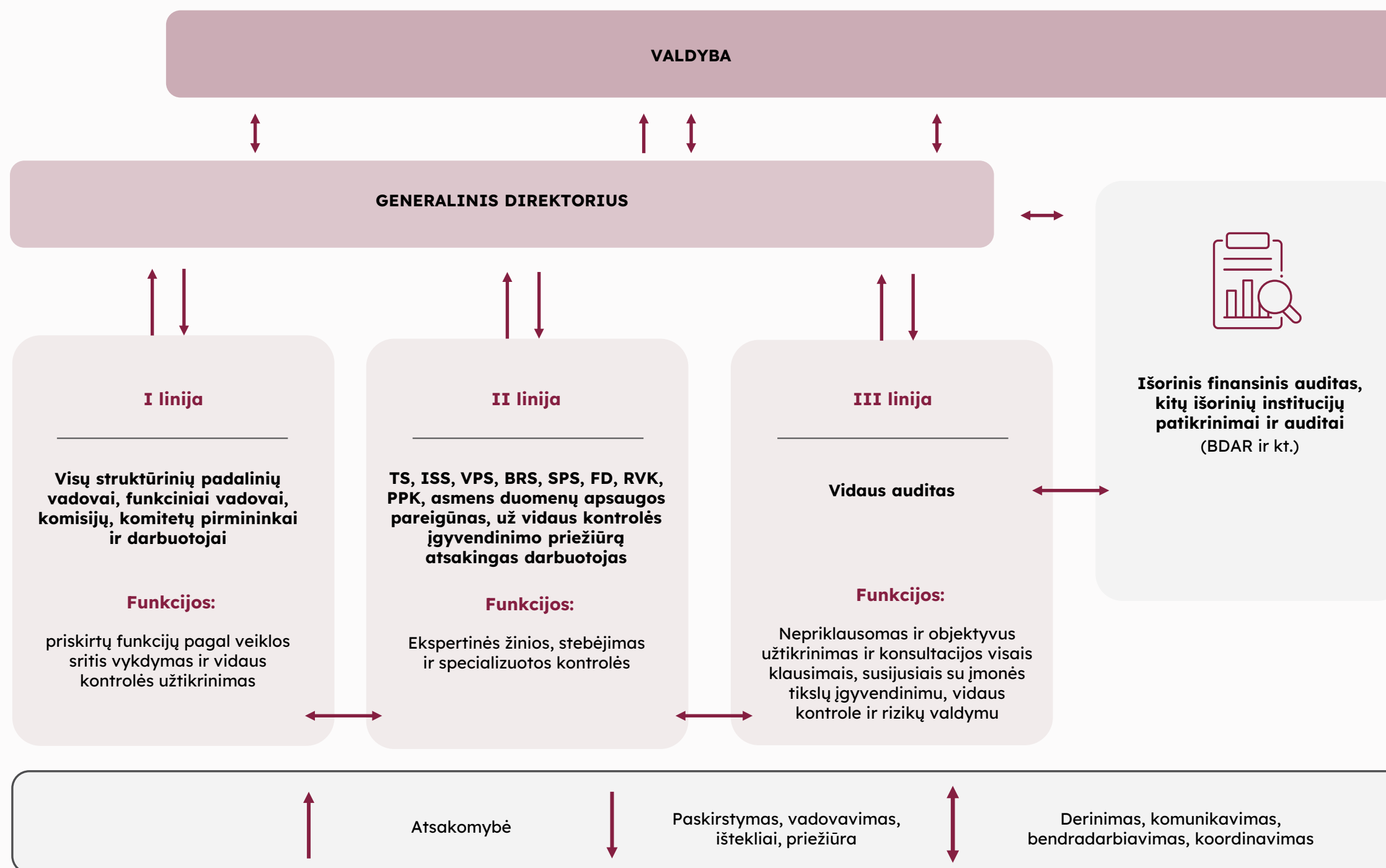
2022 m. pradžioje buvo nustatyta 17 reikšmingų rizikų, kurių suvaldymui buvo sudaryti ir įgyvendinti rizikų valdymo priemonių planai. Rizikų valdymo komitetas, kuriame yra visų Įmonės veiklos sričių atstovai yra atsakingas ne tik už rizikų sąrašo sudarymą, rekomendacijų teikimą, edukaciją, bet ir už rizikų valdymo priemonių įgyvendinimo rezultatus, taip pat už aukštesnės veiklos rezultatų kokybę ir integralumo užtikrinimą. Rizikų valdymo komitetas stebi rizikų valdymo proceso kokybę, kontroliuoja, teikia veiklos ataskaitą Valdybai. Ypatingas dėmesys skiriamas darbuotojų ir vadovų ugdymui, siekiama kokybiškiau identifikuoti, įvardinti, kontroliuoti rizikas, bendradarbiauti su Valdybos nariais. 2022 m. pabaigoje toliau vykdomi 8 svarbiausių rizikų priemonių valdymo planai susiję su pastatų atnaujinimo projektų vykdymu, Įmonės įvaizdžio formavimu bei komunikacija, naujų darbuotojų pritraukimu, pastatų priežiūros ir pardavimų paslaugų išorės klientams teikimu, veiklos tęstinumu įvykus ekstremaliai situacijai bei finansinių srautų valdymu.

