



UAB „Tezaurus auditas“

**VALSTYBĖS ĮMONĖ TURTO BANKAS**  
ATASKAITOS UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS  
2025 M. GRUODŽIO 31 D.

**TURINYS**

**NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**  
**VADOVYBĖS ATASKAITA**  
**FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA**  
**PELNO (NUOSTOLIŲ) IR KITŲ BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA**  
**NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**  
**PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**  
**FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

### LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJAI, KAIP VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKAS SAVININKO TEISES IR PAREIGAS ĮGYVENDINANČIAI INSTITUCIJAI

#### IŠVADA DĖL FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITO

##### Nuomonė

Mes atlikome Valstybės įmonės Turto bankas (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant svarbių apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

##### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (toliau – Reglamentas) (ES) Nr. 537/2014 dėl konkrečių viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatytų audito reikalavimų, kurie yra taikytini atliekant viešojo intereso įmonių teisės aktų nustatytą auditą, Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas), kuris yra taikytinas atliekant viešojo intereso įmonių auditą. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Reglamentu (ES) Nr. 537/2014 ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

##### Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką
<b>Ilgalaikis materialusis turtas:</b> 2025 m. gruodžio 31 d. ilgalaikis materialusis turtas Įmonės finansinės būklės ataskaitoje apskaitomas 628 199 tūkst. Eur verte, kas sudaro 86,7 procentus viso Įmonės turto.	Mes atlikome audito procedūras ilgalaikio turto buvimo įsitikinimui, atrankos būdu tikrinome ilgalaikio materialiojo turto įsigijimus, nurašymus ir perleidimus, nusidėvėjimo skaičiavimą, įvertinome nebaigtos statybos likučius, tikrosios vertės įvertinimo tikrinimą bei atlikome kitas audito procedūras dėl nusidėvėjimo normatyvų taikymo ir galimo turto vertės sumažėjimo.
<b>Pardavimų pajamos:</b> Įmonės pajamos 2025 metais buvo lygios 41 591 tūkst. Eur, kurių didžioji dalis susijusi su nekilnojamojo turto nuomos ir pardavimo pajamomis.	Peržiūrėjome pajamų pripažinimo apskaitos principai; įvertinome pajamų pripažinimo principų taikymo nuoseklumas; Testavome atrinktus pardavimų sandorius

##### Kiti dalykai

Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2025 m. balandžio 1 d. pareiškė besąlyginę nuomonę apie tokias finansines ataskaitas.

## Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės vadovybės ataskaitoje, įskaitant informaciją apie įmonių valdyseną ir atlygi bei informaciją tvarumo klausimais, 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 toliau.

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

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

- Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės vadovybės ataskaita, įskaitant informaciją apie bendrovių valdyseną ir atlygi bei išskyrus informaciją tvarumo klausimais, buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

## Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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 iškreiptos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškreipimą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškreipimai, 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 iškreipimo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškreipimo 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 apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.

- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

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

Taip pat pateikėme už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą kad laikėmės atitinkamų etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir juos informavome apie visus santykius ir kitus dalykus, kurie, galėtų būti pagrįstai vertinami, kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskiriame tuos dalykus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą ir kurie laikomi pagrindiniais audito dalykais. Tokius dalykus apibūdiname auditoriaus išvadoje, jeigu pagal įstatymą arba teisės aktą nedraudžiama viešai atskleisti tokio dalyko arba, jeigu, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje, nes galima pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokios pateikimo pasekmės persvers visuomenės gaunamą naudą.

#### Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Įmonės vienintelio akcininko sprendimu 2025 m. spalio 14 d. buvome pirmą kartą paskirti atlikti Įmonės finansinių ataskaitų auditą. Mūsų paskyrimas atlikti Įmonės finansinių ataskaitų auditą Įmonės vienintelio akcininko sprendimu atnaujinamas kiekvienais metais ir bendras nepertraukiamas paskyrimo laikotarpis yra vieneri metai.

Patvirtiname, kad skyriuje „Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka finansinių ataskaitų audito ataskaitą, kurią kartu su šia auditoriaus išvada pateikėme Įmonei ir jos Audito komitetui.

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Įmonei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje nurodytų ne audito paslaugų.

Per audito vykdymo laikotarpį nesuteikėme kitų nei finansinių ataskaitų audito paslaugų.

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, užduoties partneris yra Aistė Perminaitė.

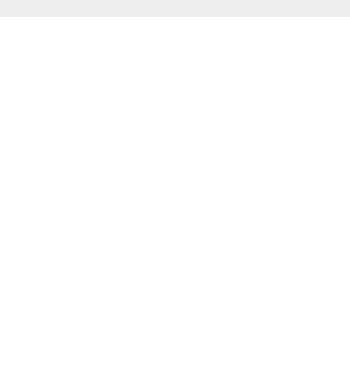
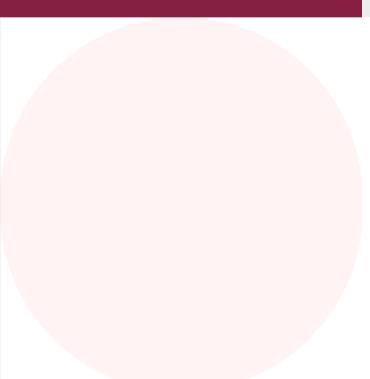
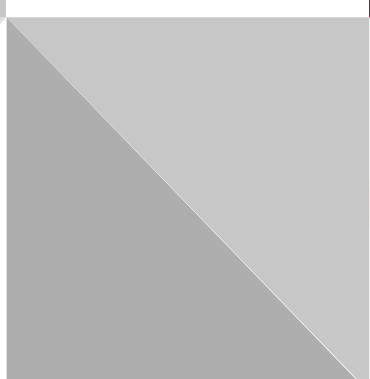
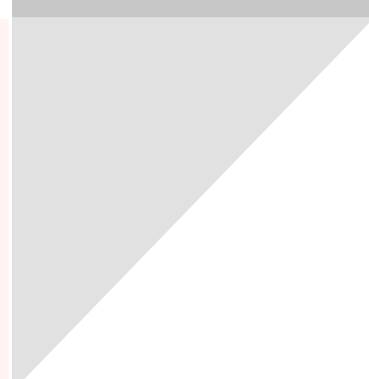
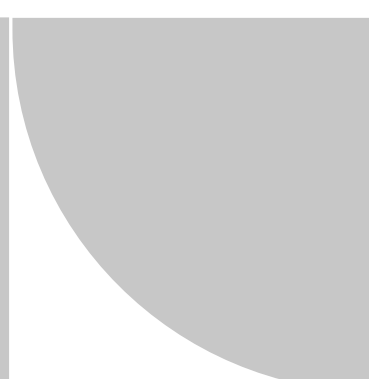
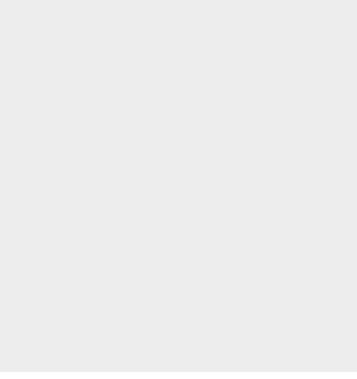
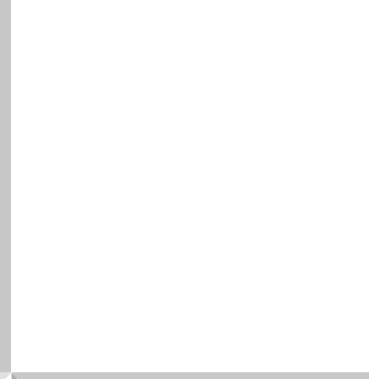
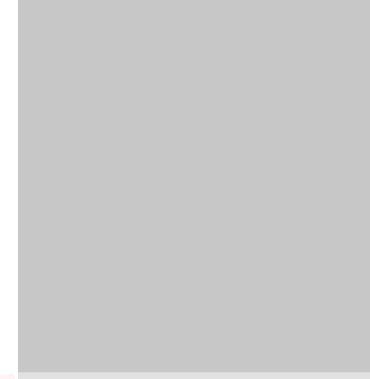
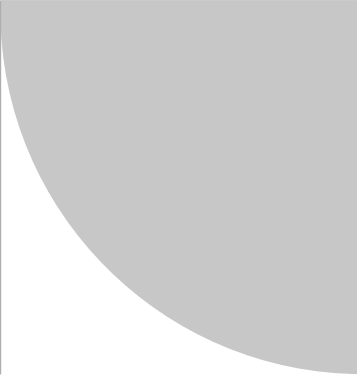
Auditorė Aistė Perminaitė  
Parengimo data 2026 m. gegužės 14 d., Vilnius  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000592

UAB „Tezaurus auditas“  
Audito Įmonės pažymėjimo Nr. 001211



VALSTYBĖS ĮMONĖS

# **TURTO BANKO 2025 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA**



## I skyrius

### **ĮMONĖ** [04](#)

#### **Informacija apie įmonę** [05](#)

Pagrindinė įmonės veikla ir funkcijos [06](#)

Įmonės valdymas [06](#)

Įmonės struktūra [15](#)

## II skyrius

### **STRATEGIJA** [19](#)

#### **Strateginis valdymas** [20](#)

Įmonės strategija [20](#)

Strateginės kryptys [21](#)

Pagrindiniai tikslai ir strategijos įgyvendinimo rodikliai [22](#)

## III skyrius

### **REZULTATAI** [25](#)

#### **Finansiniai ir veiklos rezultatai** [26](#)

Svarbiausi ir reikšmingiausi įvykiai [26](#)

Įmonės finansinė informacija [29](#)

Finansiniai rodikliai [29](#)

Pelno paskirstymas [34](#)

Nepriklausomas auditas [35](#)

#### **Veiklos apžvalga** [35](#)

Specialieji įpareigojimai ir jų vykdymas [35](#)

Inovacijos [46](#)

Investicijos [49](#)

Projektų valdymas [51](#)

Centralizuotas valstybės nekilnojamojo turto valdymas [59](#)

Nekilnojamojo turto pardavimai [63](#)

Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas [65](#)

Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas [66](#)

Skolų valstybei išieškojimas ir administravimas [68](#)

VTIPS ir valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitos sudarymas [70](#)

Kitos teisės aktais paskirtos funkcijos [70](#)

## IV skyrius

### **DARBUOTOJAI** [71](#)

#### **Darbuotojai** [72](#)

Duomenys apie darbuotojus [72](#)

Darbuotojų įsitraukimo tyrimas [72](#)

Darbuotojų kompetencijų ugdymas [72](#)

Darbuotojų atlygis [76](#)

Karjera [76](#)

## V skyrius

### **TVARUMAS** [77](#)

#### **Tvarumas** [78](#)

Darnumo apžvalga [78](#)

Antikorupcinė veikla [78](#)

Rizikų valdymo politikos įgyvendinimas [78](#)

Vidaus kontrolė [79](#)

Vidaus auditas [82](#)

## VI skyrius

### **SKAIDRUMAS** [83](#)

#### **Skaidrumas** [84](#)

# GENERALINIO DIREKTORIAUS PRANEŠIMAS



## „2025 metai pasižymėjo finansiniu stabilumu ir nuoseklių investicijų nauda valstybei“

VĮ Turto banko 2025-ieji buvo finansinio nuoseklumo, organizacinės brandos ir kryptingo efektyvumo stiprinimo metai. Tęsdami strateginę kryptį, dėmesį skyrėme paslaugų kokybei, pažangių ir tvarių sprendimų diegimui bei modernių darbo erdvių kūrimui valstybės sektoriaus darbuotojams. Praėję metai tapo reikšmingu pasirengimo etapu prieš 2026-uosius, kurie žymės naują VĮ Turto banko veiklos etapą.

Svarbiu momentu tapo Lietuvos Respublikos Seimo sprendimas pritarti VĮ Turto banko pertvarkai į akcinę bendrovę. Šis pokytis atveria galimybes dar efektyviau organizuoti veiklą, plėsti paslaugų spektrą ir stiprinti įmonės veiklos modelį. Taip pat atnaujinta ir organizacinė struktūra – tai leis dar sklandžiau planuoti procesus, didinti veiklos efektyvumą ir stiprinti bendradarbiavimą tarp padalinių.

2025 metai pasižymėjo finansiniu stabilumu ir nuoseklių investicijų nauda valstybei. Įmonės pajamos siekė 42,3 mln. eurų, o EBITDA, palyginti su 2024 m., sumažėjo 7 proc. ir sudarė 14,6 mln. eurų. Metus baigėme teigiamu finansiniu rezultatu – grynasis pelnas siekė 1,1 mln. eurų. Šie rezultatai sudaro galimybes toliau investuoti į šiuolaikišką ir tvarų valstybės nekilnojamojo turto portfeli.

Praėjusiais metais užbaigėme 4 mūsų valdomų pastatų atnaujinimo ir 38 remonto projektus, o bendras modernizuotų patalpų plotas siekė 33 tūkst. kvadratinį metrų. Šiuolaikiškas darbo erdves kūrėme tiek didžiuosiuose miestuose, tiek regionuose, didindami energinį efektyvumą ir gerindami sąlygas valstybės sektoriaus darbuotojams. Taip pat pradėjome atnaujinimo darbus objektuose Prienuose (Kauno g. 2) ir Vilniuje (Naujoji Riovonių g. 3), o Klaipėdoje (Kauno g. 8) vystomo teismų pastato projektas pasiekė svarbų etapą – buvo pasirašyta sutartis su architektūrinio konkurso nugalėtoju ir jau greitai metu projektas bus suderintas su klientu.

Tvarumas ir energinis efektyvumas išliko vienu iš mūsų strateginių prioritetų. Išplėstas saulės elektrinių tinklas sugeneravo beveik 3 mln. kWh elektros energijos, kuri leido saulės energija aprūpinti apie 15 proc. Turto banko objektų ir leido valstybei sutaupyti apie 437 tūkst. eurų. Stabili saulės elektrinių gamyba leidžia planuoti sąnaudas ir užtikrinti ilgalaikę naudą. Mūsų tikslas – ne trumpalaikiai rekordai, o efektyvus ir atsakingas turto valdymas. Siekdami dar didesnės energetinės nepriklausomybės, praėjusiais metais padėjome pagrindą pilotiniam energijos kaupiklių projektui. Penkiuose objektuose diegiamos energijos kaupimo sistemos leis dar efektyviau naudoti atsinaujinančius energijos išteklius.

2025 m. aukcionų veikla pasižymėjo augančiu rinkos aktyvumu. Per metus parduoti 636 objektai – 22 proc. daugiau nei 2024 m., o aukcionų rezultatyvumas pasiekė 51 proc. Iš pardavimų surinkta 28,4 mln. eurų. Teigiami rezultatai fiksuoti ir kitose srityse – sėkmingai parduotas Šakiuose veikiančios įmonės akcijų paketas, kurio galutinė kaina buvo beveik 50 proc. didesnė nei pradinė. Tai dar kartą patvirtino Turto banko kompetencijas ir gebėjimą veikti sudėtingose rinkose.

Praėjusiais metais aktyviai bendradarbiavome su valstybės institucijomis ir įstaigomis, perimdami daugiau nei 21 tūkst. kvadratinį metrų valstybės funkcijoms neberekalingo nekilnojamojo turto ir sudarydami sąlygas efektyvesniam jo panaudojimui.

Būdami pažangūs ir socialiai atsakingi, stiprinome ryšį su klientais ir visuomene, ne tik kasdiniame bendradarbiavime, bet ir įgyvendindami iniciatyvas „Laiptynės“ ir „Kultūrpėstis“, kurios skatino fizinę ir emocinę gerovę. Taip pat ir įmonės komunikacija tapo labiau orientuota į vartotoją – įtraukianti ir suprantama plačiajai visuomenei, o jos intensyvumas padvigubėjo visuose kanaluose.

Generalinis direktorius

Gintaras Makšimas



I skyrius

## **INFORMACIJA APIE ĮMONĘ**

Pagrindinė įmonės veikla ir funkcijos

Įmonės valdymas

Įmonės struktūra



# INFORMACIJA APIE ĮMONĘ

## Valstybės įmonė Turto bankas

- **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** – (0 5) 278 0900
- **Interneto svetainė** – [www.turtas.lt](http://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 ĮMONĖS 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

### Siekdama tikslų 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
- parduoda viešosioms įstaigoms nuosavybės teise priklausančius statinius, patalpas ar jų dalis kartu su viešajai įstaigai arba valstybei nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, jeigu jis gali būti perleidžiamas privačion nuosavybėn

## 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 VALDYBA**

**VIENASMENIS VALDYMO  
ORGANAS – ĮMONĖS VADOVAS**

## LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija, kuri, vadovaudamasi Įmonės įstatais:

- 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 valdybos narius
- tvirtina Įmonės įstatus
- tvirtina Įmonės veiklos strategiją
- priima sprendimą pakeisti Įmonės buveinę
- tvirtina Įmonės veiklos rodiklius
- tvirtina Įmonės metinius turto įsigijimo ir skolinimosi planus, metines pajamų ir išlaidų sąmatas
- tvirtina 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



## 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, dėl Įmonės ataskaitinių finansinių metų vadovybės ataskaitos ir metinio finansinių ataskaitų rinkinio, dėl pelno (nuostolių) paskirstymo projekto, taip pat dėl 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 (toliau – VNT) ir jam priskirto valstybinės žemės sklypo arba kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo kainai ir atsiskaitymo sąlygoms, kai viešame aukcione parduodamo VNT 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 VNT 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 vadovo atrankos procedūrų, darbo sutarties su Įmonės vadovu sąlygų nustatymo, įskaitant mėnesinės algos pastoviosios dalies dydžio ir kintamosios dalies dydžio nustatymą, Įmonės vadovo pareigybės nuostatų, jo skatinimo ir atšaukimo iš pareigų bei Įmonės tikslų įgyvendinimo;
- 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 (sandorio objektui, sandorio vykdymo terminams, maksimaliai sandorio vertei ir atsiskaitymo sąlygoms, prievolių įvykdymo užtikrinimo būdams). Jeigu sandoris, kurio vertė siekia 1/20 ir daugiau savininko kapitalo, turi būti viešojo pirkimo ar konkurso būdu sudaromas su atitinkamo viešojo pirkimo ar konkurso laimėtoju, Įmonės valdyba esminėms tokio sandorio sąlygoms turi pritarti iki viešojo pirkimo ar konkurso paskelbimo dienos;
- Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtina VNT atnaujinimo projektus, kurių vertė yra iki 10 000 000 Eur, ir teikia siūlymus Vyriausybei dėl VNT atnaujinimo projektų, kurių vertė yra 10 000 000 Eur ir didesnė, tvirtinimo;
- nustato Įmonės teikiamų paslaugų kainas ir tarifus, išskyrus atvejus, kai juos nustato Vyriausybė arba kita įstatymais nustatyta institucija;
- tvirtina Įmonės komercinių paslapčių ir konfidencialios informacijos sąrašą;
- tvirtina Įmonės Etikos kodeksą ir Įmonės politikos aprašus, reglamentuojančius esminius Įmonės valdymo, kontrolės, rizikų valdymo klausimus;
- atsižvelgdama į Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“, 33.1 papunktį, priima sprendimą dėl Audito komiteto sudarymo;
- tvirtina Audito komiteto nuostatus;
- tvirtina Audito komiteto narių atrankos aprašą ir vykdo Audito komiteto narių atranką;
- kiekvienais metais atlieka Audito komiteto narių atitikties keliamiems reikalavimams peržiūrą;
- nustato nepriklausomiems Audito komiteto nariams galimo mokėti atlygio dydį, kuris gali būti iki 1/8 Įmonės vadovo vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio (kitiems Įmonės valdybos nariams už darbą Audito komitete joks atlygis nemokamas);
- sudaro su nepriklausomais Audito komiteto nariais sutartis;
- skiria ir atšaukia Audito komiteto narius;
- sprendžia kitus Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme ir kituose teisės aktuose Įmonės valdybos kompetencijai priskirtus klausimus.

## ĮMONĖS VALDYBA

Įmonės valdyba buvo paskirta 4 metų kadencijai 2022 m. spalio 27 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu Nr. 1K-351 „Dėl Valstybės įmonės Turto banko valdybos narių skyrimo“. Vadovaujantis 2023 m. balandžio 7 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 ne didesnis kaip 1/5 Įmonės vadovo 2024 m. vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio dydžio atlygis.

	Valdybos narys	Įgytas išsilavinimas ir einamos pareigos	Priskaičiuota, Eur <sup>1</sup>	Išmokėta, Eur <sup>2</sup>
Valdybos pirmininkas (nepriklausomas narys)	Laimonas Belickas	UAB „Own Leasing“ generalinis direktorius, UAB „Gigatown partners“ vadovaujantis partneris, įgijęs tarptautinės prekybos magistro laipsnį Vilniaus universitete, baigęs Tulane universitetą (JAV) ir Baltijos valdybos instituto („Baltic management Institute“) lyderystės programą	13 920,00	8 523,21
Valdybos narys (nepriklausomas narys)	Marius Junda	UAB „Girteka Competence Center“ paslaugų centro vadovas, įgijęs Southamptono universiteto (Jungtinėje Karalystėje) ekonomikos ir finansų bakalauro laipsnį	13 920,00	8 760,31
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)	13 920,00	8 532,96
Valdybos narė	Lina Frejutė	Finansų ministerijos Informacinių technologijų departamento direktorė, įgijusi vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnį Vilniaus Gedimino technikos universitete	13 920,00	8 532,96
Valdybos narė	Justė Žibūdienė <sup>3</sup>	Valstybės įmonės Turto banko Teisės ir administravimo departamento direktorė, įgijusi civilinės teisės magistro laipsnį Mykolo Romerio universitete	11 600,00	7 110,80
Valdybos narys	Ramūnas Narbutas <sup>4</sup>	Valstybės įmonės Turto banko Projektų ir priežiūros departamento Turto priežiūros skyriaus Kauno turto priežiūros grupės techninės priežiūros inžinierius, įgijęs žemės ūkio elektrifikacijos ir automatizacijos magistro laipsnį Lietuvos žemės ūkio akademijoje	696,00	447,53

<sup>1</sup> – priskaičiuota suma per laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d.

<sup>2</sup> – išmokėta suma per laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. (atskaičius privalomus mokesčius bei mokestį papildomam pensijų draudimui)

<sup>3</sup> – 2025 m. spalio 31 d. iš Valdybos atšauktas darbuotojų atstovas, pasibaigus šio Valdybos nario darbiniam santykiams su Įmone

<sup>4</sup> – valdybos narys nuo 2025 m. gruodžio 11 d., Įmonės darbuotojų atstovas

## 2025 m. Įmonės valdybos iškelti tikslai ir jų įgyvendinimas:



### 1. A. Goštauto g. administracinio kvartalo Vilniuje (toliau – A. Goštauto kvartalas) ir kitų atnaujinimo projektų stebėseną bei vykdymo priežiūrą

2025 m. Įmonės valdyba nuosekliai vykdė A. Goštauto kvartalo konversijos projekto priežiūrą, reguliariai svarstė projekto eigą valdybos posėdžiuose ir priėmė sprendimus dėl atskirų projekto etapų. Įmonės valdyba priėmė šiuos nutarimus:

- 2025 m. vasario 27 d. – Dėl pritarimo teritorijos, esančios A. Goštauto g. 11, 9 ir 12, Vilniuje, archeologinių detaliųjų ir žvalgymo tyrimų paslaugų esminėms sąlygoms.
- 2025 m. balandžio 30 d. – Dėl pritarimo centrinės valdžios viešųjų pastatų, esančių A. Goštauto g. 11, Vilniuje, atnaujinimo, didinant energinį efektyvumą finansavimo sandorio esminėms sąlygoms.
- 2025 m. liepos 24 d. – Dėl pritarimo atnaujinimo projekto „Mokslo paskirties institutų pastatų, esančių A. Goštauto g. 11, Vilniuje, pritaikymas administracinei paskirčiai“ pakeitimui ir siūlymo teikti tvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybei (toliau – LRV).
- 2025 m. lapkričio 27 d. – Dėl pritarimo atnaujinimo projektui „Patalpų, esančių A. Goštauto g. 12, Vilniuje, remontas“ ir esminėms sandorio sąlygoms.

Įmonės valdyba aktyviai vykdė Vidaus reikalų ministerijos Reabilitacijos centro, esančio Karaimų g. 73A, Trakuose, atnaujinimo projekto priežiūrą. Projekto eiga buvo svarstyta 2025 m. gegužės 29 d., 2025 m. liepos 31 d. ir 2025 m. gruodžio 11 d. valdybos posėdžiuose. Šių svarstymų metu valdyba pareikalavo pateikti išsamią informaciją apie sprendinių, rangos darbų, terminų ir kainos pokyčius, jų priežastis, rekomendavo paskirti išorinį nepriklausomą auditą ar ekspertą, suburti vidinę darbo grupę bei iki vertinimų atlikimo stabdyti bet kokius darbus objekte.

Vadovaujantis 2025 m. metiniu veiklos planu, Įmonės valdybai du kartus per metus buvo pristatoma apibendrinta informacija apie visų Įmonės įgyvendinamų atnaujinimo projektų eigą, biudžeto ir terminų nuokrypius, jų priežastis ir prognozes.

Įmonės valdyba 2025 m. birželio 19 d. patvirtino projektų valdymo politiką, skirtą standartizuoti vykdomų projektų valdymo principus, užtikrinti efektyvią projektų vykdymo stebėseną ir kontrolę, savalaikį sprendimų priėmimą bei savalaikį projektų įgyvendinimą, neviršijant nustatytų terminų ir biudžeto, pasiekti ekonominę ar kitas naudas.



### 2. Atnaujinta Įmonės strategija

Įmonės valdyba aktyviai dalyvavo įgyvendinant ir atnaujinant Įmonės strategines kryptis. Strateginės veiklos kryptys ir 2025–2028 m. pagrindiniai veiklos rodikliai buvo nustatyti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 1K-40 ir 2025 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. 1K-57. Buvo patikslintos strateginės kryptys, kurios sutelkia dėmesį į tvarumą, efektyvumą, aktyvų turto portfelio valdymą. Įmonės valdybos 2025 m. gruodžio 29 d. posėdyje buvo patvirtinta tvarumo politika, kuri apibrėžia Įmonės įsipareigojimus, principus ir valdymo mechanizmus, kuriais vadovaujantis aplinkosaugos, socialiniai ir valdysenos aspektai yra integruojami į Įmonės veiklos strategiją, sprendimų priėmimą ir operacinę veiklą, valdant valstybės nekilnojamąjį turtą, siekiant Įmonės veikloje sumažinti neigiamus poveikius aplinkai ir visuomenei, valdyti tvarumo rizikas, užtikrinti skaidrumą ir atsakomybę bei prisidėti prie nacionalinių ir Europos Sąjungos tvarumo tikslų įgyvendinimo.

2025 m. gruodžio 29 d. Įmonės valdyba pritarė Įmonės 2026–2029 m. veiklos strategijos projektui ir nutarė teikti jį savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai tvirtinti.



### 3. Rizikų valdymas

2025 m. Įmonės valdyba vadovavosi atnaujinta Įmonės rizikų valdymo politika, pakeista 2024 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. SK2-89. Įmonės 2026–2029 m. veiklos strategijos projekte, kuriam Įmonės valdyba pritarė 2025 m. gruodžio 30 d. nutarimu, buvo išskirtos šios strateginės rizikos, kurios tiesiogiai veikia veiklos tęstinumą ir gebėjimą išlaikyti konkurencingumą:

- reguliacinė rizika - Teisės aktų, reglamentuojančių valstybės nekilnojamojo turto pokyčiai, kurie gali apriboti Įmonės veiklą ar mažinti jos pelningumą;
- finansinė rizika - pajamų šaltinių sumažėjimas ar apribojimas;
- žmogiškųjų išteklių rizika - negalėjimas pritraukti tinkamos kvalifikacijos specialistų;
- technologinė rizika - veikloje neužtikrintas skaitmenizacijos ir infrastruktūros palaikymas, saugumo reikalavimų laikymasis;
- politinė rizika - pasikeitus valstybę valdančiai jėgai, veiklos krypties pakeitimas;
- geopolitinė rizika - veiklos trikdžiai dėl kaimyninių valstybių agresyvių veiksmų;
- tvarumo rizika - veiklos trikdžiai dėl klimato kaitos įvykių bei privalomas veiklos adaptavimas prie nuolat kintančių aplinkos sąlygų;
- projektų valdymo rizika - projektų vykdymo veiklos trikdžiai dėl pasikeitusių politinių sprendimų ar klientų poreikių, kurie turi tiesioginės įtakos projekto vykdymo trikampiai: laikui, biudžetui, kokybei.

Įmonės 2026–2029 m. veiklos strategijos projekte buvo įvertinta ir aptarta šių rizikų tikimybė, galimas poveikis, valdymo veiksmai. Įmonės Audito komitetas taip pat atliko stebėjimus, priežiūrą ir teikė rekomendacijas rizikų valdymo srityje, atliko rizikos valdymo sistemos apžvalgą, politikos ir procedūrų peržiūrą, rizikų ataskaitų peržiūrą, atitikties rizikos valdymo vertinimą, rizikų valdymo ataskaitos peržiūrą. Audito komiteto ataskaitos Įmonės valdybai yra pristatomos kiekvieną metų ketvirtį. Rizikų valdymo klausimai buvo reguliariai svarstomi kartu su Audito komiteto teikiamomis ketvirtinėmis ataskaitomis.



### 4. Vidaus kontrolė

Įmonės valdyba nuosekliai ir sėkmingai dirbo vidaus kontrolės stiprinimo srityje. 2025 m. vasario 14 d. Įmonės valdybai buvo pristatyta 2024 m. atitikties ataskaita ir vidaus kontrolės svarbiausių įvykių apžvalga bei 2025 m. vidaus kontrolės ir atitikties užtikrinimo stebėsenos kalendorinis planas. Valdyba reguliariai teikė rekomendacijas dėl vidaus kontrolės stiprinimo ir organizacinės struktūros tobulinimo.



### 5. Atlygio politikos peržiūra

2025 m. Įmonės valdyba daug dėmesio skyrė žmogiškųjų išteklių valdymui. 2025 m. kovo mėn. buvo patvirtinta atnaujinta lygių galimybių politika, 2025 m. gegužės mėn. pristatytos organizacinės struktūros keitimo gairės, o 2025 m. rugpjūčio 28 d. posėdyje patvirtinta nauja organizacinė struktūra, galiojanti nuo 2025 m. spalio 1 d. Tame pačiame posėdyje patvirtintas ir naujas Įmonės etikos kodeksas. Valdyba taip pat teikė konkrečias rekomendacijas dėl kintamosios atlygio dalies proporcijų, metinių tikslų formulavimo ir atlygio politikos tolesnės peržiūros.



### 6. Projektų valdysenos kokybės kontrolė

Projektų portfelio stebėseną 2025 m. buvo vykdoma sistemingai: prieš kiekvieną posėdį Įmonės valdybos nariams buvo teikiama atnaujinimo projektų vykdymo statuso lentelė. 2025 m. birželio 19 d. Įmonės valdyba patvirtino Įmonės projektų valdymo politiką, kuria nustatyti projektų stebėsenos, atsiskaitymo ir rizikų valdymo mechanizmai. Įmonės valdyba ypač daug dėmesio skyrė A. Goštauto kvartalo ir Reabilitacijos centro Trakuose projektams, sistemingai vertindama terminų, biudžeto ir kokybės rizikas.



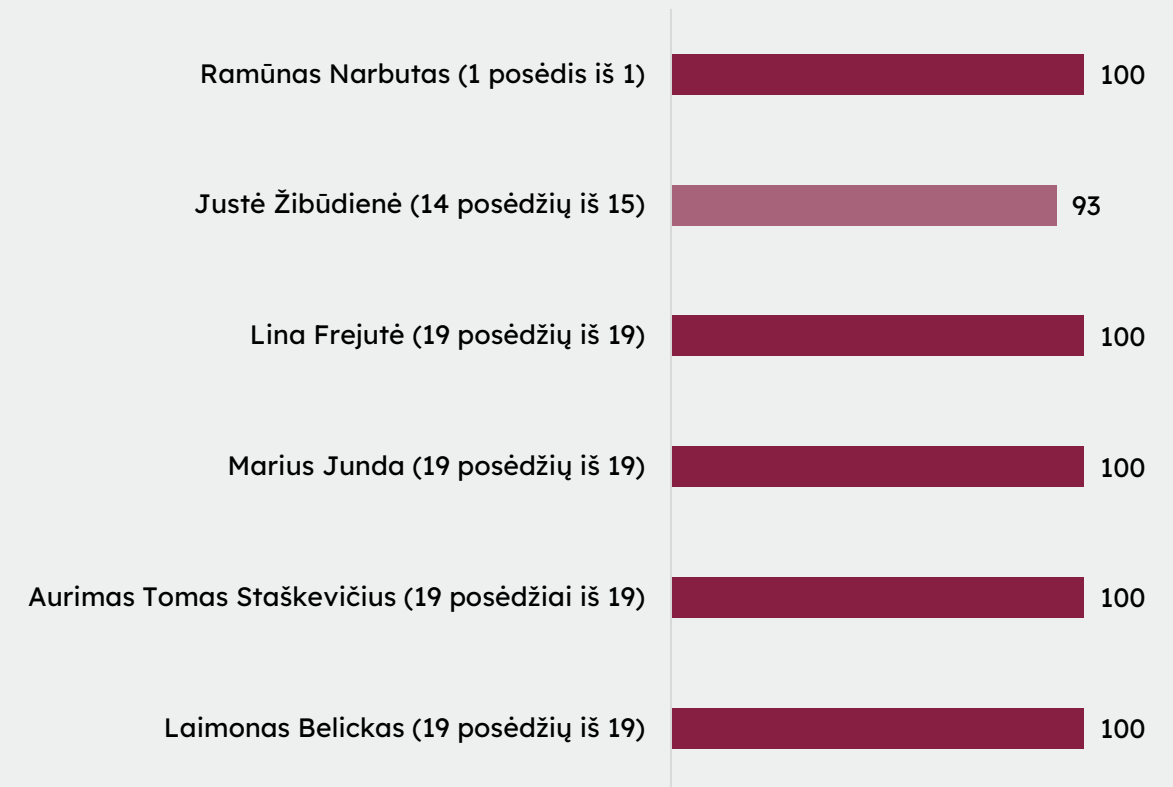
### 7. Įmonės virsmas į akcinę bendrovę

Įmonės pertvarkymo į akcinę bendrovę klausimai buvo nuolat aptariami valdybos posėdžiuose, valdybos nariai buvo aktyviai įsitraukę į šį procesą. Lietuvos Respublikos Seimas 2025 m. lapkričio 13 d. priėmė Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos parengtus teisės aktų projektus, kuriais Valstybės įmonė Turto bankas bus patvarkoma į akcinę bendrovę nuo 2026 m. birželio 1 d. Numatoma, kad 2026 metais Įmonė veiks nebe kaip valstybės įmonė, o kaip akcinė bendrovė. Įmonės virsmas į akcinę bendrovę atvers naujas galimybes gerinti valdyseną. Teisinis reguliavimas turėtų suteikti didesnį lankstumą vystant komercines paslaugas, paslaugų paketus esamiems ir būsimiems klientams.

2025 m. Įmonės valdyba nuosekliai ir sėkmingai siekė išsikeltų tikslų įgyvendinimo, aktyviai vykdė priežiūrą ir strategines funkcijas, stiprino organizacijos valdyseną, rizikų valdymą ir projektų portfelį. Priimti sprendimai ir atliktas darbas rodo kryptingą, atsakingą ir rezultatų Įmonės valdybos veikimą.

2025 m. buvo surengta 19 valdybos posėdžių, iš kurių 12 vyko gyvai, 2 – apklausos raštu būdu ir 5 – nuotoliniu būdu per platformą „Microsoft Teams“.

### Dalyvavimas valdybos posėdžiuose 2025 m., proc.



## AUDITO KOMITETAS

Įmonės Audito komitetas įsteigtas Įmonės valdybos 2024 m. vasario 13 d. nutarimu Nr. SK2-10 „Dėl narių į valstybės įmonės Turto banko Audito komitetą skyrimo“. Audito komitetas padeda užtikrinti valdysenos, vidaus kontrolės ir rizikų valdymo sistemos veiksmingumą ir brandos didinimą. Audito komitetas yra patariamasis valdybos organas, kurio funkcijos yra numatytos Finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatyme. Viena iš pagrindinių komiteto uždavinių – stebėti veiklos ir finansinių ataskaitų auditų rezultatus, išorės auditorių nepriklausomumą, vertinti ir prižiūrėti Įmonės vidaus audito darbą bei stebėti vidaus kontrolės kokybę. Audito komitetas taip pat dėmesį skiria Įmonės veiklos efektyvumo, kibernetinės saugos, tvarumo atskaitomybės, atitikties, strateginių tikslų pasiekimo ir kitų rizikų valdymui, vidaus kontrolės ir korupcijos prevencijos stebėsenai.

Audito komitetas sudarytas iš 3 narių: 1 valdybos nario ir 2 nepriklausomų narių. Audito komiteto nariui už Audito komiteto nario veiklą mokamas valdybos sprendimu nustatytas 840 Eur dydžio mėnesinis atlygis. Į Audito komiteto nariui mokamą atlygį įskaičiuojami mokesčiai, išskyrus pridėtinės vertės mokestį. Taip pat Audito komiteto nariui gali būti kompensuojamos pagrįstos patirtos išlaidos konsultacijų teisės, finansų, mokesčių ar kitais klausimais paslaugoms, kurios būtinos vykdant Audito komiteto nario veiklą.

	Audito komiteto narys	Įgytas išsilavinimas	Kitos pareigos kituose juridiniuose asmenyse	Priskaičiuota, Eur <sup>5</sup>	Išmokėta, Eur <sup>6</sup>
Audito komiteto pirmininkė (nepriklausoma narė)	Aurelija Aukščionė	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verslo vadybos ir administravimo magistras, Vilniaus universitetas</li> <li>- Verslo vadybos ir administravimo bakalauras, Vilniaus universitetas</li> <li>- Gotlando universitetas, socialiniai mokslai</li> </ul> <b>Kvalifikacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarptautinis vidaus audito institutas, Vidaus auditorės sertifikatas (CIA, Certified Internal Auditor)</li> <li>- Atestuotų diplomuotų apskaitininkų asociacijos (ACCA, Didžioji Britanija) narė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2023-05 – iki dabar UAB „Alter Domus“ vidaus audito vadovė</li> <li>- išsamiau <a href="#">Valdymas ir struktūra - Turto Bankas (turtas.lt)</a></li> </ul>	10 080,00	6 683,04
Audito komiteto narys	Aurimas Tomas Staškevičius	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verslo vadybos magistras, VILNIUS TECH – Vilniaus Gedimino technikos universitetas / Hendersono universitetas</li> <li>- Personalo vadybos ekonomisto bakalauras, Vilniaus universitetas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2022 m. – iki dabar valstybės įmonės Turto bankas valdybos narys</li> <li>- 2021 m. – iki dabar LTL Kredito unijos Kreditavimo tarnybos vadovas</li> <li>- išsamiau <a href="#">Valdymas ir struktūra - Turto Bankas (turtas.lt)</a></li> </ul>	- 7	- 7
Audito komiteto nepriklausoma narė	Laura Garbenčiūtė-Bakienė	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finansų magistras, Vilniaus Gedimino technikos universitetas</li> <li>- Verslo administravimo bakalauras, Kauno technologijos universitetas</li> </ul> <b>Kvalifikacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarptautinis vidaus audito institutas, Rizikų valdymo užtikrinimo sertifikatas (CRMA, Certification in Risk Management Assurance)</li> <li>- Tarptautinis vidaus audito institutas, Vidaus audito lyderystės sertifikatas (QIAL, Qualification in Internal Audit Leadership)</li> <li>- Tarptautinis vidaus audito institutas, Vidaus auditorės sertifikatas (CIA, Certified Internal Auditor)</li> <li>- Baltijos bendrovių valdymo institutas (Baltic Institute of Corporate Governance), profesionali valdybos narė</li> <li>- Geroji įmonių valdymo praktika Europoje, INSEAD atvejo analizė, ecoDa – Europos direktorių konfederacijos asociacija</li> <li>- Kalifornijos atestuotų apskaitininkų asociacijos (CPA, JAV) narė (dabar neaktyvus statusas)</li> <li>- Atestuotų diplomuotų apskaitininkų asociacijos (ACCA, Didžioji Britanija) narė nuo 2002 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2026-02 – iki dabar Energoatom, Ukraina nepriklausoma stebėtojų tarybos narė</li> <li>- 2024-03 – iki dabar UAB ILTE nepriklausoma audito komiteto pirmininkė</li> <li>- 2016-10 – 2024-03 ir 2024-06 – iki dabar „Ignalinos atominė elektrinė“ nepriklausoma audito ir rizikų komiteto pirmininkė</li> <li>- 2023-05 – iki dabar Valstybinės Klaipėdos jūrų uosto direkcijos nepriklausoma audito ir rizikų komiteto narė</li> <li>- išsamiau <a href="#">Valdymas ir struktūra - Turto Bankas (turtas.lt)</a></li> </ul>	10 080,00	6 978,39

<sup>5</sup> – priskaičiuota suma per laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d.

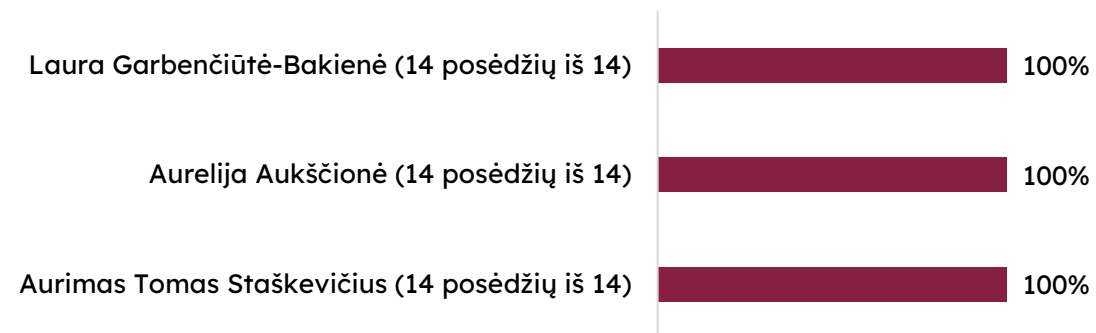
<sup>6</sup> – išmokėta suma per laikotarpį nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. (atskaičius privalomus mokesčius bei mokestį papildomam pensijų draudimui)

<sup>7</sup> – vadovaujantis Įmonės įstatų 24.19 punktu Įmonės valdybos nariams už darbą Audito komitete atlygis nemokamas

Audito komiteto nuostatuose nustatyta, kad Audito komiteto posėdžiai Audito komiteto pirmininko arba Audito komiteto daugumos reikalavimu šaukiami pagal poreikį (nurodant siūlomus darbotvarkės klausimus), tačiau ne rečiau kaip kartą per mėnesį.

Per 2025 m. įvyko 14 Audito komiteto posėdžių.

### Dalyvavimas Audito komiteto posėdžiuose 2025 m.



Per 2025 m. Audito komitetas atliko priežiūrą ir teikė rekomendacijas šiose srityse:



#### Finansinė atskaitomybė:

- finansų funkcijos ir finansinės atskaitomybės proceso, apskaitos politikos vertinimas;
- tarpinių ir metinių finansinių ataskaitų peržiūra bei aptarimas su vadovais;
- turto vertinimo, susijusio su perėjimu prie tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų, stebėjimas.



#### Išorės auditas:

- tarpinių bei metinių finansinių ataskaitų audito rezultatų peržiūra ir aptarimas su išorės auditoriais;
- sukčiavimo ir apgaulės rizikų valdymo vertinimas ir jam naudotos išorės auditoriaus procedūros ir testai;
- išorės auditorių nepriklausomumo stebėseną, ypač dėl ne audito paslaugų teikimo;
- kvalifikacinių reikalavimų išorės auditoriams peržiūra.