2021-2022 metais siekiant suvaldyti reikšmingiausių Įmonės rizikų lygį iki priimtino, buvo įgyvendintos šios rizikų valdymo priemonės:

- Parengti ir patvirtinti įmonės veiklos sričių, kuriuose gali pasireikšti pagrindiniai rizikos veiksniai, procesai (turto priežiūros valdyme, turto parengimo pardavimui ir pardavimo valdyme, turto komercinės nuomos valdyme, finansinio biudžeto sudarymo valdyme, IT valdyme, informacijos saugumo valdyme ir t.t.)
- parengti ir pagal pateiktą šabloną ištestuoti veiklos tęstinumo bei IT sistemos veikimo planai
- įgyvendinamas darbdavio įvaizdžio vidinis projektas, apimantis vidinę Įmonės kultūrą, darbuotojų įsitraukimą
- stiprinant Įmonės skaidrumo ir saugumo aplinką, įskaitant informacijos saugumą, atnaujintas Turto banko komercinių paslapčių ir kitos konfidencialios informacijos sąrašas bei šios informacijos saugojimo nuostatai, sudarytas ir patvirtintas sąrašas pareigybių, dėl kurių privaloma kreiptis į STT, atliktas tolerancijos korupcijai tyrimas, parengta vidaus tyrimų nagrinėjimo tvarka, nustatyta esamų ir potencialių tiekėjų patikros tvarka, parengtas ekstremalių situacijų valdymo priemonių planas
- sukurta Miesto planų ir jų stebėsenos sistema
- priimtose priemonės pirkimų centralizavimui - pradėta taikyti Dinaminė pirkimų sistema, pirkimų vykdymui ir efektyvesniam valdymui pradėta naudoti „EcoCost“ sistema

Rizikų sąrašas yra integruotas į strateginį Įmonės veiklos planą, reguliariai (ne rečiau kaip kartą per ketvirtį) yra peržiūrimas, vertinamas, koreguojamas, atsižvelgiant į Įmonės veiklos aplinkos pokyčius.

Trijų linijų modelis



Turto banko vidaus kontrolės sistema remiasi COSO modeliu (įskaitant ir COSO ERM), kuriame vidaus kontrolė apibrėžiama kaip procesas, kuriame veikia Įmonės valdyba, vadovybė ir visi darbuotojai. COSO modelio tikslas – garantuoti, kad Įmonės tikslai būtų pasiekti, o vidaus kontrolė apimtų organizacijos elementų visumą, kuria šių tikslų yra siekiama. Šis modelis yra orientuotas į vidinės ir išorinės atskaitomybės patikimumą.

Gerojoje praktikoje COSO vidaus kontrolės vertinimo modelis įvardijamas kaip tinkamiausias ir aktualiausias vidaus kontrolės vertinimo modelis. Siekiant įvertinti vidaus kontrolės sistemos veiksmingumą bei užtikrinti tinkamą vidaus kontrolės sistemos funkcionavimą, planuojama kasmet atlikti vidaus kontrolės analizę. Pastaraisiais metais Turto banko vidaus kontrolės sistema buvo įvertinta kaip GERA (3 balai iš 4). Vidaus kontrolės sistemos efektyvumo stebėseną vykdoma per Įmonės veiklos nuolatinę stebėseną. Nuolatinė stebėseną – tai reguliari valdymo ir operatyvinės (einamosios kontrolės) priežiūros veikla, atskiri vertinimai ir kiti veiksmai, darbuotojams atliekant savo darbine funkcijas.

Turto banko darbuotojai, vykdydami savo pareigas, apie vidaus kontrolės trūkumus, netinkamai valdomas rizikas, su kuriomis susiduria Įmonė, ar pastebėjus esminius pažeidimus, keliančius grėsmę veiklos tęstinumui ir reputacijai, turi nedelsdami pranešti kompetentingiems asmenims (savo tiesioginiam vadovui). Gavęs informaciją apie pažeidimus struktūrinio padalinio vadovas turi nedelsiant imtis veiksmingų priemonių trūkumams ar pažeidimams pašalinti. Vidaus audito skyrius, atlikdamas vidaus auditus, savo ruožtu šių auditų metu tiria ir vertina vidaus kontrolę Turto banke, teikia rekomendacijas dėl vidaus kontrolės tobulinimo.

Vidaus kontrolė Turto banke nuolat tobulinama, atsižvelgiant į vidaus kontrolės analizės ir vertinimo rezultatus.

VIDAUS AUDITAS

Vidaus audito skyrius yra Turto banko vidaus kontrolės sistemos dalis (III linija), skyriaus veikla nukreipta į nuolatinį veiklos kokybės gerinimą ir vidaus kontrolės tobulinimą. Išorės audito veiklai priskiriama atlikti finansinius auditus, nes vidaus auditas negali pateikti nuomonės apie savo Įmonės finansines ataskaitas išorės šalims. Tačiau vidaus auditas, sudarydamas vidaus audito planą, atsižvelgia į viešųjų lėšų panaudojimą ir audituodamas įvertina audituojamų veiklų/procesų kontrolės priemones, naudojamas siekiant apsaugoti finansų informacijos patikimumą ir vientisumą.

Vidaus audito skyriaus veiklos veiksmingumas pasireiškia per audito metu nustatytų sisteminių klaidų taisymą, veiksmų rizikų pasireiškimui identifikavimą bei rekomendacijų rizikoms suvaldyti, kad nebūtų viršytas priimtinas lygis, pateikimas, tuo užtikrinant tolimesnės įmonės veiklos efektyvumo gerinimą ir vidaus kontrolės veikimo stiprinimą.

Audito konsultavimo paslaugos – tai patariamojo pobūdžio teikiamos paslaugos. Jomis siekiama suteikti pagalbą ir pagerinti Įmonės valdymo, rizikos valdymo ir kontrolės procesus, vidaus auditoriams neprisiliejant vadovų funkcijų. Tai tokios paslaugos, kaip patarimai, informavimas, pagalba ir mokymas.

Vidaus audito planavimas. Vidaus audito 2022 m. veiklos planavimo procesas bei metinio plano sudarymas grindžiamas Vidaus audito metodikos reikalavimais ir Standartų nuostatomis. Vidaus auditui teikiant siūlymus dėl vidaus audito metinio plano didžiausias dėmesys buvo skirtas ne tik į atskiras rizikas bei jų identifikuotą reikšmingumą, tačiau į kompleksinį jų vertinimą bei galimą sistemine įtaką Įmonės veiklai. Atsižvelgiant į tai, vidaus audito vertinimu, 2022 m. buvo atliekami auditai iš šių veiklos sričių: Turto valdymo, Projektų valdymo, Privatizavimo veiklos valdymo.