#### Rizikų valdymas:

- rizikos valdymo sistemos apžvalga, politikos ir procedūrų peržiūra;
- funkcijos brandos vertinimas;
- rizikų ataskaitų peržiūra;
- atitikties rizikos valdymo vertinimas, apimant teisinių ginčų statuso peržiūrą ir vertinimą.



#### Vidaus kontrolė:

- korupcijos ir apgaulės prevencija (privatių interesų deklaravimo tvarka, anoniminių pranešimų kanalo, pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos bei sankcijų stebėsenos veiksmingumas);
- sandorių su susijusiomis šalimis tvarkos, proceso bei pačių sandorių peržiūra;
- su nepertraukiamu veiklos užtikrinimu susijusių veiklos atkūrimo procedūrų veiksmingumo vertinimas;
- vidaus kontrolės funkcijos vertinimas ir rekomendacijos dėl svarbiausių kontrolių reikšmingiausiose srityse testavimo;
- kibernetinės saugos priežiūra.



#### Vidaus auditas:

- vidaus audito planas, paremtas rizikų vertinimu;
- užtikrinimo žemėlapis;
- funkcijos brandos lygio vertinimas;
- vidaus audito ataskaitų peržiūra;
- vidaus audito vadovo metinis vertinimas ir tikslų nustatymas;
- aptarti atlikti auditai ir pateikti pastebėjimai.



#### Tvarumo atskaitomybė:

- pasiruošimo tvarumo direktyvų įgyvendinimui priežiūra;
- pateiktos rekomendacijos dėl Tvarumo konsultavimo ir dėl dvejojo reikšmingumo vertinimo atlikimo ir tvarumo ataskaitos šablono (pagal CSRD, arba Įmonių tvarumo ataskaitų direktyva (angl. Corporate Sustainability Reporting Directive) ir Europos Sąjungos taksonomijos reikalavimus) parengimo paslaugų viešojo pirkimo;
- pateikta rekomendacija Įmonės valdyboje paskirti tvarumo temą Įmonėje kuriojančią valdybos narį.

4,5

Audito komiteto savęs vertinimas 2025 m. pabaigoje: komiteto nariai atliko ir aptarė su Įmonės valdyba bendrą komiteto veiklos vertinimą. Audito komiteto vertinimo indeksas penkiabalėje skalėje pasiekė 4,5 balus.

## ĮMONĖS VADOVAS

Įmonei vadovauja Įmonės vadovas – generalinis direktorius. Įmonės vadovą 5 (penkerių) metų kadencijai viešo konkurso būdu skiria į pareigas ir atšaukia iš jų, nustato darbo sutarties sąlygas ir Įmonės vardu sudaro ir nutraukia su juo darbo sutartį Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos vadovas. Tas pats asmuo į generalinio direktoriaus pareigas gali būti skiriamas ne daugiau kaip dvi kadencijas iš eilės. Generaliniu direktoriumi antrajai kadencijai tas pats asmuo gali būti skiriamas tik tuo atveju, jeigu per jo pirmosios kadencijos laikotarpį buvo pasiekti visi Įmonei nustatyti veiklos tikslai.

Įmonės vadovas organizuoja Įmonės veiklą ir veikia Įmonės vardu esant santykiams su kitais asmenimis.



### Įmonės vadovo funkcijos:

- tvirtina pareigų, į kurias darbuotojai priimami konkurso būdu, sąrašą;
- tvirtina Įmonės savarankiškų struktūrinių padalinių nuostatus;
- atlieka Centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme, kituose teisės aktuose ir įstatuose nustatytas Įmonės vadovo kompetencijai priskirtas funkcijas;
- Įmonės vadovas negali būti Įmonės apskaitą tvarkančiu asmeniu. Jeigu Įmonės finansinę apskaitą tvarko Įmonės apskaitos struktūrinis padalinys, Įmonės vadovas negali būti šio struktūrinio padalinio vadovu;
- Įmonės vadovas negali būti ar tapti kito juridinio asmens darbuotoju ar valdymo organo nariu be Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sutikimo.



### Įmonės vadovas atsako už:

- Įmonės veiklos strategijos projekto parengimą ir jo pateikimą Įmonės valdybai ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai;
- Įmonės veiklos organizavimą;
- pranešimą Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai ir Įmonės valdybai apie įvykius, turinčius esminę reikšmę Įmonės veiklai;
- Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinių sudarymą ir jų pateikimą kartu su atestuoto auditoriaus išvada bei audito ataskaita Įmonės valdybai susipažinti ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai tvirtinti per 3 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos;
- Įmonės metinės vadovybės ataskaitos parengimą;
- Įmonės metinių turto įsigijimo ir skolinimosi planų, metinių pajamų ir išlaidų sąmatų sudarymą ir jų pateikimą valdybai svarstyti ir Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinančiai institucijai tvirtinti;
- Civilinio kodekso 2.46 ir 2.66 straipsniuose, Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytų Įmonės duomenų ir dokumentų pateikimą Juridinių asmenų registru;
- viešosios informacijos, skelbimų ir pranešimų paskelbimą laiku;
- dokumentų ir kitos informacijos apie Įmonę saugojimą;

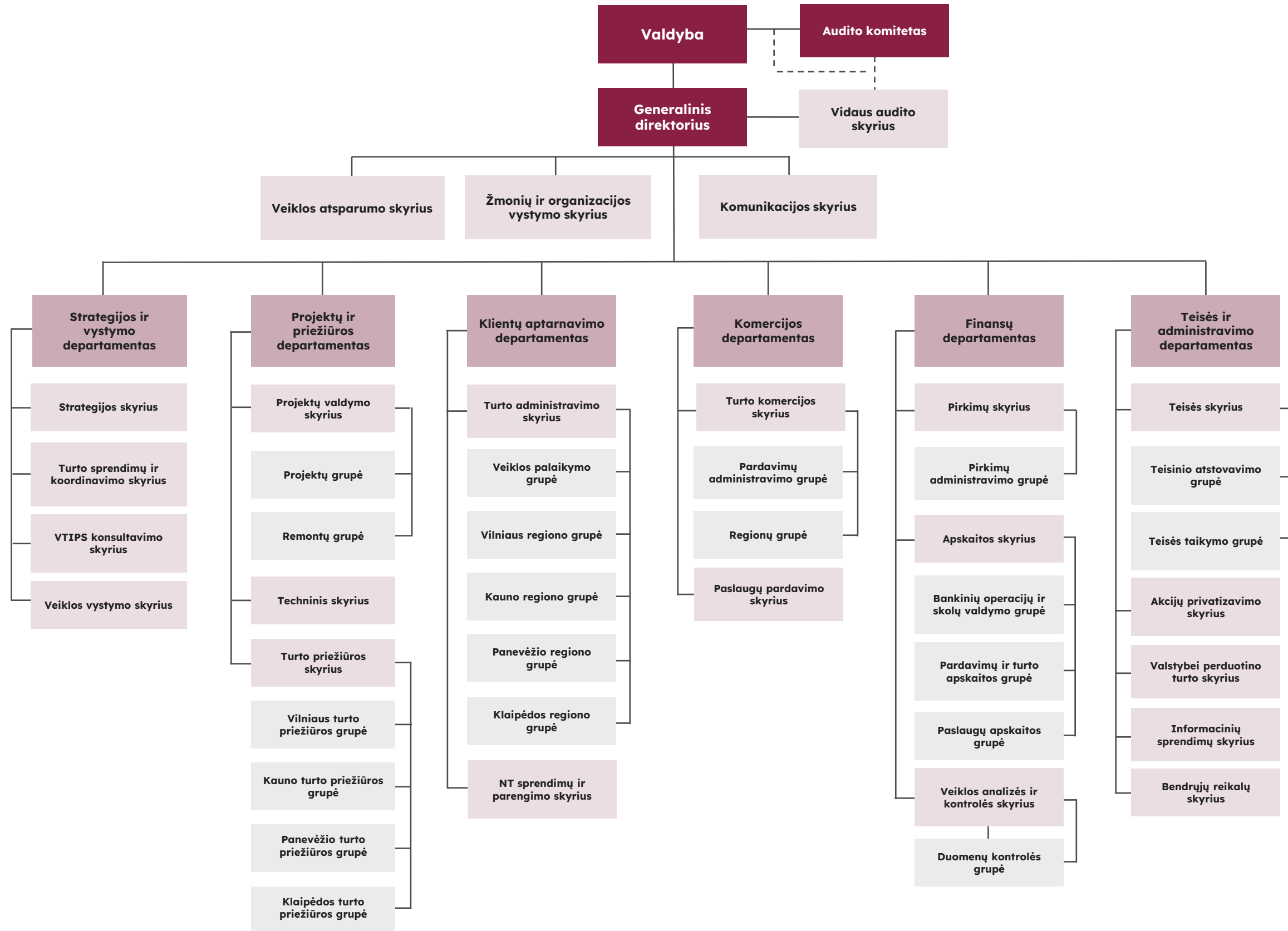
- Įmonės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo įstatuose nustatyta tvarka ir sąlygomis;
- viešųjų pirkimų vykdymo kontrolę;
- vidaus kontrolės sukūrimą Įmonėje, jos įgyvendinimą ir tobulinimą;
- kitų veiksmų, nustatytų Įmonės vadovui Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatyme, kituose teisės aktuose ir įstatuose, atlikimą.

Nuo 2024 m. gegužės 22 d. Įmonės generalinio direktoriaus pareigas atlieka Gintaras Makšimas, baigęs magistro studijas Mykolo Romerio universitete, vienpakopės universitetines studijas Vilniaus universiteto Teisės fakultete bei ISM Executive School strateginio valdymo kursą.



## ĮMONĖS STRUKTŪRA

Įmonės organizacinė struktūra patvirtinta 2025 m. rugpjūčio 28 d. Įmonės valdybos nutarimu Nr. SK2-88 ir įsigaliojo nuo 2025 m. spalio 1 d. Įgyvendinti struktūros pokyčiai, skirti didinti veiklos efektyvumą, aiškiau paskirstyti atsakomybes ir optimizuoti vidinius procesus.



## Įmonės struktūrinių padalinių funkcijų pasiskirstymas

### Strategijos ir vystymo departamentas

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. Įgyvendina gerąsias veiklos valdymo praktikas Įmonėje, užtikrina Įmonės gerosios valdysenos indekso gerinimą ir palaikymą, nustato reikalavimus bei užtikrina vieningą veiklos procesų valdymo sistemos kūrimą, įgyvendinimą, kontrolę, organizuoja veiklos rodiklių sistemos diegimą bei palaikymą, inicijuoja naujų teikiamų paslaugų ir (ar) produktų kūrimą, atliekant rinkos analizę, organizuoja ir vykdo Įmonės klientų patirčių pasitenkinimo tyrimus, siekdamas užtikrinti Įmonės veiklos efektyvumą ir gerinti Klientams teikiamas paslaugas, formuoja Įmonės tvarumo srities valdymo politiką ir koordinuoja jos įgyvendinimą organizacijoje.

### Projektų ir priežiūros departamentas

Pagal kompetenciją prisideda prie valstybės politikos nekilnojamojo turto valdyme formavimo ir įgyvendinimo, siekia optimalaus ir racionalaus Įmonei perduoto 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 CO<sub>2</sub> mažinimo strategijas.

### Klientų aptarnavimo departamentas

Organizuoja efektyvų Įmonei 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. Užtikrina nekilnojamojo turto parengimą pardavimui ir jo dokumentacijos atitikimą teisės aktams bei faktinei situacijai, analizuoja ir koordinuoja žemės sklypų formavimo, projektavimo, perėmimo ir perdavimo patikėjimo teise procesus, koordinuoja nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylų rengimą ir registravimą, inicijuoja teritorijų planavimo dokumentų, plėtros projektų rengimą ir kontroliuoja jų įgyvendinimą bei administruoja valdomo nekilnojamojo turto, įskaitant žemės sklypus, dokumentaciją.

### Komercijos departamentas

Organizuoja bei vykdo LRV patvirtintame parduodamų valstybės nekilnojamųjų daiktų sąraše bei Įmonės generalinio direktoriaus įsakymuose nurodyto VNT ir jam priskirtų žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimą bei nuomą, užtikrinant jo viešą ir skaidrų vykdymą, užtikrina kokybišką nekilnojamojo turto pardavimo paslaugų teikimą, analizuoja parduodamo turto portfelį, teikia siūlymus dėl optimaliausio jo panaudojimo, rengia bei įgyvendina nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos strategijas. Tarpininkauja viešųjų įstaigų turto pardavimo procesuose, užtikrinant viešą ir skaidrų proceso vykdymą.

### Finansų departamentas

Rengia Įmonės metinius biudžetus, koordinuoja jų vykdymą, analizuoja finansinius rezultatus ir teikia rekomendacijas dėl veiklos efektyvinimo. Užtikrina teisės aktus atitinkančią buhalterinę apskaitą, rengia finansines, statistines ir mokestines ataskaitas, administruoja pajamų, sąnaudų, turto ir skolų apskaitą, valdo pinigų srautus bei kontroliuoja atsiskaitymus. Atlieka finansinių rodiklių, veiklos efektyvumo, rezultatų analizę, vykdo prognozes, modeliavimą ir teikia įžvalgas sprendimų priėmimui. Organizuoja ir administruoja Įmonės viešuosius pirkimus, rengia pirkimų planus ir dokumentus, vertina tiekėjų pasiūlymus, vykdo rinkos konsultacijas ir užtikrina pirkimų procesų skaidrumą bei atitiktį teisės aktams. Departamento veikla orientuota į finansų kontrolę, duomenų kokybę, rizikų valdymą ir efektyvų Įmonės finansinių išteklių panaudojimą.

### 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 Įmonės veikloje, gina valstybės ir Įmonės interesus teismuose, kitose ginčų sprendimo institucijose ir teismų sprendimų vykdymo procese, vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūrą Įmonėje, atsako už atitikties užtikrinimo sistemos diegimą ir palaikymą, LRV 2005 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“ pagrindu atlieka juridinio asmens likvidatoriaus pareigas. Užtikrina efektyvų ir skaidrų valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą ir vykdo privatizavimo sandoriuose nustatytų sąlygų vykdymo kontrolę, administruoja bešeimininkį, konfiskuotą, valstybei perduotą (įskaitant palikimo administravimą iki paveldėto turto perdavimo), valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą ir šiam turtui priskirtus žemės sklypus bei akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas.

### Veiklos atsparumo 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, Įmonės paslapčių ir kitos konfidencialios informacijos saugojimo ir naudojimo politikų formavimą, teisės aktų nustatyta tvarka užtikrina ekstremaliųjų situacijų ir mobilizacijos valdymo organizavimą Įmonėje, užtikrina teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų apsaugą, įgyvendinimą, formuoja rizikų valdymo politiką ir kuria jų vertinimo metodiką, formuoja ir įgyvendina rizikų valdymo sistemą Įmonėje.

### Žmonių ir organizacijos vystymo 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.

### Komunikacijos skyrius

Formuoja ir įgyvendina Įmonės komunikacijos strategiją, inicijuodamas, administruodamas, koordinuodamas ir valdydamas Įmonės informacijos sklaidos procesus, stiprindamas Įmonės įvaizdį, užtikrindamas, kad jis nuosekliai atlieptų organizacijos misiją, viziją ir strateginius tikslus. Skyrius rūpinasi skaidria, laiku ir aiškiai pateikiama informacija darbuotojams, visuomenei, žiniasklaidai bei partneriams, koordinuoja viešuosius ryšius ir plėtoja vidinės bei išorinės komunikacijos kanalus. Taip pat valdo krizių komunikaciją ir saugo organizacijos reputaciją, užtikrindamas nuoseklų toną visuose kanaluose.

### Vidaus audito skyrius

Nepriklausoma, objektyvi užtikrinimo ir patariamoji paslauga, skirta kurti pridėtinę vertę ir tobulinti Įmonės veiklą, padėti jai siekti savo tikslų, taikant sistemingą, disciplinotą požiūrį, kad būtų įvertintas ir pagerintas valdysenos, rizikos valdymo ir kontrolės procesų veiksmingumas. Vidaus audito funkcijos paskirtis - stiprinti valdyseną, rizikų valdymą ir vidaus kontrolę, taip pat padėti palaikyti bendrą Įmonės stabilumą ir tvarumą, užtikrinant veiklos efektyvumą, ataskaitų patikimumą, įstatymų ir (arba) kitų teisės aktų laikymąsi, turto apsaugą ir etinę kultūrą, teikiant valdybai ir vyresniajai vadovybei nepriklausomą, rizika pagrįstą ir objektyvų užtikrinimą, patarimus, įžvalgas ir prognozes.



## ĮMONĖS DEPARTAMENTŲ VADOVAI



### Projektų ir priežiūros departamentas

Direktorė

Gerda Krasauskė

(iki 2025 m. rugsėjo 26 d. Bernardas Juškevičius,  
nuo 2025 m. rugsėjo 29 d. iki 2025 m. gruodžio 14 d.  
l. e. p. Karolis Maželis)



### Strategijos ir vystymo departamentas

Direktorius

Algirdas Stumbrys



### Finansų departamentas

Direktorius

Mindaugas Liutkus



### Klientų aptarnavimo departamentas

Direktorė

Modesta Acutė



### Komercijos departamentas

Direktorė

Indrė Kajokienė

(iki 2025 m. lapkričio 28 d. Guoda Gurauskaitė)



### Teisės ir administravimo departamentas

Direktorius

Rolandas Galvėnas

(iki 2025 m. spalio 24 d. Justė Žibūdienė)



II skyrius

# STRATEGINIS VALDYMAS

Įmonės strategija

Strateginės kryptys

Pagrindiniai tikslai ir strategijos  
įgyvendinimo rodikliai



## ĮMONĖS STRATEGIJA

Lietuvos Respublikos finansų ministerija 2025 m. rugpjūčio 19 d. rašte Nr. 6K-25/4233 „Dėl valstybės siekiamų tikslų valstybės įmonėje Turto banke ir jai keliamų lūkesčių“ patvirtino esminius Įmonei keliamus tikslus ir lūkesčius 2025–2029 m. laikotarpiui, kurie formuoja Įmonės veiklos kryptis ir nustato pagrindinius Įmonės veiklos požymius: socialiai atsakinga, tvari ir pagrįsta gerąja valdysenos praktika.

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2026 m. sausio 15 d. įsakymu Nr. 1K-13 „Dėl valstybės įmonės Turto banko 2026–2029 metų veiklos strategijos, 2026 metų pajamų ir išlaidų sąmatos ir turto įsigijimo plano patvirtinimo“ patvirtinta 2026–2029 metų Įmonės veiklos strategija, kurioje, vadovaujantis gerosios valdysenos praktikos rekomendacijomis iš dalies performuluota Įmonės vizija ir misija bei nustatytos naujos strateginės kryptys, siekiant tinkamai atliepti visų suinteresuotųjų šalių lūkesčius bei keliamus reikalavimus Įmonės veiklai.

<b>MISIJA</b>	 <p>Efektyviai valdyti valstybės nekilnojamąjį turtą, kuriant vertę visuomenei ir klientams.</p>	
<b>VIZIJA</b>	 <p>Tvarus nekilnojamojo turto portfelis, transformuojantis darbo erdves ir generuojantis didėjančią grąžą valstybei.</p>	
<b>VERTYBĖS</b>		
 <b>Veikiame drąsiai</b>	 <p>Turime ambicijų. Darome daugiau nei vakar.</p>	 <p>Turime stuburą. Gyvename mūsų misija, gebame argumentuotai išlaikyti savo poziciją.</p>
 <b>Veikiame atvirai</b>	 <p>Atvirai komunikuojame. Informuojame klientus ir Įmonės darbuotojus ne tik apie vykdomą veiklą, bet ir apie kilusias problemas.</p>	 <p>Atvirai išbandome naujoves savo veikloje. Dalinamės gerąja praktika ir kompetencija su kolegomis bei klientais.</p>
 <b>Veikiame kartu</b>	 <p>Sprendžiame kartu. Tariamės prieš sprendimus ir derinamės bendrą veikimą.</p>	 <p>Didinam bendrystę. Kuriame santykius, kurie augina sparnus, suteikia polėkio, skatina augti.</p>

## STRATEGINĖS KRYPTYS

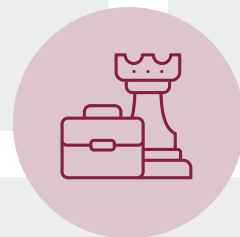
Įmonės veiklos strategijoje pagrindinis prioritetas skiriamas Įmonės akcininko lūkesčių rašte numatytiems tikslams įgyvendinti, siekiant sukurti tvarų VNT portfelį ir jį efektyviai valdyti. Siekiant efektyviai valdyti nekilnojamojo turto portfelį, 2021–2030 m. nacionaliniame pažangos plane, patvirtintame LRV 2020 m. rugsėjo 9 d. nutarimu Nr. 998 „Dėl 2021–2030 metų nacionalinio pažangos plano patvirtinimo“, nustatytas rodiklis „Centralizuotai valdomo administracinio valstybės nekilnojamojo turto ploto pokytis, palyginti su 2021 m. (2021 m. administracinio valstybės nekilnojamojo turto apimtis – 665 tūkst. kv. m)“, kuris apibrėžia baigtinio 2021 m. patvirtinto administracinio valstybės nekilnojamojo turto (toliau – AVNT) turto sąraše nurodyto VNT ploto kryptingą mažinimą 25 proc. iki 2030 metų. Prioretizuoti lūkesčiai planuojamu periodu laikomi svarbiausiais, nes jie tiesiogiai atitinka Įmonės misiją ir viziją.

### Veiklos vykdymo meistriškumas – Įmonė žengia koją kojon su rinkos nekilnojamojo turto valdymo paslaugų kokybe:

- nustato biudžetinių įstaigų darbo vietos standartą nacionaliniu lygiu;
- standartizuoja savo teikiamas paslaugas ir nustato aiškius jų teikimo kokybės standartus;
- kuria bendrų erdvių valdymo standartą, įgalina Klientų bendruomenes kurti Įmonės valdomose pastatuose ir skatina tvarų bendrų erdvių panaudojimą.