2022 m. audituotos veiklos sritys



Turto valdymas

NT pripažinimas netinkamu negalime naudoti

Faktinis NT naudojimas



Projektų valdymas

PPK veiklos vertinimas (audito konsultacija)



Akcijų privatizavimas

Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas

NT pripažinimo netinkamu negalimu naudoti funkcijos vykdymo atitikties TA vertinimas, šio proceso efektyvumo ir vidaus kontrolės veikimo šioje srityje vertinimas.

Užtikrinimo, veiklos procesų efektyvumo auditas ir rizikų dėl neteisėto turto valdymo vertinimas

Turto banko vykdomų projektų priežiūros funkcijos vykdymo analizė ir vertinimas

Užtikrinimo auditas ir vidaus kontrolės šioje srityje vertinimas

Visais atvejais pateiktos įrodymais grįstos ataskaitos bei pateiktos rekomendacijos dėl efektyvesnių šių veiklų proceso, rizikų valdymo, vidaus kontrolės stiprinimo galimybių.



Vykdydami savo funkcijas Turto banko vidaus auditoriai planingai atlieka vidaus auditus ir reguliariai stebi, kaip įgyvendinamos rekomendacijos

	Veiklos sritys	2020 m.	2021 m.	2022 m.	Nesuderėjus terminas (2023)
1	Turto, kuris gautas daugiau kaip prieš penkerius metus, parengimo pardavimui įvertinimas (2020 m. 4 rekomendacijos)	3	1		
2	Nekilnojamojo turto pardavimo auditas (nekilnojamojo turto pardavimo viešajame aukcione sąlygų nustatymas ir viešo aukciono vykdymas (2020 m. 10 rekomendacijų)	2	8		
3	Valdomo nekilnojamojo turto (pastatų) techninės priežiūros organizavimas ir vykdymas (2020 m. 4 rekomendacijos)	1	3		
4	Veiklos tęstinumo užtikrinimo IT auditas (2020 m. 12 rekomendacijų)	1	11		
5	Viešųjų pirkimų vykdymo auditas (2021 m. 11 rekomendacijų)		10	1	
6	Finansų kontrolės veikimo auditas (2021 m. 4 rekomendacijos)		2	1	1
7	Prieigų prie aukštos svarbos informacinių sistemų valdymo auditas (2021 m. 2 rekomendacijos)			0	2
8	Turto banko vidaus kontrolės vertinimas (2021 m. 6 rekomendacijos)			6	0
9	Nuolatinės komisijos valstybei nuosavybės teise priklausančiam VĮ Turto banko patikėjimo teise valdomam turtui pripažinti nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti veiklos auditas (2022 m. 4 rekomendacijos)			4	0
10	Faktinio turto naudojimo atsiradimo priežasčių bei vidaus kontrolės veikimo įvertinimo auditas (2022 m. 2 rekomendacijos)			2	0
11	Valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo bei privatizavimo sandoriuose nustatytų sąlygų vykdymo kontrolės auditas (2022 m. 3 rekomendacijos)			2	1
	Iš viso:	7	35	16	4



2023 m. Vidaus audito išteklius skirsime vis dar strategiškai prioritetinėms Turto banko veiklos sritims:
Projektų valdymo vertinimui, Informacinių sistemų valdymo vertinimui, Turto valdymo vertinimui bei Rizikų valdymo vertinimui.

06

SKAIDRUMAS





SKAIDRUMAS

Įmonės veikla vykdoma maksimaliai viešai ir teikiant prioritetų visuomenės interesams. Darbuotojai vengia asmeninių ir viešųjų interesų konflikto, nesiekia asmeninės naudos. Įmonėje galioja Įmonės darbuotojų viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatų laikymosi bei kontrolės vykdymo Įmonėje aprašas, patvirtintas 2020 m. kovo 16 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-95 „Dėl privačių interesų deklaravimo“. Vadovaujantis šiuo įsakymu privačius interesus privalo deklaruoti įmonės darbuotojai.

Įmonės valdybos 2021 m. balandžio 6 d. nutarimu Nr. SK2-41 buvo patvirtintas Valstybės įmonės Turto banko Etikos kodeksas, kuris nustatė veiklos vertybinius principus, profesines darbuotojų ir Turto banko valdybos narių elgesio nuostatas, kuriomis Turto banke dirbantys asmenys ir kolegialaus organo nariai vadovaujasi atlikdami jiems priskirtas funkcijas.