### Suformuotas perimto AVNT portfelis – centralizuotai valdomo AVNT portfelio padidėjimas 130 000 m<sup>2</sup> iki 2030 metų, įtraukiant AVNT centralizavimo etapuose nedalyvavusių turto valdytojų nekilnojamąjį turtą:

- Įmonė maksimaliai standartizuos ir automatizuos nekilnojamojo turto valdymo priemones ir pasirengs šiuos standartus sklandžiai perkelti į naujai perimamą valdyti VNT;
- Įmonė nustatys ir tobulins kompetencijas, kurios padidintų jos veiklos našumą;
- Įmonė plės savo kompetencijas dirbdama su nišiniiais, bet valstybės funkcijoms svarbiais nekilnojamojo turto objektais.



### Valdomas nekilnojamojo turto vertės augimo portfelis – Įmonė, naudodama atnaujintą veiklos modelį, padidins valstybės valdomo turto efektyvumą ir užtikrins tvarią investicijų grąžą valstybei:

- atnaujins organizacinę struktūrą, bus užtikrintas našumo didėjimas visoje vertės grandinėje;
- Įmonė pereis nuo pagrindinei veiklai nereikalingo turto pardavimo modelio prie turto vystymo ar nuomos modelio;
- Įmonė išplės komercinių paslaugų krepšelį ir atnaujins paslaugų kainodarą.

### Tvarumas – tai visos Įmonės veiklos pamatas, neatsiejamas nuo Įmonės veiklos strategijos ir ilgalaikių tikslų:

- Pagrindinis Įmonės siekis yra sukurti 100 procentų klimatui neutralų ir saugų VNT portfelį, kuris užtikrintų tvarią vertę visuomenei ir finansinę grąžą valstybei.
- Atsižvelgdama į didėjančius reikalavimus tvarumo atskaitomybei, remdamasi ES tvarumo standartais bei Įmonės atlikto dvejojimo reikšmingumo vertinimo rezultatais, Įmonė formuoja aplinkosaugos, socialinės srities ir valdysenos strateginius prioritetus savo veikloje.
- Įmonė iki 2050 metų tikisi pasiekti, kad visi jos valdomi pastatai būtų efektyviai vartojantys energiją ir nebeišskirtų ŠESD.

## PAGRINDINIAI TIKSLAI IR STRATEGIJOS ĮGYVENDINIMO RODIKLIAI

Įmonės 2025 m. pagrindinių veiklos rodiklių reikšmės yra nustatytos Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 m. strateginiame veiklos plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 1K-40 „Dėl finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ bei veiklos strategijoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. 1K-57 „Dėl valstybės įmonės Turto banko 2025–2028 metų veiklos strategijos, 2025 metų pajamų ir išlaidų sąmatos ir turto įsigijimo plano patvirtinimo“ ([dokumento nuoroda tb-2025-2028-m-veiklos-strategija.pdf](#)).

### Pagrindiniai Įmonės tikslai

Rodiklio pavadinimas	2024 m. faktas	2025 m. planas	2025 m. faktas	Komentaras
AVNT geros būklės patalpų dalis, proc. (kv. m)	61 (261 210)	≥ 63 (≥ 285 980)	69 (311 032)	Didžiausia įtaka: Vilniaus g. 265, Šiauliai; Šnipiškių g. 3, Vilnius; Naujoji g. 2, Alytus; A. Jakšto g. 1, Vilnius; Respublikos g. 32, Telšiai
Vienai darbo vietai tenkančių kv. m ploto sumažinimas, proc. (kv. m)	2,5 (19,73)	0,9 (≤ 19,65)	4,5 (18,85)	Gerai rezultatai pasiekti dėl įstaigų veiklos efektyvinimosi, kurį lėmė tiek vykdomi atnaujinimo projektai, tiek pačių įstaigų geranoriškumas
Metinis EBITDA pelningumas, proc. <sup>8</sup>	38	>15	35	EBITDA pelningumo rodiklis viršija planuotą lygį dėl didesnės kaštų kontrolės

<sup>8</sup> – 2024 m. buvo matuojamas EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją) – 15,6 mln. Eur, 2025 m. tikslas pakeistas į EBITDA pelningumą.

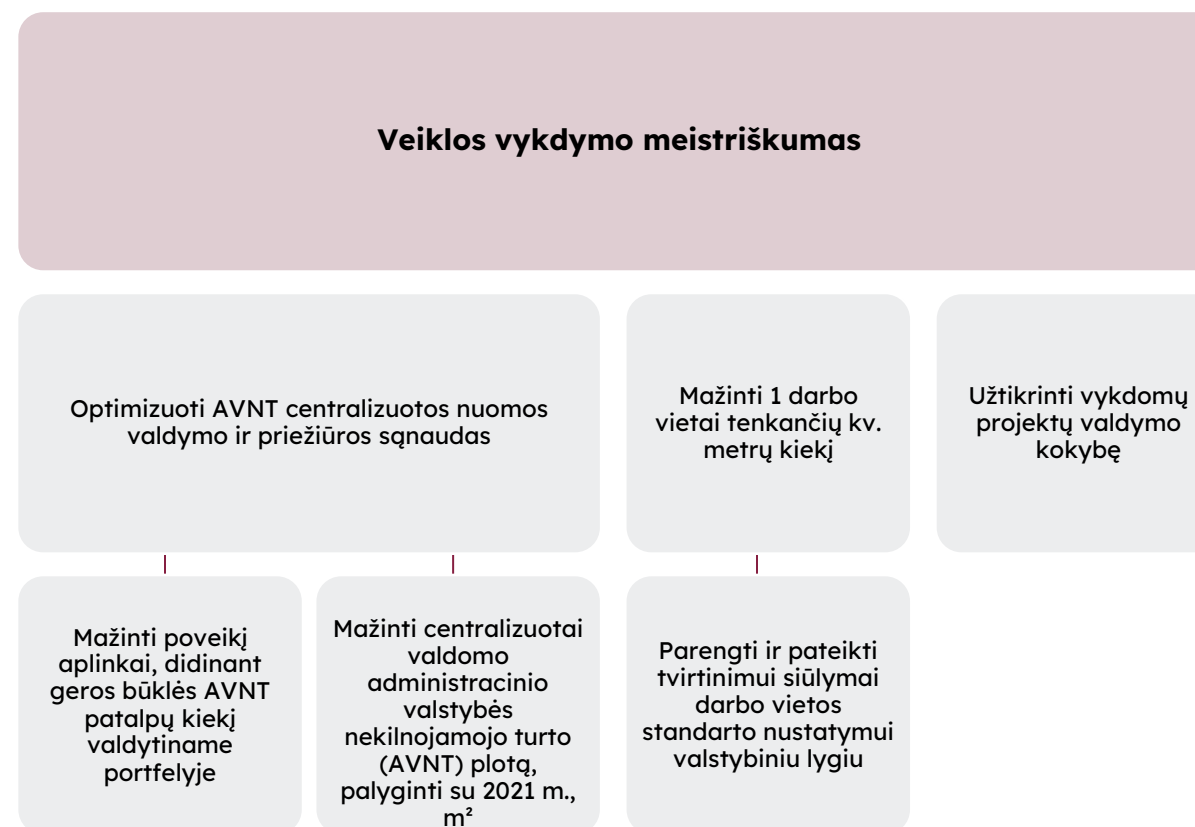
Veiklos tikslas	Rodiklis	2024 m. faktas	2025 m. planas	2025 m. faktas	Komentaras
Įgyvendinti tvarius ir aplinką tausojančius sprendimus VNT portfelyje, siekiant sumažinti paliekamą CO <sub>2</sub> pėdsaką ir išlaikyti ilgalaikę šio VNT vertę visuomenei	- Suvartotų kWh kiekio mažinimas, palyginti su 2023 metų suvartotu kiekiu, proc.	6	-1,5	2	Kondicionierių suvartotos elektros energijos įtaka
	- CO <sub>2</sub> sugeneruoto kiekio mažėjimas, palyginti su prieš tai buvusių metų atitinkamo laikotarpio sugeneruotu kiekiu, proc.	8	≥ 10	8	Didesnis nei planuotas perimto nekilnojamojo turto objektų plotas, mažesni nei planuoti nekilnojamojo turto pardavimai ir padidėjęs šilumos energijos suvartojimas
Patobulinti veiklos procesus ir padidinti veiklos efektyvumą, siekiant optimizuoti išlaidas, išteklių naudojimą ir pagerinti paslaugų teikimą	- Įmonės paslaugų NPS, proc.	61	60	46	Reikšmingai padidinta centralizuotos nuomos apklausos respondentų imtis
	- Optimali kapitalo struktūra, kartais (Siekiant užtikrinti finansinių duomenų palyginamumą, 2023 ir 2024 metų informacija buvo perskaičiuota pagal TFAS reikalavimus ir pateikiama taikant vienodus apskaitos principus. 2023 metų duomenys taip pat buvo pakoreguoti atsižvelgiant į atliktą esminių klaidų taisymą, kuris atskleistas aiškinamajame rašte).	0,04	0,1	0,07	Finansinių skolų ir nuosavo kapitalo santykis išlaikytas optimaliame lygyje
	- AVNT valdymo ir priežiūros sąnaudos už kvadratinį metrą, Eur/m <sup>2</sup>	37,3	≤ 49,3	43,6	Rodiklio pasiekimui reikšmingą įtaką turėjo mažesnės sąnaudos
Aktyviai valdyti turto portfelį	- Projektų, kurie įgyvendinti pagal pradinio projekto plano (pinigų, laiko, apimtys) parametrus, proc.	ND <sup>9</sup>	100	63,8	Tikslas nepasiektas dėl užsitęsusių viešųjų pirkimų, rangovų restruktūrizacijos ar bankroto bei pasikeitusių projektavimo apimčių, lėmusių modernizavimo projektų terminų ir biudžetų koregavimą
	- Centralizuotai valdomo turto kapitalo išlaidos, mln. Eur	18,4	55,2	25,0	Dėl užsitęsusių modernizavimo projektų procedūrų investicijos atsiliko nuo plano
	- Centralizuotai valdomo turto pardavimo įplaukos, mln. Eur	19,5	20,9	14,6	Metų eigoje pasikeitus pardavimų planui, nebuvo realizuoti planuoti didelės apimtys objektai
	- Centralizuotai valdomo turto pardavimo apimtys, m <sup>2</sup>	34 694	31 400	19 078	Planas nevykdomas dėl užsitęsusių patalpų parengimo procedūrų, jų pardavimas perkeltas į 2026 m.
	- Centralizuotai valdomo AVNT ploto mažinimas, proc.	-12,1	-12,0	-14,8	Sėkmingi nekilnojamojo turto pardavimai, susiję su baigtinio 2021 metais patvirtinto AVNT turto sąraše nurodyto VNT ploto kryptingu mažinimu (-25 proc.) iki 2030 metų
	- Valdomo portfelio laisvas plotas (vakansija), proc.	11,3 (82 882)	18,07 (133 323)	18,9 (135 575)	Į nekilnojamojo turto portfelį buvo perimta turto daugiau nei planuota

<sup>9</sup> – pakeista rodiklio skaičiavimo metodika bei formuluotė

2025 m. Įmonei pavyko tinkamai atliepti LR finansų ministerijos 2025 m. rugpjūčio 19 d. rašte „Dėl valstybės siekiamų tikslų valstybės įmoneje Turto banke ir jai keliamų lūkesčių“ keliamus tikslus, tą įrodo pasiekti aukšti veiklos rezultatai, optimizuojant nekilnojamojo turto darbo erdves (mažinant vienai darbo vietai tenkančių kvadratinį metrų kiekį), didinant geros būklės valdomo nekilnojamojo turto plotą bei užtikrinant Įmonės pelningumą. Daug dėmesio Įmonė skyrė veiklos valdymo ir kokybės gerinimui, užtikrinant veiklos skaidrumą bei tinkamą rizikų valdymą: buvo pakeista Įmonės struktūra, parengtas detalus projektų valdymo procesas, peržiūrėtas ir atnaujintas Klientų patirčių vertinimo procesas, strateginį prioritetą suteikiant pagrindiniam – centralizuotos nuomos Klientų segmentui, identifiкуotos strateginės rizikos bei numatytos priemonės jų valdymui, atnaujintos korupcijos prevencija, saugumą ir skaidrumą užtikrinančios Įmonės veiklos tvarkos ir politikos. Pagal Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo 2, 4, 5, 19, 41 straipsnių nuostatas, Įmonė nuo 2025 metų pateko į didelių įmonių kategoriją, todėl Įmonės vadovybės sprendimu tvarumo atskaitomybės informacija yra rengiama vadovaujantis Europos tvarumo atskaitomybės standarto reikalavimais, papildomai skiriant dėmesį tinkamam tvarumo srities prioritetų valdymui. Įmonės veikloje vadovaujama tvarumo principais, atsižvelgiant į svarbiausių suinteresuotųjų šalių lūkesčius, jų poveikį Įmonei ir tikėtiną Įmonės veiklos poveikį joms. 2025 m. Įmonė pirmą kartą atliko dvejojo reikšmingumo vertinimą, identifiкуavo reikšmingus poveikius bei rizikas tvarumo srityje, patvirtino Įmonės tvarumo politiką, kurioje nustatyti pagrindiniai principai, prioritetinės tvarumo sritys ir atsakomybės už tvarumo srities aplinkosaugos, socialinės ir valdysenos dedamųjų klausimų valdymą, siekiant mažinti poveikį aplinkai ir visuomenei, valdyti rizikas bei kurti ilgalaikę vertę visoms suinteresuotosioms šalims. Numatoma, kad 2026 metais Įmonė veiks nebe kaip valstybės įmonė, o kaip akcinė bendrovė: tai didelis pokytis Įmonei, atveriantis naujų galimybių tiek gerinti valdyseną, tiek vykdyti kitokią nei iki šiol veiklą. Tikimasi lengvesnio teisinio reguliavimo vystant komercines paslaugas, didesnio lankstumo vystant paslaugų paketus esamiems ir būsimiems Klientams. Įmonės valdybai bus suteikta daugiau galimybių kreipti Įmonės veiklą ir sprendimus dar didesnei vertei valstybei kurti.

Įmonės planuojamos pasiekti 2026–2028 metų pagrindinių veiklos rodiklių reikšmės nustatytos Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2026–2028 metų strateginiame veiklos plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos finansų ministro 2026 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. 1K-21 „Dėl finansų ministro valdymo sričių 2026–2028 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ bei Įmonės veiklos strategijoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos finansų ministro 2026 m. sausio 15 d. įsakymu Nr. 1K-13 „Dėl valstybės įmonės Turto banko 2026–2029 metų veiklos strategijos, 2026 metų pajamų ir išlaidų sąmatos ir turto įsigijimo plano patvirtinimo“.

## 1. Didinti veiklos vykdymo meistriškumą ir kokybę



## 2. Didinti centralizuotai valdomo AVNT portfelio plotą, įtraukiant AVNT centralizavimo etapuose nedalyvavusių turto valdytojų nekilnojamojį turtą



**2026–2029 m. Įmonės veiklos strategijoje nustatytos strateginės veiklos kryptys**

1. Veiklos vykdymo meistriškumas

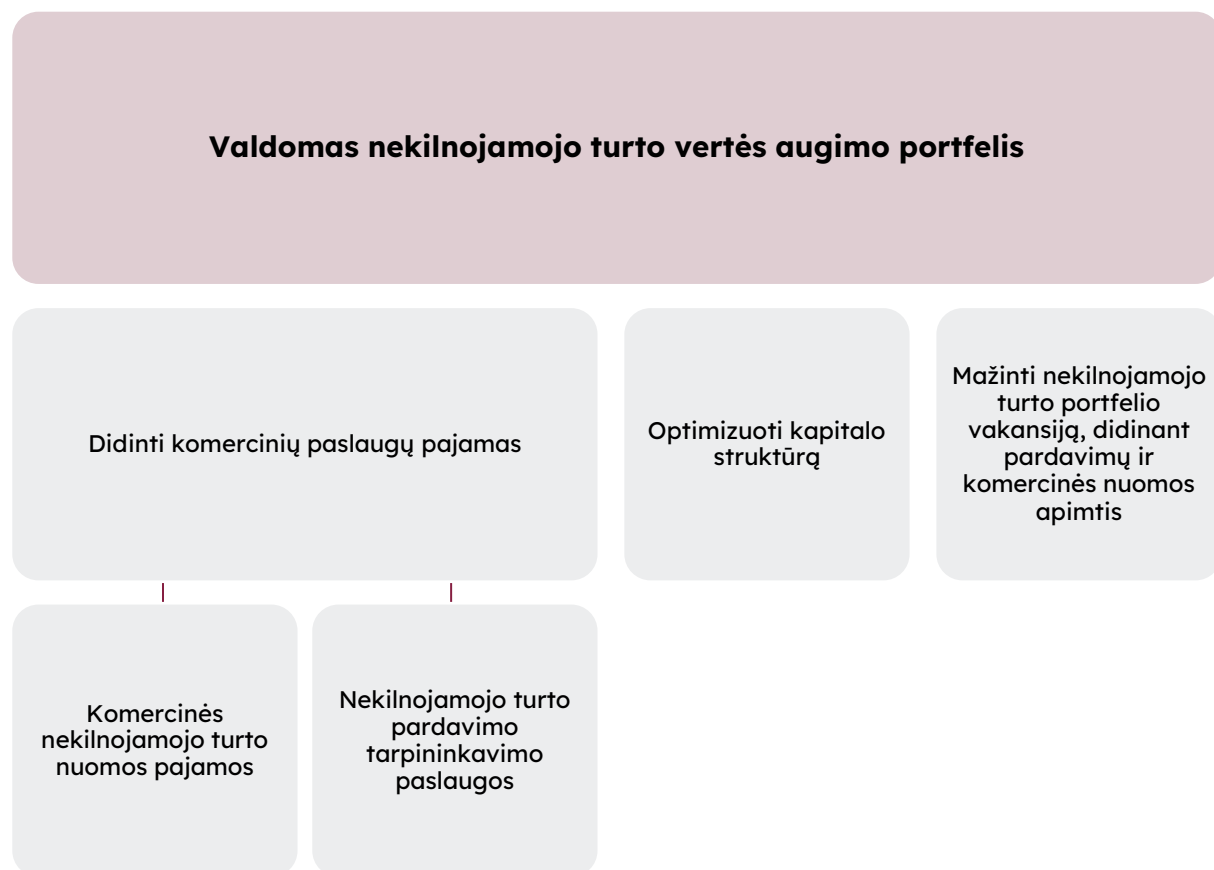
2. Suformuotas perimto AVNT portfelis

3. Valdomas nekilnojamojo turto vertės augimo portfelis

4. Tvarumas – Įmonės visos veiklos pamatas



**3. Didinti tvarią nekilnojamojo turto portfelio vertę ir grąžą valstybei, diversifikuojant pajamų šaltinius**



**4. Optimizuoti resursų ir energijos naudojimą, siekiant mažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų (toliau – ŠESD) emisijas**

## III skyrius

# FINANSINIAI IR VEIKLOS REZULTATAI

Svarbiausi ir reikšmingiausi įvykiai

Įmonės finansinė informacija

Finansiniai rodikliai

Pelno paskirstymas

Nepriklausomas auditas

Veiklos apžvalga

Specialieji įpareigojimai ir jų vykdymas

Inovacijos

Investicijos

Projektų valdymas

Centralizuotas valstybės nekilnojamojo turto valdymas

Nekilnojamojo turto pardavimai

Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas

Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas

Skolų valstybei išieškojimas ir administravimas

VTIPS ir valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo ataskaitos sudarymas