Korupcijai atspari aplinka įmonėje kuriama vadovaujantis LR Korupcijos prevencijos įstatymu, Korupcijos prevencijos tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos finansų ministro 2007 m. rugsėjo 20 d. įsakymu Nr. 1K-261 (Lietuvos Respublikos finansų ministro 2022 m. gegužės 18 d. įsakymo Nr. 1K-179 redakcija) bei Įmonės Etikos kodekse išdėstytomis nuostatomis.

2020 m. kovo 19 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-100 yra patvirtintas Informacijos apie pažeidimus valstybės įmonėje Turto banke pagal Lietuvos Respublikos pranešėjų apsaugos įstatymų teikimo tvarkos aprašas, kuris nustato informacijos apie Įmonėje galimai rengiamus, padarytus ar daromus pažeidimus teikimo, informacijos apie pažeidimus priėmimo Turto banke veikiančiu vidiniu informacijos apie pažeidimus teikimo kanalu, jos vertinimo ir sprendimų priėmimo tvarką.

2022 m. lapkričio 9 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-430 yra patvirtintas Valstybės įmonės Turto banko informacijos apie galimus pažeidimus tikrinimo ir darbuotojų darbo pareigų pažeidimo tyrimo tvarkos aprašas, kuris apibrėžia pagrindus ir taisykles, kuriais vadovaujantis galima išsamiai ir nešališkai ištirti gautą informaciją apie galimus pažeidimus Turto banke ir darbuotojų galimai padarytus darbo pareigų pažeidimus, siekiant pateikti išsamią ir objektyviai įvertintą informaciją Turto banko generaliniam direktoriui galimiems sprendimams priimti.

Įmonėje formuodami dovanų politiką atsižvelgiame į Vyriausiosios tarnybinės etikos komisijos rekomendacines gaires „Dėl dovanų ir paslaugų priėmimo ribojimų“ ir Specialiųjų tyrimų tarnybos parengtų "Įstaigos dovanų, gautų pagal tarptautinį protokolą ar tradicijas", taip pat reprezentacijai skirtų dovanų perdavimo, vertinimo, registravimo, saugojimo ir eksponavimo tvarkos aprašų. Įmonės darbuotojai, vykdydami savo pareigas, netoleruoja ir nepriima jokių dovanų, išskyrus ne didesnės nei 75 Eur vertės dovanas pagal tarptautinį protokolą ar tradicijas, kurios įprastai yra susijusios su tarnybinėmis pareigomis, taip pat dėl reprezentacijai skirtų dovanų su valstybės, įmonės ir kitokia simbolika arba kai paslaugomis yra naudojamosi tarnybiniais tikslais.

Įmonėje taikoma veiksmingos priemonės, užtikrinančios, kad visi viešieji pirkimai būtų vykdomi skaidriai, laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo reikalavimų. Įmonė nepripažįsta sukčiavimo, kyšininkavimo ar kitų neleistinių, konkurenciją ribojančių veiksmų. Įmonėje galioja Viešųjų pirkimų organizavimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2014 m. sausio 14 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-8 (2022 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. P1-488 redakcija), kuriame numatytos prevencinė kontrolė atliekančio subjekto funkcijos susijusios su skaidrumo užtikrinimu viešuosiuose pirkimuose. Įmonė vadovaujasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių įstatymo bei Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo, patvirtinto 2010 m. liepos 14 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1052 „Dėl valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, dėl Įmonės veiklos ataskaitoje pateiktos informacijos.