Kitos teisės aktais paskirtos funkcijos



## FINANSINIAI IR VEIKLOS REZULTATAI

### SVARBIAUSI IR REIKŠMINGIAUSI ĮVYKIAI

Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis
<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. sausio 22 d. LRV nutarimu Nr. 29 „Dėl valstybės turto perdavimo Vilniaus miesto ir Zarasų rajono savivaldybių nuosavybėn ir Vilniaus miesto savivaldybės turto perėmimo valstybės nuosavybėn“ Vilniaus miesto savivaldybei perduota 10 318/67 289 dalių garažo (plotas 672,89 kv. m), esantis Vilniuje, Žaliojoje a. 14. Įmonei perduota Vilniaus miesto savivaldybės dvi negyvenamosios patalpos, kurių plotas 81,73 kv. m. Zarasų rajono savivaldybei perduotas Įmonės patikėjimo teise valdytas turtas Zarasuose, Smėlynės g. 11</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. vasario 5 d. LRV nutarimu Nr. 58 „Dėl valstybės turto perdavimo Palangos miesto savivaldybės nuosavybėn“ Palangos miesto savivaldybės nuosavybėn perduotas Įmonės patikėjimo teise valdytas administracinis pastatas, kurio plotas – 645,02 kv. m, esantis Palangoje, Vytauto g. 75</li> <li>2025 m. vasario 19 d. LRV nutarimu Nr. 88 „Dėl valstybės turto perdavimo Anykščių rajono savivaldybės nuosavybėn“ Anykščių rajono savivaldybės nuosavybėn perduotas Įmonės patikėjimo teise valdytas butas su bendro naudojimo patalpomis, plotas – 33,76 kv. m, esantis Anykščiuose, Ažupiečių g. 2A-201</li> <li>2025 m. vasario 26 d. LRV nutarimu Nr. 103 „Dėl valstybės turto perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise“ Įmonei iš institucijų perduoti 8 objektai, kurių plotas – 5 532,44 kv. m, taip pat 59 objektai po teismų, kurių plotas – 1 755,28 kv. m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. kovo 5 d. LRV nutarimu Nr. 117 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto nurašymo ir perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise“ LRV Įmonei perdavė 6 objektus likvidavimui (Skuode, J. Basanavičiaus g. 34, Kretingos r. sav., Kretingos sen., Kretingsodžio k. ir Mažeikių r. sav., Viekšniuose, Mažeikių g. 84)</li> <li>2025 m. kovo 7 d. Klaipėdos teritorinės muitinės pastato atidarymas – įkurtuvės (S. Nėries g. 4, Klaipėdoje)</li> <li>2025 m. kovo 13 d. Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu Nr. 1K-57 „Dėl valstybės įmonės Turto banko 2025–2028 metų veiklos strategijos, 2025 metų pajamų ir išlaidų sąmatos ir turto įsigijimo plano patvirtinimo“ patvirtinta Įmonės veiklos strategija bei pajamų ir išlaidų sąmata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. balandžio 2 d. LRV nutarimu Nr. 176 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto perdavimo Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybėn ir Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto perėmimo valstybės nuosavybėn“ Vilniaus miesto savivaldybei perduotas Įmonės patikėjimo teise valdomas butas, kurio plotas – 21,5 kv. m, esantis Vilniuje, Savanorių pr. 21-77. Įmonei perduotas Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybės teise valdytas turtas – penkios negyvenamosios patalpos, kurių plotas – 296,75 kv. m</li> <li>2025 m. balandžio 2 d. LRV nutarimu Nr. 173 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto perdavimo akcinei bendrovei „Via Lietuva“ patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti juo“ AB „Via Lietuva“ perduotas Įmonei nereikalingas inžinerinis statinys – įvažiavas į aikštelę Elektrėnų sav., Vievyje, Kauno g. 22C</li> <li>2025 m. balandžio 9 d. sudalyvauta Tarptautinėje Vidaus auditorių konferencijoje Kroatijoje skaitant pranešimą „The Three Lines Model in Governance“</li> <li>2025 m. balandžio 16 d. LRV nutarimu Nr. 211 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto perdavimo Vilniaus rajono savivaldybės nuosavybėn ir Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto perėmimo valstybės nuosavybėn“ Vilniaus rajono savivaldybei perduotas Įmonės patikėjimo teise valdytas mokomasis korpusas, kurio plotas – 1 251,22 kv. m, esantis Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Baltosios Vokės k., Parko g. 3. Iš Vilniaus rajono savivaldybės Įmonei perduotos administracinės patalpos, kurių plotas – 117,86 kv. m, esančios Vilniuje, Piliakalnio g. 6-1</li> <li>2025 m. balandžio 16 d. LRV nutarimu Nr. 214 „Dėl valstybės turto pardavimo“ AB „Energijos skirstymo operatorius“ perduoti, Įmonės patikėjimo teise valdyti, keturi energetikos objektai už 51,3 tūkst. Eur</li> <li>2025 m. balandžio 16 d. LRV nutarimu Nr. 213 „Dėl valstybės turto perdavimo Varėnos ir Lazdijų rajonų savivaldybių nuosavybėn“ Varėnos rajono savivaldybei perduota Įmonės patikėjimo teise valdyta 29/100 dalis administracinio pastato (perduotas plotas – 250,36 kv. m), esanti Varėnoje, J. Basanavičiaus g. 7. Lazdijų rajono savivaldybei perduota Įmonės patikėjimo teise valdyti sanitarinės epidemijos stotis (bendras plotas – 135,99 kv. m) ir garažas (bendras plotas – 183,17 kv. m), esantys Lazdijuose, Gėlyno g. 7</li> <li>2025 m. balandžio 22 d. parengta ir publikuota Įmonės 2024 m. tvarumo ataskaita, kurioje atsižvelgiant į vykdomos veiklos sritį ir jos specifiką, pateikti 2024 m. pasiekti tvarumo rezultatai pagal Įmonės pagrindines tvaraus vystymosi kryptis</li> <li>2025 m. balandžio 23 d. LRV nutarimu Nr. 250 „Dėl administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo centralizuotai“ LRV Įmonei perdavė dvi Išteklų agentūros patalpas, esančias Kaune, Spaustuvininkų g. 7 ir 7-3, kurių plotas – 1 079,48 kv. m</li> <li>2025 m. balandžio 23 d. LRV nutarimu Nr. 247 „Dėl valstybės turto perdavimo Kelmės rajono savivaldybės nuosavybėn“ Kelmės rajono savivaldybės nuosavybėn perduotas Įmonės patikėjimo teise valdytas butas, esantis Kelmės r. sav., Kukečių sen., Reibių k. 1-5, kurio plotas – 48,67 kv. m</li> <li>2025 m. balandžio 24 d. viešojo pirkimo būdu iš UAB „Ignitis“ įsigyta elektros energijos tiekimo paslauga iš atsinaujinančių energijos išteklių Įmonės objektams su 60 proc. mažesniu antkainiu, lyginant su galiojančia sutartimi. Sutarties vertė 5,77 mln. Eur be PVM. Numatytas paslaugos teikimo laikotarpis – 24 mėnesiai su galimybe pratęsti dar 12 mėnesių</li> <li>Viešojo pirkimo būdu įsigytos objektų automatizavimo paslaugos/darbai. Iki 2025 m. šildymo sezono pradžios buvo automatizuotos inžinerinės sistemos 35-iuose Įmonės valdomuose pastatuose. Pažangių sistemų įrengė ir jos veiklą stebi bendrovė „Energus Group“, su kuria pasirašyta 630 tūkst. Eur be PVM sutartis. Skaičiuojama, kad energijos išteklius padedančios taupyti investicijos į pastatų automatizavimo sprendinius galėtų atsiperkti per artimiausius kelerius metus</li> <li>Lietuvos Respublikos Seimas priėmė svarstyti Finansų ministerijos parengtus įstatymų projektus, kuriais siūloma valstybės Įmonę Turto banką pertvarkyti į akcinę bendrovę</li> </ul>

Gegužė	Birželis	Liepa	Rugpjūtis
<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. gegužės 7 d. LRV nutarimu Nr. 273 „Dėl valstybės turto perdavimo Švenčionių rajono savivaldybės nuosavybėn“ Švenčionių rajono savivaldybės nuosavybėn perduoti Įmonei nereikalingi nuotekų šalinimo tinklai Švenčionyse</li> <li>2025 m. gegužės 13 d. viešojo pirkimo būdu buvo sudaryta sutartis su UAB „Ignitis“ dėl gamtinių dujų tiekimo. Sutarties vertė – 472,89 tūkst. Eur be PVM, tiekėjo marža – 3,51 Eur/MWh. Pasiektas 2,5 karto mažesnės maržos susitarimas (3,51 Eur/MWh, palyginti su 8,79 Eur/MWh) leis optimizuoti sąnaudas numatytam laikotarpiui</li> <li>2025 m. gegužės 21 d. LRV nutarimu Nr. 334 „Dėl valstybės turto perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise“ Įmonei iš institucijų perduota dešimt objektų, kurių plotas – 3 286,26 kv. m, taip pat trisdešimt du objektai po teismų, kurių plotas – 1 496,21 kv. m</li> <li>2025 m. gegužės 21 d. LRV nutarimu Nr. 335 „Dėl valstybės turto perdavimo Klaipėdos rajono savivaldybės nuosavybėn ir Klaipėdos rajono savivaldybės turto perėmimo valstybės nuosavybėn“ Klaipėdos rajono savivaldybei perduotos sveikatos priežiūros centro patalpos, kurių plotas 269,24 kv. m, esančios Klaipėdos r. sav., Vėžaičiuose, Gargždų g. 29. Iš Klaipėdos rajono savivaldybės gauta šaudykla, kurios plotas 484,42 kv. m, esanti Gargžduose, Kranto g. 2C</li> <li>Įgyvendinta tradicinė sveikatingumą ir energijos vartojimo mažinimą pastatuose skatinanti iniciatyva „Laiptynės2025“, įtraukianti Įmonės klientus. Iš viso dalyvavo apie 80 įvairių valstybės institucijų ir įstaigų</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. birželio 4 d. LRV nutarimu Nr. 391 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto nurašymo ir perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise“ LRV Įmonei perdavė tris objektus, esančius Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Dargužių k. likvidavimui</li> <li>2025 m. birželio 13 d. įvykdytos edukacinės orientacinės varžybos „Kultūrpėstis“ Vilniaus miesto „Kultūros nakties“ programoje. Šia iniciatyva buvo siekiama supažindinti sostinės gyventojus ir svečius su Įmonės valdomais istoriniais pastatais Vilniaus mieste</li> <li>2025 m. birželio 25 d. Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita už 2024 m. pateikta Lietuvos Respublikos finansų ministerijai</li> <li>Įgyvendintas viešas komunikacijos projektas „Ne žaidimų aikštelė“, skirtas žalingos paauglių veiklos prie nenaudojamų pastatų ir pastatuose prevencijai ir atsakingo požiūrio į nekilnojamojo turto objektus (ypač apleistus) formavimui</li> <li>Socialiniuose tinkluose įgyvendintas viešas komunikacijos projektas „Diena su profesionalu. 8 val. per 80 s“. Projektas supažindino visuomenę su konkrečiomis Įmonės veiklomis per profesionalų, dirbančių Įmonėje, pasakojimą apie savo darbo dieną. Projektas socialinėje erdvėje sulaukė itin didelio įsitraukimo ir organinio pasiekiamumo. Tai rodo, kad turinys buvo aktualus ir gerai suformuluotas</li> <li>Vadovų komitete patvirtintos 2025 m. investicijos į 145 Įmonės valdomas priedangas (rūsio/pusrūsio patalpos atitinkančios bazinius priedangų reikalavimus). Priedangose įrengiama nuotolinė įeigos kontrolė durų į priedangas atrakinimui, priešgaisrinės durys, priedangos patalpose sutvarkoma elektros instaliacija ir apšvietimas, įrengiami priešgaisriniai davikliai, gesintuvai, informaciniai stendai, aprūpinama pirmos pagalbos komplektais, neštuvais, radijo imtuvais, smėlio maišais langų sandarinimui, geriamu vandeniu, įrankių komplektais (pjūklai, kastuvai, laužtuvai)</li> <li>Startavo edukacinis Įmonės komunikacijos projektas „Sveika vasara biure“, jo turinys ir priemonės skirtos informuoti biurų naudotojus apie tai, kaip biurų aplinka veikia darbuotojus, kaip patalpų išplanavimas, poilsio erdvės, temperatūra, augalai ir kiti veiksniai daro įtaką produktyvumui ir sveikatai. Projekto metu pateikiamos įvairių sričių ekspertų rekomendacijos, pastebėjimai. Komunikacija įgyvendinta Įmonės viešosios komunikacijos ir žiniasklaidos kanaluose</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. liepos 1 d. gautas objekto, esančio adresu Kalvarijų g. 147, Vilniuje, statybos užbaigimo aktas, užbaigti administracinio pastato modernizavimo darbai</li> <li>2025 m. liepos 2 d. LRV nutarimu Nr. 468 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 11 d. nutarimo Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“ pakeitimo“ nuspręsta papildyti 221 parduodamo turto objektu (turtiniai kompleksai – 165), kurių plotas – 29 534,32 kv. m ir išbraukti iš jo viešame aukcione jau parduotą turtą – 68 turtinius kompleksus, už kuriuos buvo gauta 1,48 mln. Eur, ir 2 nekilnojamojo turto kompleksus, kurie perduoti Anykščių ir Zarasų rajonų savivaldybių nuosavybėn savarankiškajai savivaldybės funkcijai įgyvendinti</li> <li>2025 m. liepos 2 d. LRV nutarimu Nr. 469 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto perdavimo Šilutės rajono savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduota 42 888/118 326 dalis san. epideminės stoties pastato Šilutėje, Tulpių g. 10</li> <li>2025 m. liepos 3 d. įvyko administracinio pastato, esančio adresu A. Juozapavičiaus pr. 57, Kaune, atidarymas-įkurtuvės</li> <li>Klaipėdoje, greta apskrities vyriausiojo komisariato pastato, esančio Kauno g. 6, duris ir pakeliamuosius užkardus atvėrė nauja antžeminė automobilių stovėjimo ir saugojimo aikštelė. Keturių aukštų atvirojo tipo statinys vienu metu talpina daugiau nei 200 automobilių ir keliasdešimt motociklų bei dviračių. Naujoji stovėjimo aikštelė užtikrina patogesnes darbo sąlygas pareigūnams</li> <li>Alytuje, Naujoji g. 2, atidarytas suremontuotas ir atnaujintas Įmonės administracinis pastatas, kuriame šiuolaikiškoms sąlygoms jau džiaugiasi net 14-os biudžetinių įstaigų darbuotojai. Atlikti remonto darbai padėjo optimizuoti darbo erdves ir įkurdinti daugiau įstaigų po vienu stogu. Šiuo metu pastate patogiai dirba 170 valstybės sektoriaus darbuotojų</li> <li>Inicijuota komunikacijos turinio kampanija „Pastatų istorijos“, skirta atskleisti reikšmingiausius Įmonės veiklos faktus veiklą skirtinguose Lietuvos regionuose, komunikacija įgyvendinta regioniniuose žiniasklaidos portaluose liepos – rugsėjo mėn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. rugpjūčio 6 d. LRV nutarimu Nr. 555 „Dėl valstybės turto perdavimo Pakruojo rajono savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduotas administracinis pastatas su priklausiniais, esantis Pakruojyje, Vienybės a. 1</li> <li>2025 m. rugpjūčio 27 d. LRV nutarimu Nr. 606 „Dėl valstybės turto perdavimo valstybės įmonei Turto bankui patikėjimo teise“ Įmonei iš institucijų perduota 11 objektų, kurių plotas – 2 738,76 kv. m, taip pat 52 objektai po teismų, kurių plotas – 933,11 kv. m</li> <li>Pradėtas pastato, esančio Naujoji Riovonių g. 3, kuriame įsikūrusi Vilniaus teritorinė muitinė, modernizacijos projektas. Pagrindinis projekto tikslas – užtikrinti energijos taupymą, efektyvesnį išteklių naudojimą bei sukurti šiuolaikiškas darbo erdves. Projektas įgyvendinamas 3 499 kv. m ploto pastate, kuriame po atnaujinimo galės dirbti daugiau nei 260 darbuotojų. Vidutiniškai vienam darbuotojui teks 13,3 kv. m ploto, kas atitinka šiuolaikinius efektyvaus biurų planavimo standartus</li> <li>Įmonė pradėjo įgyvendinti bendradarbiavimą su Klaipėdos valstybine kolegija, pirmą kartą aukcione siūlydama įsigyti kolegijos pastatus Klaipėdos širdyje, K. Donelaičio gatvėje. Surinktos lėšos bus skirtos naujo, šiuolaikiško kolegijos pastato statyboms, o pats procesas tampa pavyzdžiu, kaip valstybės įstaigos gali bendradarbiauti</li> </ul>

Rugsėjis	Spalis	Lapkritis	Gruodis
<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. rugsėjo 17 d. LRV nutarimu Nr. 659 „Dėl valstybės turto perdavimo Joniškio rajono savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduotas butas ir 2/6 dalis ūkinio pastato, esančio Joniškio r. sav., Mekių k., Mokyklos g. 2</li> <li>Veikdama Šakių rajono savivaldybės įgaliojimu, Įmonė viešajame aukcione pardavė 100 proc. bendrovės „Šakių laidotuvių namai“ akcijų paketą. Bendrovės akcijas įsigijo didžiausią kainą – 606 tūkst. Eur – pasiūlęs pirkėjas. Pradinė akcijų paketo aukciono kaina siekė 341 tūkst. Eur</li> <li>Įmonės Klaipėdos regiono darbuotojai persikėlė į suremontuotą biurą pastate, Taikos pr. 28, Klaipėdoje</li> <li>Pasirašyta patalpų ir automobilių stovėjimo vietų nuomos sutartis su UAB „Promola“ dėl biuro nuomos Inovacijų ir ekonomikos ministerijai. Išnuomotas biuras Šeimyniškių g. 19, Vilnius maksimaliam 3 metų terminui, kol vykdoma buvusių ministerijos patalpų pastato Gedimino g. 38, Vilnius modernizacija</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. spalio 1 d. praplėstas VTIPS funkcionalumas, leidžiantis valstybės institucijoms valstybės nekilnojamojo turto juridinius faktus (nuomos ir panaudos sutartis) neatlygintinai registruoti Nekilnojamojo turto registre per VTIPS</li> <li>2025 m. spalio 16 d. LRV nutarimu Nr. 711 „Dėl valstybės turto perdavimo Kėdainių rajono savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduotas butas, esantis Kėdainių r. sav., Pernaravos sen., Aukštadvario k., Ažuolų g. 1-2</li> <li>2025 m. spalio 29 d. LRV nutarimu Nr. 746 „Dėl valstybės turto perdavimo Elektrėnų savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduoti 4 butai Vievyje ir 1 butas Elektrėnuose</li> <li>Pasirašyta sutartis su MB „Studija Heima“, laimėjusia Klaipėdos teismų pastato architektūrinio projekto konkursą. Ši studija konkurse pripažinta pirmosios vietos laimėtoja už pasiūlytą architektūrinę idėją, kuri geriausiai atitiko vertinimo komisijos nustatytus kriterijus – integralumą, kokybę, funkcionalumą, tvarumą ir ekonomiškumą. Projektas vykdomas pagal 2023 m. vasario 1 d. LRV nutarimą Nr. 72, kuriuo pritarta naujo Klaipėdos teismų pastato statybai Kauno g. 8</li> <li>Įmonės Kauno regiono darbuotojai persikėlė į naują vietą - suremontuotą biurą M. K. Čiurlionio g. 23, Kaune</li> <li>Pradėtas komunikacijos turinio projektas „Plotas vs Protas“, skirtas formuoti visuomenės ir klientų nuomonę apie darbo vietos optimalų plotą (3 komiksai, 2 inicijavimai, 4 straipsniai, 19 žiniasklaidos priemonių paskelbė pranešimus)</li> <li>Siekiant, kad bendras Vilniaus miesto poveikslas būtų darnus bei patogus kiekvienam miestiečiui, Įmonė organizavo diskusiją su Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos nariais bei urbanistų studijos „Mash studio“ atstovais aptarti A. Juozapavičiaus g. teritorijos potencialą</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. lapkričio 19 d. LRV nutarimu Nr. 807 „Dėl valstybės turto perdavimo Panevėžio rajono savivaldybės nuosavybėn“ savivaldybei perduotas krepšinio ir tinklinio aikštelės, esančios Panevėžio r. sav., Pajstrio sen., Skaistgirių k., Vėbrupės g. 7A</li> <li>Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Finansų ministerijos parengtus teisės aktų projektus, kuriais valstybės įmonė Turto bankas pertvarkoma į akcinę bendrovę ir tęsiama Įmonės sukaupta geroji patirtis centralizuotai valdant valstybės nekilnojamojo turto kitose srityse, pvz., sveikatos apsaugos, kultūros, švietimo, socialinės apsaugos ir kt.</li> <li>A. Goštauto g. 11, Vilniuje, vystomo projekto prieigose bus atliekami archeologiniai tyrimai, siekiant užtikrinti sklandų procesą, pasirašyta sutartis su archeologinių žvalgymų paslaugas teikiančia VŠĮ „Kultūros paveldo išsaugojimo pajėgos“, laimėjusia Įmonės skelbtą viešąjį pirkimo konkursą. Archeologiniai tyrinėjimai bus atliekami A. Goštauto g. 9, 11 ir 12 esančiuose sklypuose. Pagrindinis tyrimų tikslas – užtikrinti, kad būtų tinkamai iširta teritorija, kurioje yra istorinė Vilniaus Lukiškių totorių senųjų kapinių vieta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 m. gruodžio 10 d. LRV pasitarimo posėdžio metu pristatyta 2024 m. Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo metinė ataskaita. Minėto LRV pasitarimo posėdžio protokolu Nr. 42 Finansų ministerija, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas ir valstybės institucijos įpareigos užtikrinti efektyvaus valdymo priemonių gyvendinimo tęstinumą, optimizuojant valstybės turto apimtį, kad valstybė turėtų jo tiek, kiek reikia valstybės funkcijoms atlikti. Taip pat, siekiant įdiegti efektyvaus administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo priemonės Vilniuje, Finansų ministerijai ir centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojai pavesta parengti ir iki 2026 m. birželio 1 d. pateikti LRV atnaujintą pastatų, esančių Vilniuje, A. Goštauto g. 9, 11 ir 12 ir Lukiškių g. 9, komplekso atnaujinimo koncepciją</li> <li>2025 m. gruodžio 10 d. LRV nutarimu Nr. 892 „Dėl valstybės turto pardavimo“ ESO parduoti 4 energetikos objektai</li> <li>2025 m. gruodžio 17 d. LRV nutarimu Nr. 926 „Dėl valstybės turto perdavimo savivaldybės nuosavybėn ir savivaldybės turto perėmimo valstybės nuosavybėn“ Kauno miesto savivaldybei perduoti objektai – Kaune, Laisvės al. 36 ir Veiverių g. 132, o iš Kauno miesto savivaldybės perimti objektai – Kaune, A. Juozapavičiaus pr. 15C ir 15E</li> <li>2025 m. gruodžio 29 d. LRV nutarimu Nr. 945 „Dėl administracinės paskirties ir kitos paskirties valstybės nekilnojamojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo centralizuotai“ Įmonei iš valstybės įstaigų ir institucijų perduoti 11 objektų, kurių bendras plotas – 10 875,54 kv. m</li> <li>Prienuose pradėtas 13 valstybės įstaigų pastato modernizavimas – pasirašyta projektavimo sutartis su konkursą laimėjusia įmone UAB „Aplan“. 1 441 kv. m ploto administracinis pastatas išskirtinis regione – jame dirba net 13 biudžetinių įstaigų darbuotojai. Įgyvendinus modernizacijos projektą bus pagerintos jų darbo sąlygos, o įdiegti sprendimai leis reikšmingai sumažinti energijos suvartojimą ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijas</li> </ul>

## ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

### FINANSINIAI RODIKLIAI

Pasikeitus Įmonės kategorijai ir nuo 2025 m. sausio 1 d. ją priskyrus didelių įmonių grupei, Įmonė privalo taikyti tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (toliau – TFAS). Nuo 2025 m. finansinė atskaitomybė rengiama pagal TFAS.

TFAS pirmą kartą pritaikyti 2024 m. sausio 1 d., kuri laikoma perėjimo prie TFAS data, todėl parengiant finansines ataskaitas buvo perskaiciuoti pradiniai likučiai bei lyginamieji duomenys.