Nutarimo 14 punktą nurodo, kad valstybės valdomos įmonės apskaita turėtų būti tvarkoma taip, kad užtikrintų finansinių ataskaitų sudarymą pagal tarptautinius apskaitos standartus. Įmonė netaiko tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų (toliau – TFAS), kadangi vadovaujantis Finansinės apskaitos įstatymo 11 straipsnio nuostatomis TFAS privalomai taikomi finansų maklerio įmonėms, centriniam vertybinių popierių depozitoriumui, draudimo įmonėms, perdraudimo įmonėms, valdymo įmonėms, veikiančioms pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymą ir Lietuvos Respublikos papildomo savanoriško pensijų kaupimo įstatymą, valstybės valdomos įmonės, kurios pagal Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymą priskiriamos viešojo intereso įmonėms, kredito įstaigos, išskyrus kredito unijas, kiti neišvardinti juridiniai asmenys turi pasirinkimo galimybe tvarkyti apskaitą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus arba tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus.

Atsižvelgiant į tai, kad Įmonė priskiriama vidutinės kategorijos įmonėms, nevykdo veiklos užsienio rinkose, nesiskolina tarptautinėse finansų rinkose ir pan. TFAS taikymas reikšmingos naudos neduotų. Įmonė įvertino potencialią TFAS taikymo naudą bei reikalingus patirti kaštus konsultacijų paslaugoms ir turto įvertinimui, verslo valdymo sistemos perprogramavimui, personalo apmokymui ir kt.

TFAS taikymo nauda	Pritaikymas Įmonėje	Aktualumas
Veiklos rezultatų palyginamumas tarptautiniu mastu	Galimybė palyginti Įmonės finansinius rodiklius su to paties sektoriaus užsienio įmonių rodikliais	Iš dalies (analogiškos įmonės kitose valstybėse turi kitokius turto valdymo modelius bei funkcijas, valdo kitų paskirčių nekilnojamą turtą)
	Galimybė pritraukti papildomą kapitalą iš užsienio	Neaktualu (Įmonė veikloje naudoja valstybės perskolintas paskolas)
	Galimybė skolintis užsienio rinkose	Neaktualu (Įmonė veikloje naudoja valstybės perskolintas paskolas)
	Investavimo sprendimų priėmimas užsienyje	Neaktualu (Įmonė veiklas vykdo tik Lietuvos Respublikos teritorijoje)

- ▶ Vertinant reikalingus patirti perėjimo prie TFAS kaštus, jie pirmaisiais metais sudarytų apie 200 tūkst. Eur. Didžiąją dalį šios sumos skiriant konsultacijų ir turto vertinimo paslaugoms. Pastovios kasmetinės sąnaudos galėtų sudaryti apie 50 tūkst. Eur, kadangi kasmet būtų atliekamas viso Įmonės turto vertinimas. Atsižvelgiant į visus pateiktus argumentus Įmonės vadovybė nusprendė, kad perėjimo prie TFAS kaštai viršytų jų taikymo naudą, taip pat galėtų turėti neigiamą poveikį Įmonės finansinėms ataskaitoms (ilgalaikio turto perkainojimo, su darbo santykiais susijusių atidėjinių formavimo sąnaudų ir iš to kylančių nuostolių), todėl pereiti prie TFAS taikymo nėra tikslinga. Siekiant įvertinti ar išdėstytos aplinkybės nėra pasikeitę Įmonė kasmet atlieka TFAS taikymo analizės tikslingumo atnaujinimą.
- ▶ Įmonė savo internetiniame puslapyje viešai skelbia nustatytus Įmonės tikslus ir uždavinius, finansinius ir kitus veiklos rezultatus, esamų darbuotojų skaičių, metinį darbo užmokesčio fondą, Įmonės vadovų ir jų pavaduotojų mėnesinę algą, finansiniais metais įvykdytus, vykdomus ir planuojamus pirkimus.
- ▶ Įmonė kartu su metinių finansinių ataskaitų rinkiniu ir metine veiklos ataskaita teikia valstybei atstovaujančiai institucijai informaciją apie atliekamas funkcijas, kurias Įmonė įpareigota atlikti, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 4-1100 patvirtintomis Valstybės valdomų įmonių specialiųjų įpareigojimų nustatymo ir informacijos pateikimo rekomendacijomis.
- ▶ 2022 metais Turto bankui, kaip įmonei, kuri sustiprino savo antikorpacinę aplinką bei pabaigė „Skaidrumo akademiją“.

Atviri duomenys

Atviri duomenys – tai pirminiai viešojo sektoriaus institucijų kaupiami duomenys, pateikiami tokiu formatu, kad būtų galima juos pritaikyti tolesniam pakartotiniam naudojimui
(<https://turtas.lt/atviri-duomenys-ir-statistika/>)

Informacija apie atitiktį valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairėms

Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo punktas (pagal 2021 m. balandžio 30 d. redakciją)	Atitiktis	Paiškinimas
II skyrius. Valstybės valdomos įmonės informacijos atskleidimas		
5. Valstybės valdomos įmonės interneto svetainėje turi būti skelbiami šie duomenys ir informacija:		
5.1. pavadinimas	+	https://turtas.lt
5.2. kodas ir registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie įmonę	+	https://turtas.lt
5.3. buveinė (adresas)	+	https://turtas.lt
5.4. teisinis statusas, jeigu valstybės valdoma įmonė pertvarkoma, reorganizuojama (nurodomas reorganizavimo būdas), likviduojama, yra bankrutuojanti ar bankrutavusi	+	https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/
5.5. valstybei atstovaujančios institucijos pavadinimas ir nuoroda į jos interneto svetainę	+	https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/
5.6. veiklos tikslai, vizija ir misija	+	https://turtas.lt/apie-mus/
5.7. struktūra	+	https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/
5.8. vadovo duomenys	+	https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/
5.9. valdybos pirmininko ir narių duomenys, jeigu pagal įstatus sudaroma valdyba	+	https://turtas.lt/naujienuos/isrinkta-nauja-turto-banko-valdyba/
5.11. komitetų pavadinimai, jų pirmininkų ir narių duomenys, jeigu sudaromi komitetai	+	Nesudaromi
5.12. valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų nominalių verčių suma (eurais euro cento tikslumu) ir dalis (procentais) valstybės valdomos bendrovės įstatiniame kapitale;	+	VĮ Turto bankas yra Valstybei nuosavybės teise priklausantis viešasis juridinis asmuo
5.13. vykdomi specialieji įpareigojimai, kurie nustatomi pagal Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro patvirtintas rekomendacijas: nurodomas specialiųjų įpareigojimų tikslas, einamaisiais kalendoriniais metais jiems vykdyti skirti valstybės biudžeto asignavimai ir teisės aktai, kuriais valstybės valdomai įmonei pavesta vykdyti specialųjį įpareigojimą, nustatomos specialiojo įpareigojimo vykdymo sąlygos ir (arba) reguliuojama kainodara	+	https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/
5.14. informacija apie socialinės atsakomybės iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus.	+	https://turtas.lt/apie-mus/darnumas/ https://turtas.lt/modernizavimo-projektai/
6. Siekiant viešumo dėl valstybės valdomose įmonėse sudaromų valdymo ir priežiūros organų, taip pat komitetų narių profesionalumo, skelbiami šie Aprašo 5.8–5.11 papunkčiuose nurodytų asmenų duomenys: vardas, pavardė, einamų pareigų pradžios data, kitos einamos vadovaujamosios pareigos kituose juridiniuose asmenyse, išsilavinimas, kvalifikacija, profesinė patirtis. Jeigu Aprašo 5.9–5.11 papunkčiuose nurodytas asmuo yra išrinktas ar paskirtas kaip nepriklausomas narys, tai papildomai nurodoma prie jo duomenų	+	https://pinreg.vtek.lt/app/deklaraciju-paieska
7. Valstybės valdomos įmonės interneto svetainėje turi būti skelbiami šie jos dokumentai:		
7.1. įstatai;	+	https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/vi-turto-banko-istatai.pdf
7.2. valstybei atstovaujančios institucijos raštas dėl valstybės tikslų ir lūkesčių valstybės valdomoje įmonėje nustatymo;	+	https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/tb-lukesciu-rastas-patvirtintas-1.pdf
7.3. veiklos strategija arba jos santrauka tais atvejais, jei veiklos strategijoje yra konfidencialios informacijos ar informacijos, kuri laikoma komercine (gamybine) paslaptimi;	+	https://turtas.lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai/
7.4. atlyginimų politiką, apimančią valstybės valdomos įmonės vadovo darbo užmokesčio ir valstybės valdomoje įmonėje sudaromų kolegialių organų bei komitetų narių atlygio nustatymą, detaliau apibūdintą Bendrovių valdysenos kodekse, nustatantis dokumentas;	+	https://turtas.lt/administracine-informacija/darbo-uzmokestis/ https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/
7.5. valstybės valdomos bendrovės metiniai ir tarpiniai pranešimai, valstybės įmonės metinės ir tarpinės veiklos ataskaitos už ne trumpesnę kaip 5 metų laikotarpį;	+	https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/
7.6. ne trumpesnio kaip 5 metų laikotarpio metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkiniai ir metinių finansinių ataskaitų auditoriaus išvados.	+	https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/