Siekiant užtikrinti finansinių duomenų palyginamumą, 2023 ir 2024 metų informacija buvo perskaiciuota pagal TFAS reikalavimus ir pateikiama taikant vienodus apskaitos principus. 2023 metų duomenys taip pat buvo pakoreguoti atsižvelgiant į atliktą esminių klaidų taisymą, kuris atskleistas aiškinamajame rašte.

2025 m. Įmonės pajamos siekė 42 299 tūkst. Eur ir, palyginti su 2024 m. (42 122 tūkst. Eur), padidėjo 177 tūkst. Eur arba 0,4 proc.

Didžiausią Įmonės pajamų dalį sudarė centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto nuomos pajamos – 19 396 tūkst. Eur (46 proc. visų pajamų). Palyginti su 2024 m., jos padidėjo 1 632 tūkst. Eur, arba 9 proc. Augimą lėmė centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo dedamosios surinktos lėšos, kurios 2025 m. sudarė 1 818 tūkst. Eur (2024 m. – 1 025 tūkst. Eur). Reikšmingą šios veiklos pajamų dalį taip pat sudarė dotacijų pajamos – 727 tūkst. Eur.

VNT valdymo pajamos (12 444 tūkst. Eur), palyginti su 2024 m., sumažėjo 2 961 tūkst. Eur, tačiau ir toliau sudarė reikšmingą – 29 proc. – visų Įmonės pajamų dalį. Pajamų mažėjimą lėmė valstybės turto valdytojų poreikių atliekant valstybės funkcijas neatitinkančio ir pripažinto nereikalingu valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų pardavimas. 2025 m. šios įplaukos siekė 17 011 tūkst. Eur, kai 2024 m. – 24 972 tūkst. Eur. 2025 m. rezultatams didžiausią įtaką turėjo mažos vertės objektų pardavimai, kurie, nors ir buvo gauseni kiekybine išraiška, generavo mažesnes bendras įplaukas. Gautos lėšos skiriamos valstybės turto atnaujinimo projektų finansavimui.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, 2025 m. buvo tęsiama bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto pardavimo veikla. Per ataskaitinį laikotarpį iš šios veiklos gauta 5 277 tūkst. Eur pajamų, kurios sudarė 13 proc. visų Įmonės pajamų ir, palyginti su praėjusiu ataskaitiniu laikotarpiu, padidėjo 2 936 tūkst. Eur. Pajamų augimą lėmė 134 vienetais daugiau perduoto turto, kurio pardavimo įplaukos buvo pervestos į valstybės biudžetą.

Ataskaitiniu laikotarpiu VNT ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamojų daiktų pardavimo pajamos sudarė 2 168 tūkst. Eur, arba 5 proc. visų Įmonės pajamų. Palyginti su 2024 m., jos sumažėjo 927 tūkst. Eur. Pajamų mažėjimą lėmė Įmonės gautas Atlygis, kuris skaičiuojamas vadovaujantis LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“ ir tiesiogiai priklauso nuo patirtų Įmonės sąnaudų šioje veikloje. 2025 m. šios sąnaudų sudarė 1 645 tūkst. Eur, kai 2024 m. – 2 525 tūkst. Eur.

VNT atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo pajamos 2025 m. siekė 1 323 tūkst. Eur (2024 m. – 1 764 tūkst. Eur) ir, palyginti su praėjusiais metais, sumažėjo 441 tūkst. Eur. Šios pajamos sudarė 3 proc. visų Įmonės pajamų. Pajamų mažėjimą lėmė mažėjusios šios veiklos portfelio apimtys.

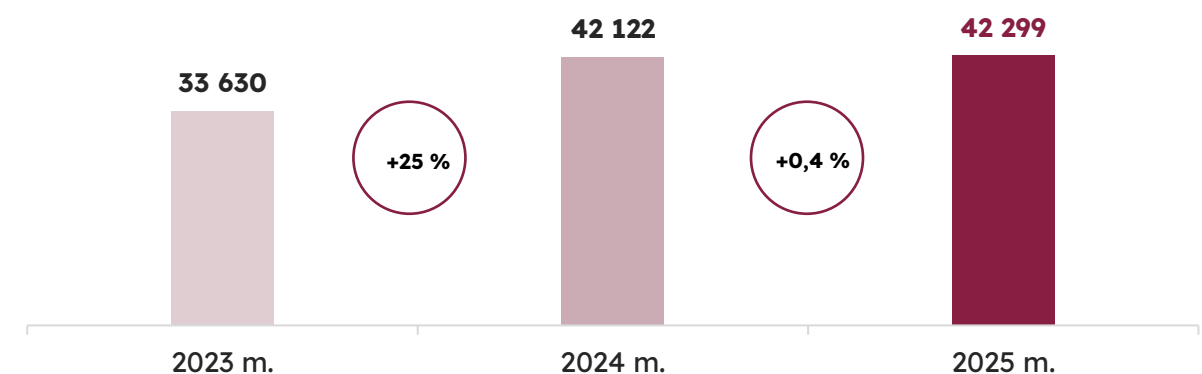
Likusių – 4 proc. – Įmonės pajamų dalį (1 691 tūkst. Eur) sudarė skolų valstybei išieškojimo ir administravimo pajamos, valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo pajamos ir kitos pajamos.

Įmonės sąnaudos 2025 m., neįskaitant pelno mokesčio, siekė 39 605 tūkst. Eur. Palyginti su 2024 m. (35 792 tūkst. Eur), jos padidėjo 3 813 tūkst. Eur, arba 11 proc. Didžiausią įtaką sąnaudų augimui turėjo reikšmingai padidėjusios amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos – nuo 8 875 tūkst. Eur 2024 m. iki 10 635 tūkst. Eur 2025 m., jos padidėjo 20 proc., palyginti su praėjusiu ataskaitiniu laikotarpiu, ir sudarė 25 proc. visų Įmonės sąnaudų.

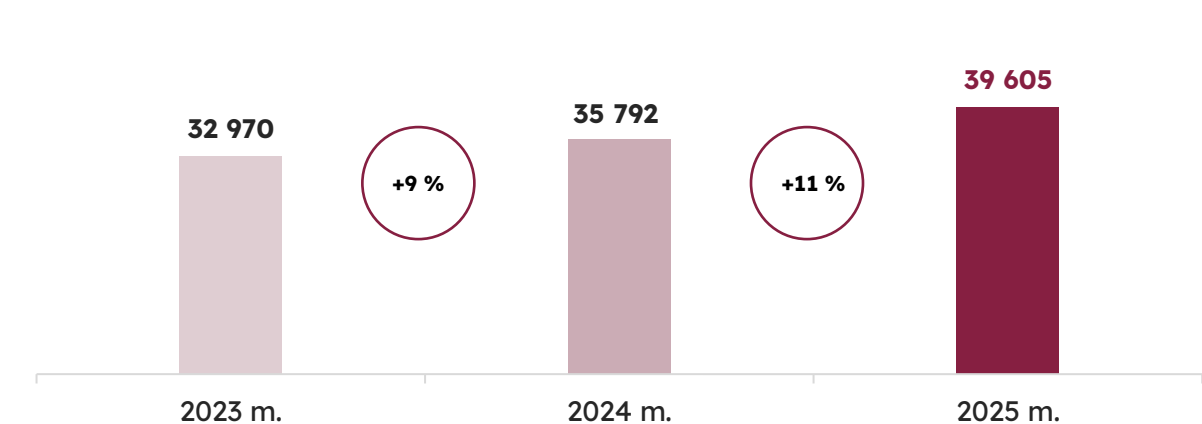
Darbo užmokesčio sąnaudos siekė 11 499 tūkst. Eur ir sudarė 27 proc. visų Įmonės sąnaudų. Vadovaujantis Įmonės Atlygio politikoje įtvirtintomis nuostatomis, darbo užmokestis nuosaikiai augo.

Reikšmingą dalį – 18 714 tūkst. Eur, arba 44 proc. – sudarė kitos sąnaudos. Palyginti su 2024 m., jos padidėjo 6 proc., iš jų 5 878 tūkst. Eur buvo skirta modernizavimo, remonto, techninės priežiūros bei energinio efektyvumo didinimo darbams.

#### Pajamų pokytis, tūkst. Eur



#### Sąnaudų pokytis, tūkst. Eur



Pajamų struktūra (tūkst. Eur)	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Centralizuotai valdomo nekilnojamojo turto nuomos pajamos	11 614	17 764	19 396	9 %
Valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo pajamos	3 465	3 095	2 168	-30 %
Valstybei ir savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo pajamos	583	583	369	-37 %
Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimo ir pardavimo pajamos	1 994	2 341	5 277	125 %
Kitos pajamos	155	658	965	47 %
Valstybės nekilnojamojo turto valdymo pajamos	13 291	15 405	12 444	-19 %
Valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo pajamos	2 100	1 764	1 323	-25 %
Skolų valstybei išieškojimo ir administravimo pajamos	428	512	357	-30 %
<b>Iš viso:</b>	<b>33 630</b>	<b>42 122</b>	<b>42 299</b>	<b>0,4 %</b>
Sąnaudų struktūra (tūkst. Eur)				
Darbo užmokesčio sąnaudos	10 053	10 558	11 499	9 %
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	5 578	8 875	10 635	20 %
Kitos sąnaudos	19 331	17 684	18 714	6 %
Kompensuojamos sąnaudos	(1 992)	(1 325)	(1 243)	-6 %
<b>Iš viso:</b>	<b>32 970</b>	<b>35 792</b>	<b>39 605</b>	<b>11 %</b>



Įmonės rodikliai	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
<b>Pelno (nuostolių) ataskaitos rodikliai (tūkst. Eur)</b>				
Pardavimo pajamos	33 353	41 350	41 552	0,5 %
Pardavimo savikaina	(23 081)	(22 676)	(21 569)	-5 %
<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>10 272</b>	<b>18 674</b>	<b>19 983</b>	<b>7 %</b>
Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	(9 731)	(12 298)	(16 004)	30 %
Kitos veiklos rezultatai	100	214	10	-95 %
Kitų palūkanų ir panašios pajamos	177	558	737	32 %
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	(158)	(818)	(2 032)	2,5 karto
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>660</b>	<b>6 330</b>	<b>2 694</b>	<b>-57 %</b>
<b>PELNO MOKESTIS</b>	<b>1 097</b>	<b>1 087</b>	<b>1 633</b>	<b>50 %</b>
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>(437)</b>	<b>5 243</b>	<b>1 061</b>	<b>-80 %</b>
EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją)	6 365	15 640	14 623	-7 %
<b>Balanso rodikliai (tūkst. Eur)</b>				
<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>	<b>609 466</b>	<b>618 837</b>	<b>634 716</b>	<b>3 %</b>
Nematerialus turtas	167	63	17	-73 %
Materialus turtas	609 202	618 674	634 699	3 %
Kitas ilgalaikis turtas (atidėtojo mokesčio turtas)	97			
<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>	<b>85 107</b>	<b>86 955</b>	<b>92 939</b>	<b>7 %</b>
Atsargos	1 910	5 852	4 546	-22 %
Per vienerius metus gautinos sumos	3 356	4 197	3 518	-16 %
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	79 841	76 906	31 053	-60 %
Kitas finansinis turtas (terminuoti indėliai)			53 822	
<b>ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS</b>	<b>943</b>	<b>771</b>	<b>476</b>	<b>-38 %</b>
<b>TURTAS IŠ VISO</b>	<b>695 516</b>	<b>706 463</b>	<b>728 131</b>	<b>3 %</b>
<b>Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai (tūkst. Eur)</b>				
<b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>	<b>544 826</b>	<b>561 468</b>	<b>561 478</b>	
Įmonės savininko kapitalas	4 871	4 871	4 871	
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	537 566	549 201	553 016	1 %
Rezervai	2 887	2 889	2 756	-5 %
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	(498)	4 507	835	-82 %
<b>DOTACIJOS, SUBSIDIJOS</b>	<b>19 469</b>	<b>22 810</b>	<b>23 708</b>	<b>4 %</b>
<b>ATIDĖJINIAI</b>	<b>36 442</b>	<b>36 829</b>	<b>39 847</b>	<b>8 %</b>
<b>MOKĖTINOS SUMOS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>93 771</b>	<b>84 043</b>	<b>102 660</b>	<b>22 %</b>
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	69 366	62 262	77 823	25 %
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	24 405	21 781	24 837	14 %
<b>SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS</b>	<b>1 008</b>	<b>1 313</b>	<b>438</b>	<b>-67 %</b>
<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>	<b>695 516</b>	<b>706 463</b>	<b>728 131</b>	<b>3 %</b>

2025 m. gruodžio 31 d. bendra turto vertė siekė 728,1 mln. eurų ir, palyginti su 2024 m. gruodžio 31 d., padidėjo 21,7 mln. eurų. Pagrindinė turto augimo priežastis - investicijos į valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimą ir pastatų renovaciją. Šios investicijos prisidėjo prie turto kokybės gerinimo ir jo rinkos vertės didėjimo.

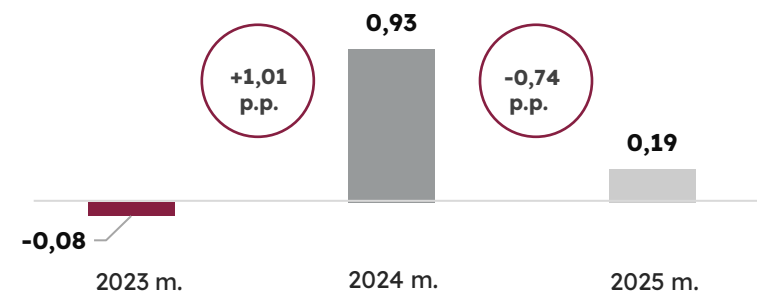
2025 m. gruodžio 31 d. nuosavas kapitalas sudarė 561,5 mln. eurų ir, palyginti su 2024 m. gruodžio 31 d., padidėjo 10 tūkst. eurų. Nuosavo kapitalo pokytį daugiausia lėmė centralizuotai valdomo valstybės turtą atitinkančio kapitalo padidėjimas.

2025 m. gruodžio 31 d. įsipareigojimai sudarė 102,7 mln. eurų ir, palyginti su 2024 m. gruodžio 31 d., padidėjo 18,6 mln. eurų. Šį padidėjimą daugiausia lėmė ilgalaikių įsipareigojimų, susijusių su valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimu, augimas.

Detalesnė pokyčių analizė pateikiama aiškinamajame rašte.

## FINANSINIAI RODIKLIAI

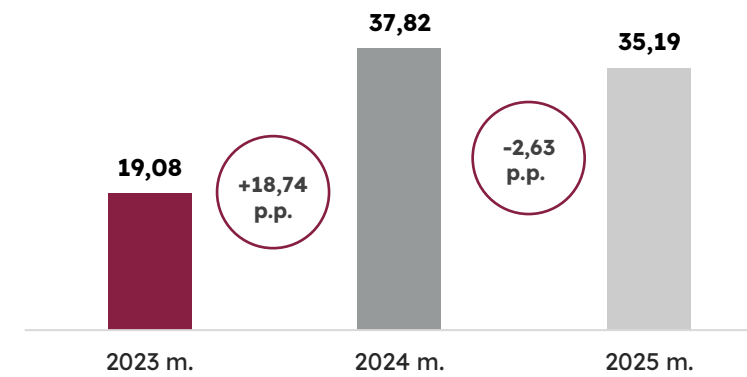
### ROE, proc.



#### ROE Nuosavybės grąža (grynasis pelnas / nuosavas kapitalas), proc.

Nuosavybės grąžos rodiklis sumažėjo 0,74 p.p. Sumažėjimą lėmė 4 182 tūkst. Eur sumažėjęs grynasis pelnas.

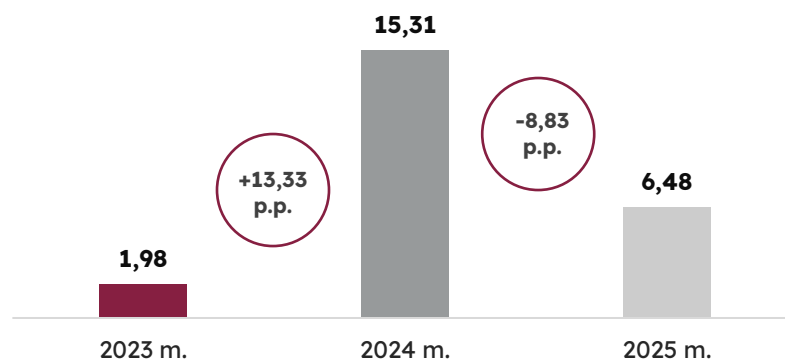
### EBITDA pelningumas, proc.



#### EBITDA pelningumas (EBITDA / pardavimo pajamos), proc.

EBITDA pelningumo rodiklis sumažėjo 2,63 p.p., pagrindinę įtaką tam turėjo 2025 m. 7 proc. mažesnė EBITDA nei 2024 m. Fiksuotas EBITDA sumažėjimas dėl sumažėjusio pelno prieš apmokestinimą.

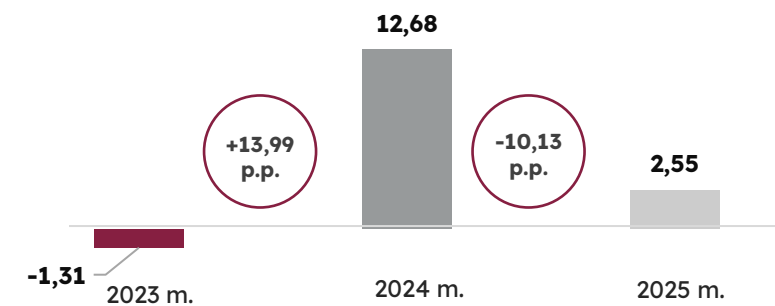
### EBIT pelningumas, proc.



#### EBIT Veiklos pelningumas (EBIT pelnas / pardavimo pajamos), proc.

Veiklos pelningumo rodiklis sumažėjo 8,83 p.p., nes 2025 m. EBIT (pelnas prieš palūkanas ir pelno mokestį) sumažėjo 57 proc. (3 636 tūkst. Eur), palyginti su 2024 m., tuo tarpu pardavimo pajamos padidėjo 241 tūkst. Eur. Tačiau pajamų augimas nekompensavo padidėjusių amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudų, turėjusių tiesioginę įtaką EBIT rezultatui.

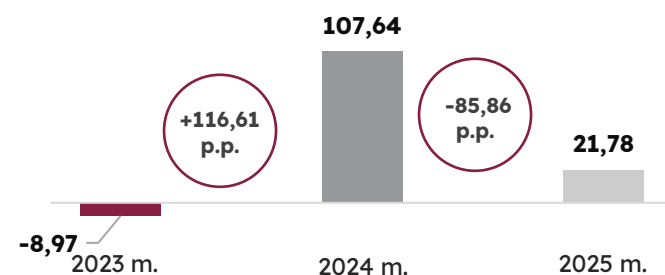
### Grynasis pelningumas, proc.



#### Grynasis pelningumas (grynasis pelnas / pardavimo pajamos), proc.

Grynojo pelningumo rodiklis sumažėjo 10,13 p.p. Rodiklio mažėjimą lėmė 4 182 tūkst. Eur sumažėjęs grynasis pelnas, palyginti su praėjusiu ataskaitiniu laikotarpiu.

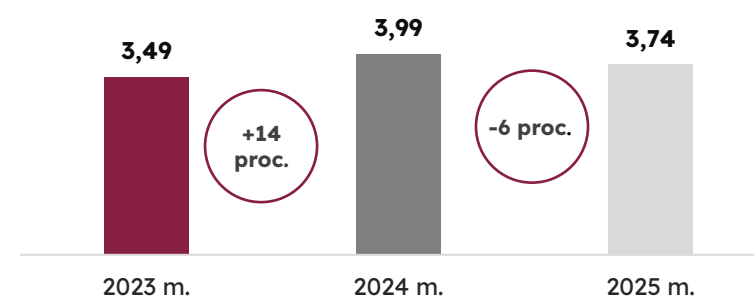
### Savininko grąža, proc.



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

Savininko grąžos rodiklis sumažėjo 85,86 p.p. Pagrindinė pokyčio priežastis – ataskaitiniu laikotarpiu sumažėjęs grynasis pelnas, kuris turėjo tiesioginę įtaką šio rodiklio rezultatui.

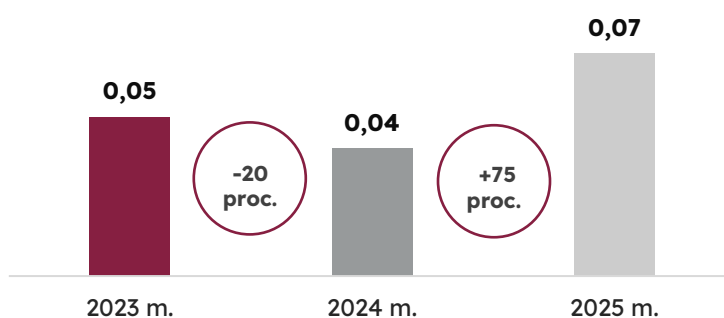
### Einamojo likvidumo koeficientas



#### Einamojo likvidumo koeficientas (trumpalaikis turtas / trumpalaikių įsipareigojimų).

Trumpalaikis turtas ataskaitiniu laikotarpiu padidėjo 5 984 tūkst. Eur, kai tuo tarpu trumpalaikiai įsipareigojimai padidėjo tik 3 056 tūkst. Eur, kas įtakojo rodiklio sumažėjimą.

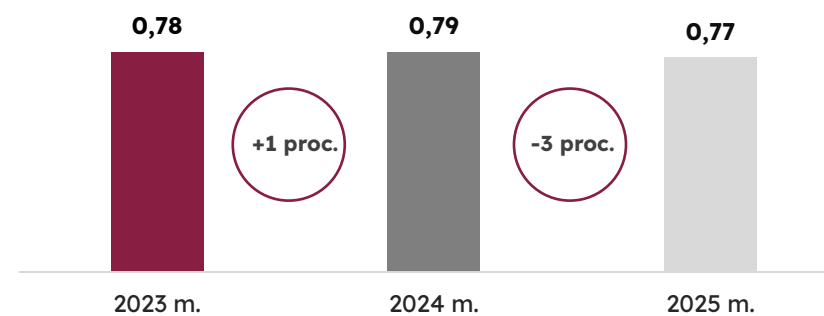
### Optimalios kapitalo struktūros santykis, kartais



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

Finansinių skolų ir nuosavo kapitalo santykis išlaikytas optimaliame lygyje

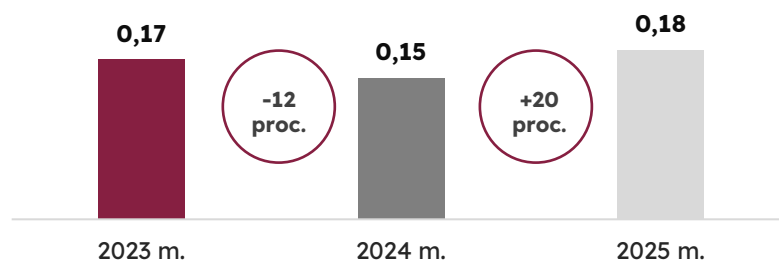
### Nuosavybės koeficientas



#### Nuosavybės koeficientas (nuosavas kapitalas / turtas).

Nuosavybės koeficientas, lyginant su 2024 m. sumažėjo 3 proc. Įmonė išlaiko sveiką finansinę struktūrą, kur nuosavas kapitalas ir toliau sudaro didžiąją dalį jos turto.

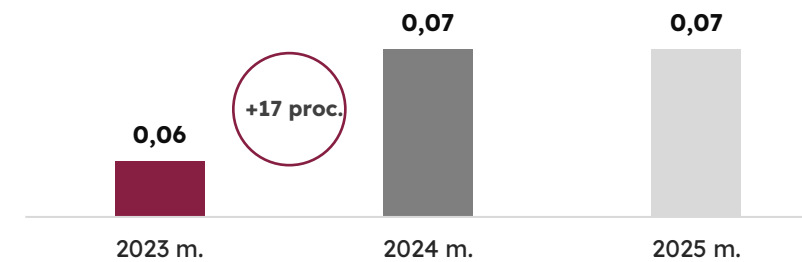
## Skolos - nuosavybės koeficientas



### 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 reikšmės didėjimą įtakojo mokėtinų sumų ir įsipareigojimų augimas 22 proc. Ilgalaikiai įsipareigojimai skirti nekilnojamojo turto atnaujinimui.

## Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientas

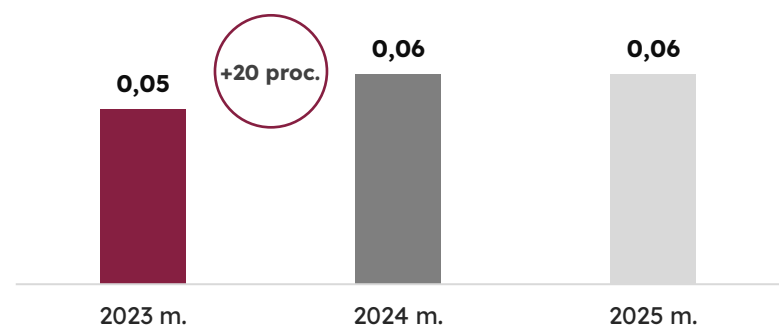


### Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientas (pardavimo pajamos / nuosavas kapitalas).

Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientą įtakoja veiklos dydžio apimtis ir pardavimo greitis. Nuosavo kapitalo apyvartumo koeficientas 2024 m. ir 2025 m. išliko nepakitęs. Per ataskaitinį laikotarpį padidėjo ir pardavimo pajamos, ir nuosavas kapitalas.

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 neskaiciuojami.

## Turto apyvartumo koeficientas



### Turto apyvartumo koeficientas (pardavimo pajamos / turtas).

Turto apyvartumo koeficientas parodo kaip efektyviai pajamų sukūrimui panaudojamas Įmonės turtas. Lyginant su 2024 m., rodiklio reikšmė išliko tame pačiame lygyje.

## PELNO PASKIRSTYMAS

Įmonės pelno paskirstymo politika reguliuojama vadovaujantis 1994 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu Nr. I-722, 1997 m. sausio 14 d. LRV nutarimu Nr. 20 „Dėl dividendų už valstybei nuosavybės teise priklausančias bendrovių akcijas ir valstybės įmonių pelno įmokų“, Įmonės 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), perkeliama (perkeliami) į kitus finansinius metus.

Įmonės finansinėse ataskaitose pelno įmoka yra apskaitoma tuo laikotarpiu, kai ji yra patvirtinta Įmonės savininko teisės ir pareigas įgyvendinančios institucijos (Lietuvos Respublikos finansų ministerijos). 2025 m. į Valstybės biudžetą sumokėta 4 733 tūkst. Eur pelno įmoka (2024 m. sumokėta 329,0 tūkst. Eur).

## Pelno įmoka, tūkst. Eur



439

2023 m.



329

2024 m.



4 733

2025 m.

## NEPRIKLAUSOMAS AUDITAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 9 punktu, savininko teisės ir pareigas įgyvendinanti institucija (Lietuvos Respublikos finansų ministerija) 2025–2026 m. vienerių metų laikotarpiui parinko atestuotą audito įmonę Įmonės finansinių ataskaitų auditui atlikti. Įmonės metinių finansinių ataskaitų už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., auditą atliko UAB „Tezaurus auditas“. Kitų, su auditu nesusijusių paslaugų suteikta nebuvo. Atlygis už atliktą nepriklausomą auditą sudarė 27,7 tūkst. Eur be PVM. Auditoriaus išvadą galima rasti 2025 m. finansinių ataskaitų rinkinyje <https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/>.

## VEIKLOS APŽVALGA

### SPECIALIEJI ĮPAREIGOJIMAI IR JŲ VYKDYMAS



Įmonės pajamas, vykdamas specialiuosius įpareigojimus, sudaro



Atlygis



Nuomos pajamos



Valstybės biudžeto lėšos



Atlygis

Įmonė gauna atlygį už jos atliekamas funkcijas – VNT ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų, įtrauktų į Vyriausybės patvirtintą Viešame aukcione parduodamo VNT ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą, patvirtintą LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 163 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“, pardavimą, valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą, skolų valstybei išieškojimą, bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždarytų 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“.



Nuomos pajamos

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



Valstybės biudžeto lėšos

Valstybės biudžeto lėšomis yra kompensuojamos Įmonės sąnaudos už specialiųjų įpareigojimų vykdymą.

Įmonės sąnaudos, vykdamas specialiuosius įpareigojimus, 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, vykdamas 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“ (su vėlesniais pakeitimais) Įmonei nustatyti specialieji įpareigojimai.

# 1.

Skolų valstybei išieškojimas ir pagal pavedimo sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija perduotų paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimas, kitos teisės aktuose nustatytos veiklos, susijusios su skolų valstybei išieškojimu ir paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimu

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vykdo mokestinių nepriemokų ir kitų skolų valstybei, kurių išieškojimas jai perduotas teisės aktų nustatyta tvarka, išieškojimą</li> <li>- Vyriausybės nustatyta tvarka vykdo su perduotų administruoti paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimu susijusias veiklas</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Parduoda reikalavimo teises pagal jai perduotas išieškoti skolas Vyriausybės nustatyta viešo aukciono tvarka</li> <li>- Atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su skolų valstybei išieškojimu ir paskolų, valstybės garantijų ir kitų turtinių įsipareigojimų administravimu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybės skolos įstatymas</li> <li>- Lietuvos Respublikos akcinės bendrovės Lietuvos akcinio inovacinio banko prievolių banko kreditoriams įvykdymo bei jo turto perėmimo įstatymas</li> <li>- LRV 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“</li> <li>- LRV 2005 m. gegužės 30 d. nutarimas Nr. 590 „Dėl Finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- LRV 2004 m. birželio 22 d. nutarimas Nr. 778 „Dėl bankrutavusio banko reikalavimo teisių perleidimo akcinei bendrovei Turto bankui“</li> <li>- LRV 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“</li> <li>- LRV 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 valdytojui, administravimo taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo atliekamas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- 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“</li> </ul>	<p><b>Atlygis</b></p>

Išieškotų skolų suma, mln. Eur



### KPI

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

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	428	512	357	-155
Sąnaudos, tūkst. Eur	354	437	304	-133
Rezultatas, tūkst. Eur	74	75	53	-22
EBITDA, tūkst. Eur	90	108	84	-24
Turtas, tūkst. Eur	6 195	10 143	5 272	-4 871
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	6 121	10 068	5 219	-4 151

2025 m. pajamų sumažėjimą lėmė mažėjusios sąnaudos šioje veikloje. Pajamos apskaičiuojamos remiantis LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“ ir tiesiogiai priklauso nuo patirtų įmonės sąnaudų šioje veikloje.

## 2.

Valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimas, kitos teisės aktuose nustatytos veiklos, susijusios su valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimu

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atstovauja Vyriausybės nustatyta tvarka valstybės interesams valdydama, naudodama jai patikėjimo teise perduotas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas ir jomis disponuodama</li> <li>- Perima ir valdo valstybei nuosavybės teise priklausančias akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių akcijas</li> <li>- Sudaro su kitais akcininkais valstybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo kartu su šių akcininkų akcijomis sutartis</li> <li>- Sudaro sutartis su savivaldybėmis dėl joms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimo</li> <li>- Perleidžia vykdydama privatizavimo sandorius įstatymų nustatyta tvarka privačion nuosavybėn valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančias akcijas</li> <li>- Atlieka kitas įstatymų nustatytas funkcijas, susijusias su jai patikėjimo teise perduotų valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 161 „Dėl Privatizavimo objektų sąrašo patvirtinimo“</li> <li>- LRV 2014 m. spalio 23 d. nutarimas Nr. 1131 „Dėl Privatizavimo procedūrų vykdymo tvarkos aprašo patvirtinimo“</li> <li>- 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“</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybei ir savivaldybėms priklausančių akcijų privatizavimo įstatymas</li> </ul>	<p><b>Atlygis</b></p>

Privatizuotų akcijų suma, mln. Eur



### KPI

Vykdyti valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių akcijų privatizavimą

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	583	582	369	-213
Sąnaudos, tūkst. Eur	544	544	344	-200
Rezultatas, tūkst. Eur	39	38	25	-13
EBITDA, tūkst. Eur	45	44	28	-16
Turtas, tūkst. Eur	4 112	423	880	457
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	4 072	385	855	470

Tiek pajamos, tiek sąnaudos sumažėjo panašia suma, todėl reikšmingo poveikio įmonės veiklos rezultatams nebuvo. 2025 m. balandžio mėnesį neįvykęs planuotas akcijų privatizavimas AB „Lietuvos veislininkystė“ (1 mln. Eur) ir UAB „Genetiniai ištekliai“ (2 mln. Eur), įmonės išbrauktos iš privatizavimo objektų sąrašo, o kontroliniai akcijų paketai perduoti Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai. Tai įtakojo 2025 m. akcijų privatizavimo plano nevykdymą.

# 3.

## VNT atnaujinimo organizavimas ir koordinavimas

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 18 straipsniu įmonei pavestos valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo veiklos funkcijos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>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“</li> <li>Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“</li> <li>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 turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“</li> </ul>	<p><b>Atlygis</b></p>

Parduotų objektų skaičius, vnt.



### KPI

Parduoti objektus, kurių lėšos bus skiriamos atnaujinimo projektų finansavimui

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	2 099	1 764	1 324	-440
Sąnaudos, tūkst. Eur	1 928	1 661	1 282	-379
Rezultatas, tūkst. Eur	171	103	42	-61
EBITDA, tūkst. Eur	190	118	52	-66
Turtas, tūkst. Eur	90 217	57 170	57 788	618
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	90 046	57 067	57 746	679

Sąnaudų mažėjimas dėl besibaigiančios VNT atnaujinimo organizavimo ir koordinavimo veiklos lėmė mažesnę rezultatą.

# 4.

Centralizuotai valdyti perduoto administracinės ir kitos paskirties VNT valdymas ir priežiūra pagal nuomos sutartis, valstybės institucijų ir įstaigų aprūpinimas administracinės paskirties nekilnojamoju turto, įgyvendinant centralizuotai valdomo administracinės paskirties nekilnojamojo turto atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektus, kitos teisės aktuose nustatytos veiklos, susijusios su centralizuotu VNT valdymu

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teikia išvadas dėl turto valdytojų derinti pateiktų sprendimų, susijusių su jų patikėjimo teise valdomo VNT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų</li> <li>- Pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytus AVNT panaudojimo efektyvumo rodiklius vertina šio turto panaudojimo efektyvumą</li> <li>- 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 VNT, reikalingu valdymo ir naudojimo tikslams ir turtą naudojančių asmenų poreikiams tenkinti</li> <li>- Įgyvendina centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo ir energijos vartojimo efektyvumo didinimo projektus</li> <li>- 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 VNT valdymo ir priežiūros sutartis (minėtos sutartys nuo 2021 m. sausio 1 d. pakeistos į AVNT nuomos sutartis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- 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“</li> <li>- LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“</li> <li>- 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“</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>- 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 turto, reikalingu veiklai vykdyti ir valstybinėms funkcijoms įgyvendinti, normatyvų nustatymo“</li> </ul>	<p><b>Nuomos pajamos</b></p>

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



#### KPI

Padidinti centralizuotai nuomai perduoto nekilnojamojo turto efektyvumą

### Valdomo portfelio vakansija, proc.



#### KPI

Sumažinti valdomo portfelio vakansiją

	2023 m.	2024 m. <sup>10</sup>	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	11 614	31 513	29 738	-1 775
Sąnaudos, tūkst. Eur	19 207	26 252	28 744	2 492
Rezultatas, tūkst. Eur	-7 593	5 261	994	-4 267
EBITDA, tūkst. Eur	-3 990	13 958	11 461	-2 497
Turtas, tūkst. Eur	374 501	629 412	654 638	25 226
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	51 360	72 767	97 800	25 033

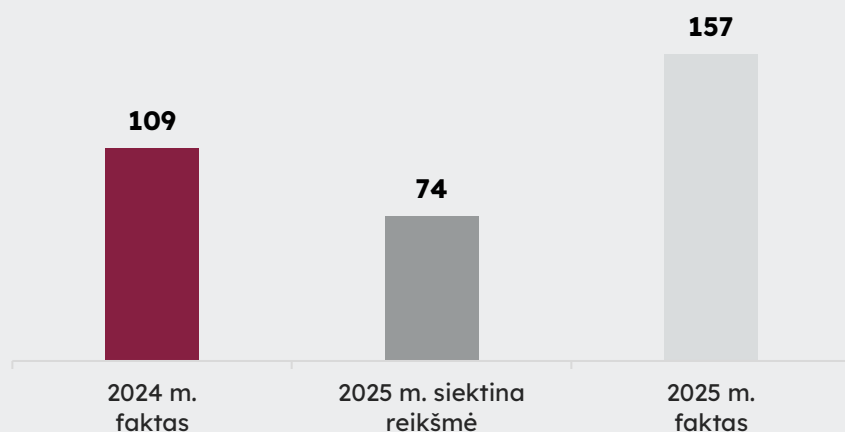
<sup>10</sup> - 2024 m. balandžio 12 d. įsigaliojo pakeitimai Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro patvirtintame įsakyme „Dėl Valstybės valdomų įmonių ir jų dukterinių bendrovių vykdomų specialiųjų įpareigojimų sąrašo patvirtinimo“, pagal kurį prie 4 punkto specialiojo įpareigojimo pridedamos ir kitos teisės aktuose nustatytos veiklos, susijusios su centralizuotu VNT valdymu, ko nebuvo 2023 metais.

# 5.

VNT ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimas, taip pat valstybinės žemės sklypų, priskirtų parduodamam savivaldybių nekilnojamajam turtui, pardavimo sandorių sudarymas ir administravimas

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parduoda įstatymų nustatyta tvarka VNT ir jam priskirtus žemės sklypus ir kitus nekilnojamuosius daiktus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>- LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- 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“</li> <li>- LRV 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“</li> <li>- LRV 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“</li> <li>- LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 163 „Dėl viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“</li> <li>- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas</li> </ul>	<p><b>Atlygis</b></p>

Parduotų objektų skaičius, vnt.



## KPI

Parduoti objektus iš sąrašo pagal LRV 2015 m. vasario 11 d. Nr. 163

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	3 465	3 095	2 168	-927
Sąnaudos, tūkst. Eur	2 876	2 525	1 645	-880
Rezultatas, tūkst. Eur	589	570	523	-47
EBITDA, tūkst. Eur	612	591	531	-60
Turtas, tūkst. Eur	11 311	570	523	-47
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	10 722	0 <sup>11</sup>	0 <sup>11</sup>	0

<sup>11</sup> - Pereinant prie TFAS buvo atlikta specialiųjų įsipareigojimų turto ir su juo susijusių įsipareigojimų peržiūra. Įvertinus jų atitiktį TFAS turto ir įsipareigojimų pripažinimo kriterijams nustatyta, kad šie elementai neatitinka standartų reikalavimų, todėl jie buvo išregistruoti iš balanso ir apskaitomi nebalansinėje apskaitoje.

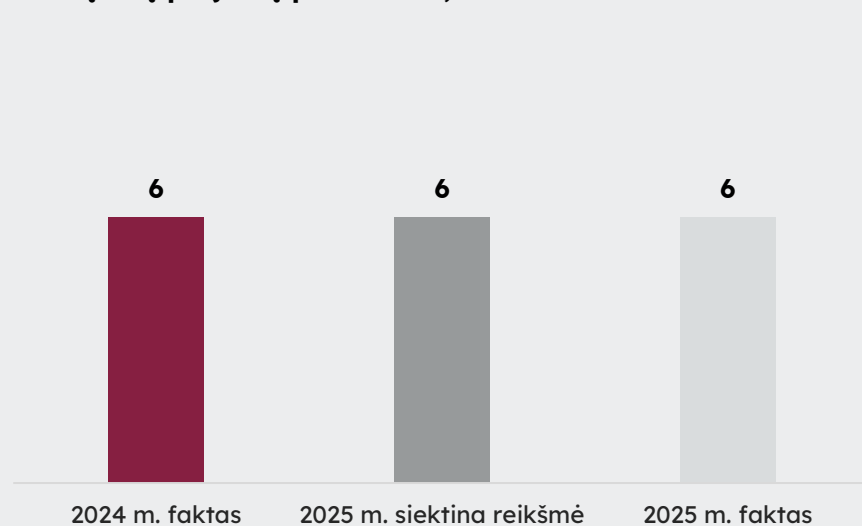
Lyginat su praėjusiais metais 2025 m. rezultatas mažesnis dėl įplaukų, gautų už parduotus objektus. Sumažėjusias įplaukas lėmė rinkai pasiūlytas mažesnis kiekis brangių objektų, nei 2024 m. Pajamos apskaičiuojamos remiantis LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“ ir tiesiogiai priklauso nuo patirtų įmonės sąnaudų šioje veikloje.

# 6.

VTIPS tvarkytojo funkcijų atlikimas, įskaitant turto valdytojų sprendimų dėl jų valdomo VNT panaudos, nuomos ar perdavimo patikėjimo teise privalomą derinimą, VNT valdymo efektyvumo analizės atlikimą ir metinių valstybės turto valdymo ataskaitų rengimą, naudojantis VTIPS

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Turto valdytojų sprendimų, susijusių su jų valdomo VNT valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, projektų derinimas</li> <li>- VTIPS tvarkytojo funkcijų atlikimas</li> <li>- Vadovaujantis LRV 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>- 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“</li> <li>- LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“</li> <li>- LRV 2017 m. kovo 22 d. nutarimas Nr. 207 „Dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos rengimo“</li> <li>- LRV 2001 m. sausio 5 d. nutarimas Nr. 16 „Dėl Valstybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“</li> <li>- LRV 2009 m. liepos 22 d. nutarimas Nr. 813 „Dėl Valstybės turto informacinės paieškos sistemos steigimo ir jos nuostatų patvirtinimo“</li> <li>- 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“</li> </ul>	<p><b>Valstybės biudžeto lėšos</b></p>

Sąrašų projektų pateikimas, vnt.



## KPI

VNT sąrašų projektų pateikimas

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	13	9	8	-1
Rezultatas, tūkst. Eur	-13	-9	-8	1
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	114	4	4	0
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	128	13	12	-1

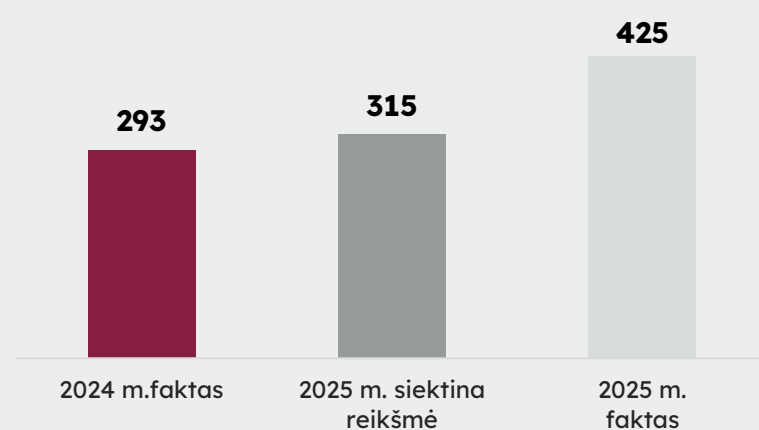
2025 m. rezultatas išlieka panašiam lygyje, kaip ir 2024 m.