Visais čia skelbiama duomenimis galima naudotis (perkelti visų ar dalį informacijos, ją atvaizduoti, apdoroti, adaptuoti, klasifikuoti, sisteminti, skelbti, skaidyti dalimis ar kitaip tvarkyti, kurti išvestinius produktus, nepaisant naudojimo tikslų pobūdžio), jei:

- laikomasi Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimų;
- neklaidinami vartotojai dėl informacijos šaltinių, informacijos naudojimo sąlygų, informacijos oficialumo pobūdžio, nekeičiamas duomenų tikrumas ir nesudaromos kitos sąlygos, kad vartotojai būtų kitaip klaidinami;
- nurodomas pirminis informacijos šaltinis (Įmonė), pageidautina – su aktyvia nuoroda (www.turtas.lt).

Generalinis direktorius



Mindaugas Sinkevičius



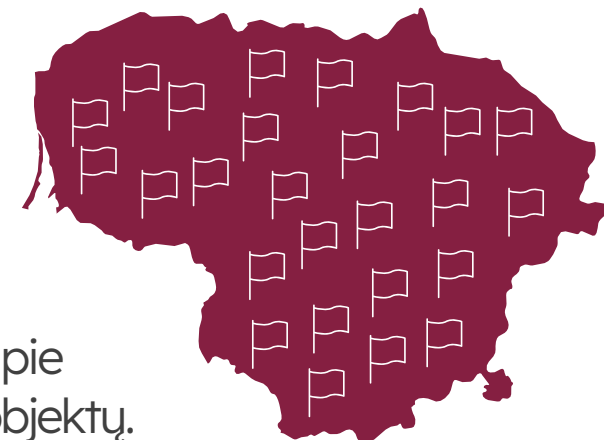


2022 M. REZULTATAI

Valdomas administracinis valstybės NT:

2022 m. 703 tūkst. m², vertė – 325,7 mln. Eur

2021 m. 703 tūkst. m², vertė – 285 mln. Eur



146 klientų – apie
500 vnt. AVNT objektų.

NT pardavimai

2022 m.

669 vnt. NT objektų; 1 622 aukcionų



33,7 mln. Eur

2021 m.

596 vnt. NT objektų; 1 242 aukcionų



50,8 mln. Eur

Klientų pasitenkinimas (NPS indeksas), proc.

2022 m..



51

2021 m.



47

Suremontuota:

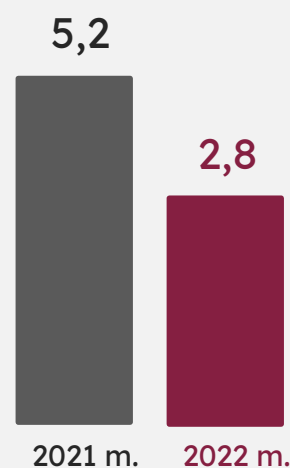


Suremontuota:
29,6 tūkst. m²



Pagerinta darbo vietų
1400 viešojo sektoriaus darbuotojų

Išieškota skolų, mln. Eur



Gauta pajamų, mln. Eur

2022 m.



31,1

2021 m.



24,4

Patirta sąnaudų, mln. Eur

2022 m.



31,0

2021 m.



21,0

EBITDA



2021 m.

7,9 mln. Eur



2022 m.

5,6 mln. Eur