# 7.

Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijų administravimas, pardavimas ir (arba) privatizavimas, kitos teisės aktuose nustatytos veiklos, susijusios su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijų administravimu

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perima, įvertina konfiskuotą, valstybės paveldimą ir paveldėtą, valstybei perduotą nekilnojamąjį turtą, akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijas ir tvarko šio turto ir akcijų apskaitą</li> <li>- 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 uždaryjū akcinių bendrovių akcijų, kurios neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimo bešeimininkėmis ir perdavimo valstybės nuosavybėn</li> <li>- Perima, įvertina ir tvarko pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto nekilnojamojo turto, akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijų apskaitą</li> <li>- Organizuoja pripažinto bešeimininkiu ir valstybės nuosavybėn perduoto, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto realizavimą viešo aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka</li> <li>- Organizuoja pripažintų bešeimininkėmis ir valstybės nuosavybėn perduotų akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijų realizavimą privatizavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka</li> <li>- Skelbia informaciją apie nekilnojamąjį turtą, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), ir apie akcines bendroves ir uždaryjū akcines bendroves, kurios kreipėsi dėl akcijų pripažinimo bešeimininkėmis, Įmonės interneto svetainėje</li> <li>- Atlieka kitas įstatymuose jai priskirtas funkcijas, susijusias su bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto ir akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių akcijų administravimu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>- LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimas Nr. 252 „Dėl Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“</li> <li>- 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“</li> <li>- LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“</li> <li>- LRV 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“</li> </ul>	<p><b>Atlygis</b></p> <p><b>Valstybės biudžeto lėšos</b></p>

## Parduotų objektų skaičius, vnt.



## KPI

Parduoti objektus pagal LRV 2004 m. gegužės 26 d. nutarimą Nr. 634

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	1 994	2 341	5 277	2 936
Sąnaudos, tūkst. Eur	1 805	2 078	4 808	2 730
Rezultatas, tūkst. Eur	189	263	469	206
EBITDA, tūkst. Eur	202	286	505	219
Turtas, tūkst. Eur	15 081	263 <sup>12</sup>	469 <sup>12</sup>	206
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	14 892	0 <sup>12</sup>	0 <sup>12</sup>	0

<sup>12</sup> – Pereinant prie TFAS buvo atlikta specialiųjų įsipareigojimų turto ir su juo susijusių įsipareigojimų peržiūra. Įvertinus jų atitiktį TFAS turto ir įsipareigojimų pripažinimo kriterijams nustatyta, kad šie elementai neatitinka standartų reikalavimų, todėl jie buvo išregistruoti iš balanso ir apskaitomi nebalansinėje apskaitoje.

2025 m. sąnaudos, lyginant su 2024 m., didėja dėl kasmet didėjančio bešeimininkio turto portfelio. Pajamų didėjimas patirtas remiantis LRV 2015 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 252 „Dėl atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo vykdomas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklių patvirtinimo“ ir tiesiogiai priklauso nuo patirtų Įmonės sąnaudų šioje veikloje.

# 8.

## Juridinių asmenų likvidavimas

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>LRV 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas</li> <li>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“</li> <li>LRV 2005 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 215 „Dėl įgaliojimų suteikimo“</li> </ul>	<p><b>Valstybės biudžeto lėšos</b></p>

### Iš juridinių asmenų registro išregistruotos įmonės, vnt.



### KPI

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

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	1	1	1	0
Rezultatas, tūkst. Eur	-1	-1	-1	0
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	7	8	1	-7
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	8	9	2	-7

<sup>13</sup> - 2025 m. siektina reikšmė - 1 vnt., juridinių asmenų išregistruojant ne vėliau kaip per 9 mėnesius nuo teismo sprendimo skirti įmonę likvidatoriumi įsiteisėjimo dienos. Per 2025 m. įmonė nebuvo paskirta nė vieno juridinio asmens likvidatoriumi.

2025 m. rezultatas išlieka panašiai lygyje, kaip ir 2024 m.

# 9.

## Nurašyto VNT likvidavimo (griovimo) darbų organizavimas

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ įgalioja centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją organizuoti nurašyto VNT likvidavimo (griovimo) darbus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas</li> <li>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“</li> <li>LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“</li> </ul>	<p><b>Valstybės biudžeto lėšos</b></p>

### Atlikti griovimo darbai, objektų skaičius



### KPI

Nurašyto VNT likvidavimo (griovimo) darbų organizavimas ir griovimo darbų atlikimas

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	0,5	0,6	0,3	-0,3
Rezultatas, tūkst. Eur	-0,5	-0,6	-0,3	0,3
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	124	10	1	-9
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	125	11	1	-10

2025 m. rezultatas išlieka panašiam lygyje, kaip ir 2024 m.

# 10.

Vyriausybės nustatyta tvarka atstovavimas valstybei bylose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl VNT nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai

Funkcijos	Teisės aktai	Finansavimo šaltinis
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vyriausybės nustatyta tvarka atstovauja valstybei bylose dėl nekilnojamojo turto valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo ir kitose bylose dėl VNT nuosavybės teisių gynimo, kai šis turtas nėra perduotas kitai valstybės institucijai ar įstaigai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas</li> <li>LRV 2014 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1054 „Dėl valstybės ir Vyriausybės atstovo teismuose nustatymo“</li> <li>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“</li> </ul>	<p><b>Valstybės biudžeto lėšos</b></p>

### Dokumentų pateikimas teismui nustatytais terminais, proc.



### KPI

Tinkamo atstovavimo teismuose užtikrinimas: procesinių dokumentų teismui pateikimo terminų laikymasis

	2023 m.	2024 m.	2025 m.	Pokytis 2025 m. / 2024 m.
Pajamos, tūkst. Eur	0	0	0	0
Sąnaudos, tūkst. Eur	1	1	1	0
Rezultatas, tūkst. Eur	-1	-1	-1	0
EBITDA, tūkst. Eur	0	0	0	0
Turtas, tūkst. Eur	10	13	1	-12
Įsipareigojimai, tūkst. Eur	11	14	2	-12

2025 m. rezultatas išlieka panašiam lygyje, kaip ir 2024 m.

## INOVACIJOS

### Saulės energetikos plėtra

Įmonė nuosekliai investuoja į saulės energetiką. Šiuo metu Įmonė valdo apie 3,8 MWp galios saulės elektrinių portfelį, kuris prisideda prie Įmonės energetinių poreikių ir mažina priklausomybę nuo elektros kainų svyravimų rinkoje. Tokios galios pakanka aprūpinti apie 15 proc. Įmonės portfelio, kuriame įsikūrusios ministerijos bei valstybinės įstaigos ir kiti objektai. 2024 m. sėkmingai įgyvendintas projektas „2,21 MW saulės parko įsigijimas Įmonės valdytinų visuomeninės paskirties objektų poreikiams tenkinti“. Bendrovės „Solar PIV“ ir „Solar P6“ saulės parkų dalis įrengė Molėtų ir Kėdainių rajonuose. Saulės energija iš šių parkų aprūpinami keturi sostinėje esantys pastatai, kuriuose įsikūrusios Aplinkos, Susisiekimo, Energetikos, Ekonomikos ir inovacijų bei Finansų ministerijos, o Kaune – Valstybinės mokesčių inspekcijos pastatas Europos prospekte. Bendra investicija į įrenginius sudarė 2,39 mln. Eur be PVM. Aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra šiuo tikslu skyrė 1,45 mln. Eur subsidiją. Likusių projektui įgyvendinti reikalingą sumą Įmonė skyrė iš savo lėšų. Parko dalys bus eksploatuojamos mažiausiai 25 metus ir padengs didžiąją dalį minėtų pastatų elektros energijos poreikio. Kasmet saulės parkų dalys generuos apie 2,32 GWh elektros energijos.

Įmonės pažangių inovacijų tinklą papildė interaktyvi skaičiuoklė, leidžianti realiu laiku stebėti saulės elektrinių pagaminamos ir suvartojamos elektros energijos kiekius. Skaičiuoklė taip pat rodo ekonominę naudą, atsižvelgiant į tuo metu galiojančias elektros kainas ir persiuntimo tarifus, todėl investicijos sėkmė įvertinama aiškiai ir tiksliai.

### 2025 m. saulės energetikos apžvalga



#### 1. Plėtros sulėtėjimas dėl Energijos skirstymo operatoriaus (toliau – ESO) tinklų pralaidumų stokos

Saulės elektrinių stoginių projektų įgyvendinimas reikšmingai sulėtėjo dėl nepakankamų ESO elektros tinklų pralaidumų. Iš 20 pateiktų paraiškų (bendros 500 kW galios objektų) leidimus prisijungti prie tinklo gavo tik 7 objektai, kurių bendra leistina galia sudaro 120 kW. Šiuo metu ESO prijungimo galimybės priklauso nuo laisvos transformatorių pastočių galios, kuri daugeliu atvejų yra išnaudota. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, beveik visos naujai planuojamos stoginės elektrinės planuojamos tik vidaus energijos vartojimui, numatant ne didesni kaip 10 kW galios atidavimą į tinklą ir iki 15 kW įrengtąją galią. Pastaruosius dvejus metus naujos elektrinės įrengiamos tik su Europos Sąjungoje pagamintais galios keitikliais, atsisakant kitiškos produkcijos.



#### 2. Energijos kaupimo įrenginiai

Atsižvelgiant į mažėjančias galimybes prijungti saulės elektrines prie tinklo, buvo pradėti pirmieji žingsniai diegiant energijos kaupiklius. Įvertinus jų potencialią naudą, parengtas pilotinis projektas ir pateikta finansavimo paraiška 5 objektų kaupiklių įrengimui, numatant 420 kWh bendrą akumuliatorių talpą. Gautos valstybės subsidijos patvirtinimas, o kaupimo įrenginių paleidimas planuojamas 2026 m. I ketvirtį. Taip pat parengtas tolesnis kaupimo įrenginių plėtros planas, kuris bus įgyvendinamas, jei pilotinis projektas pasiteisins.



#### 3. Naujos saulės elektrinės

Per ataskaitinius metus:

- įrengtos 4 stoginės elektrinės, kurių bendra galia – 145 kW (Smiltelės g. 12A, Klaipėda, S. Daukanto g. 64, Telšiai, Vilniaus g. 117, Šiauliai, K. Petrausko g. 24, Kaunas)
- įsigytos 3 nutolusios saulės elektrinės modernizuojamiems pastatams (Kalvarijų g. 147, Vilnius – 300 kW, Vasario 16-osios g. 60, Panevėžys – 110 kW, Kęstučio g. 2, Šilutė – 20 kW)
- parengtas ir į pastatų modernizacijos įrengimo standartą įtrauktas atsinaujinančių energijos išteklių įrengimo standartas, parengtas remiantis sukaupta praktine patirtimi



#### 4. Gaminančių vartotojų apskaitos grupė

Įmonėje veikia bendra gaminančių vartotojų apskaitos grupė, kurią sudaro 24 objektai, turintys daugiau kaip 3 MWp bendrą generacijos pajėgumą. Objektai sėkmingai dalijasi pagaminta elektros energija, o bendras generacijos kiekis subalansuojamas pagal dvejų metų gaminančio vartotojo kaupimo laikotarpį. 2025 m. pabaigai gaminančių vartotojų grupės sukauptos elektros energijos balansas sudarė 102 MWh, kurias pastatai sunaudos 2026 m.



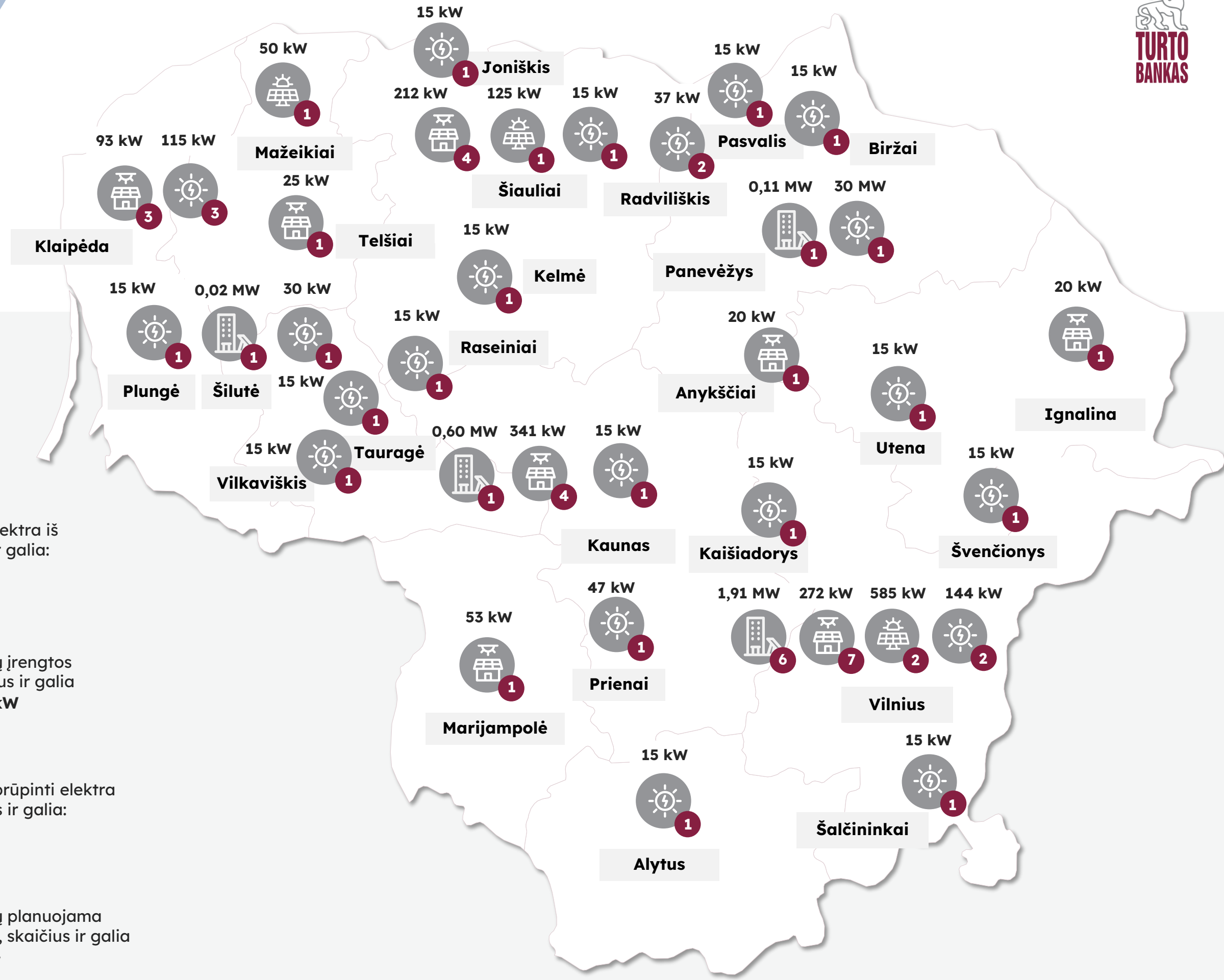
#### 5. Žalioji generacija

2025 m. pabaigai Įmonė valdė beveik 4 MWp galios saulės energijos generacijos pajėgumus iš nutolusių saulės parkų ir stoginių saulės elektrinių. Per 2025 metus buvo pagaminta beveik 3 mln. kWh elektros energijos, iš kurių apie 16 proc. buvo suvartota iš karto (nemokama elektros energija), o likę 84 proc. persiųsti į ESO ir sunaudoti vėliau.



#### 6. Artimiausiu laikotarpiu planuojama

Siekiant toliau didinti atsinaujinančios energijos generaciją ir ekonominę naudą, saulės elektrinių tinklas bus plečiamas. 2026–2027 m. planuojama įrengti 19 stoginių elektrinių (bendra galia – 339 kW) ir 3 saulės parkus (bendra galia – 710 kW), taip pat įgyvendinti energijos kaupiklių pilotinį projektą penkiuose objektuose. Iki 2027 m. pabaigos Įmonė planuoja pasiekti 5 MW saulės energijos generacijos pajėgumus, taip didinant vietinės elektros gamybą, mažinant išlaidas ir stiprinant valstybės sektorius tvarumą.



## Saulės parkai ir saulės elektrinės



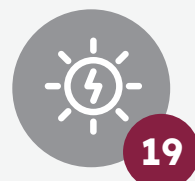
Objektų, aprūpinamų elektra iš saulės parkų, skaičius ir galia:  
Iš viso: 9 vnt., 2,64MW



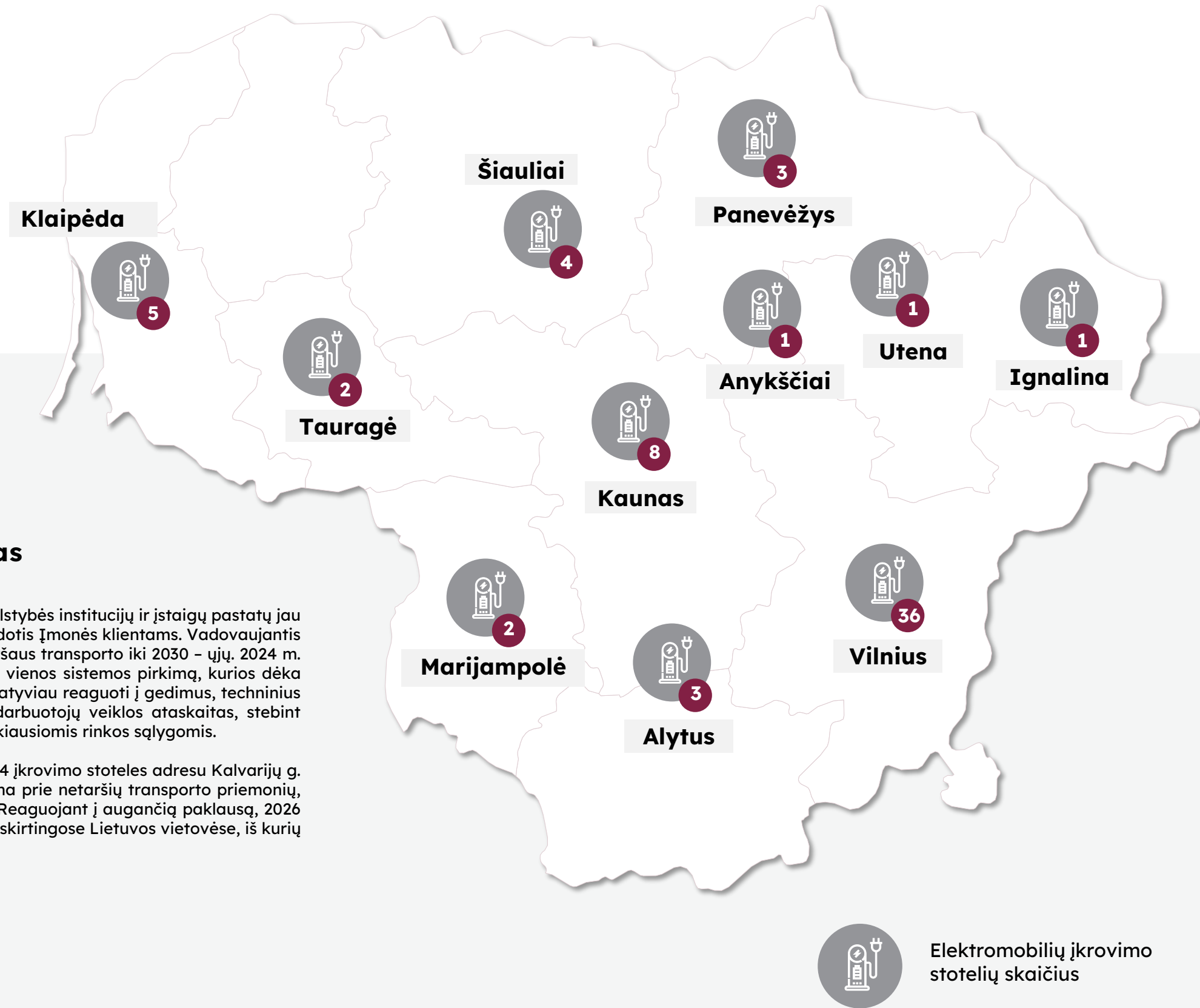
Objektų, ant kurių stogų įrengtos saulės elektrinės, skaičius ir galia  
Iš viso: 22 vnt., 1 036 kW



Objektų, planuojamų aprūpinti elektra iš saulės parkų, skaičius ir galia:  
Iš viso: 3 vnt., 710 kW



Objektų, ant kurių stogų planuojama įrengti saules elektrines, skaičius ir galia  
Iš viso: 19 vnt., 339 kW



## Elektromobilių įkrovimo stotelių įrengimas

Siekdama prisidėti prie tvaraus transporto plėtros, Įmonė prie valdomų valstybės institucijų ir įstaigų pastatų jau įrengė 66 elektromobilių įkrovimo stoteles (toliau – EĮS), kurios skirtos naudoti Įmonės klientams. Vadovaujantis Vyriausybės planais, visos valstybės įstaigos turėtų pereiti prie mažiau taršaus transporto iki 2030 – ujų. 2024 m. Įmonė toliau plėtojo Įmonės klientams skirtų EĮS privatų tinklą, inicijavo vienos sistemos pirkimą, kurios dėka skirtingų tiekėjų ir modelių EĮS įdiegtos vienoje sistemoje. Tai leidžia operatyviau reaguoti į gedimus, techninius nesklandumus. Taip pat suteikta galimybė Įmonės klientams gauti jų darbuotojų veiklos ataskaitas, stebint Įmonės įrengtų EĮS naudojimą bei užtikrinti elektromobilių įkrovimą palankiausiomis rinkos sąlygomis.

2025 m. Įmonė tęsė EĮS plėtrą ir, atsižvelgdama į klientų poreikius, įrengė 4 įkrovimo stoteles adresu Kalvarijų g. 153, Vilniuje. Atsižvelgiant į tai, kad dauguma valstybinių institucijų pereina prie netaršių transporto priemonių, 2025 m. IV ketvirtį reikšmingai išaugo elektros įkrovimo stotelių poreikis. Reaguojant į augančią paklausą, 2026 m. planuojama tęsti infrastruktūros plėtrą ir išnuomoti 12 įkrovimo stotelių skirtingose Lietuvos vietovėse, iš kurių 7 numatytos Vilniaus mieste.

Elektromobilių įkrovimo stotelių skaičius

## INVESTICIJOS

**37** projektai

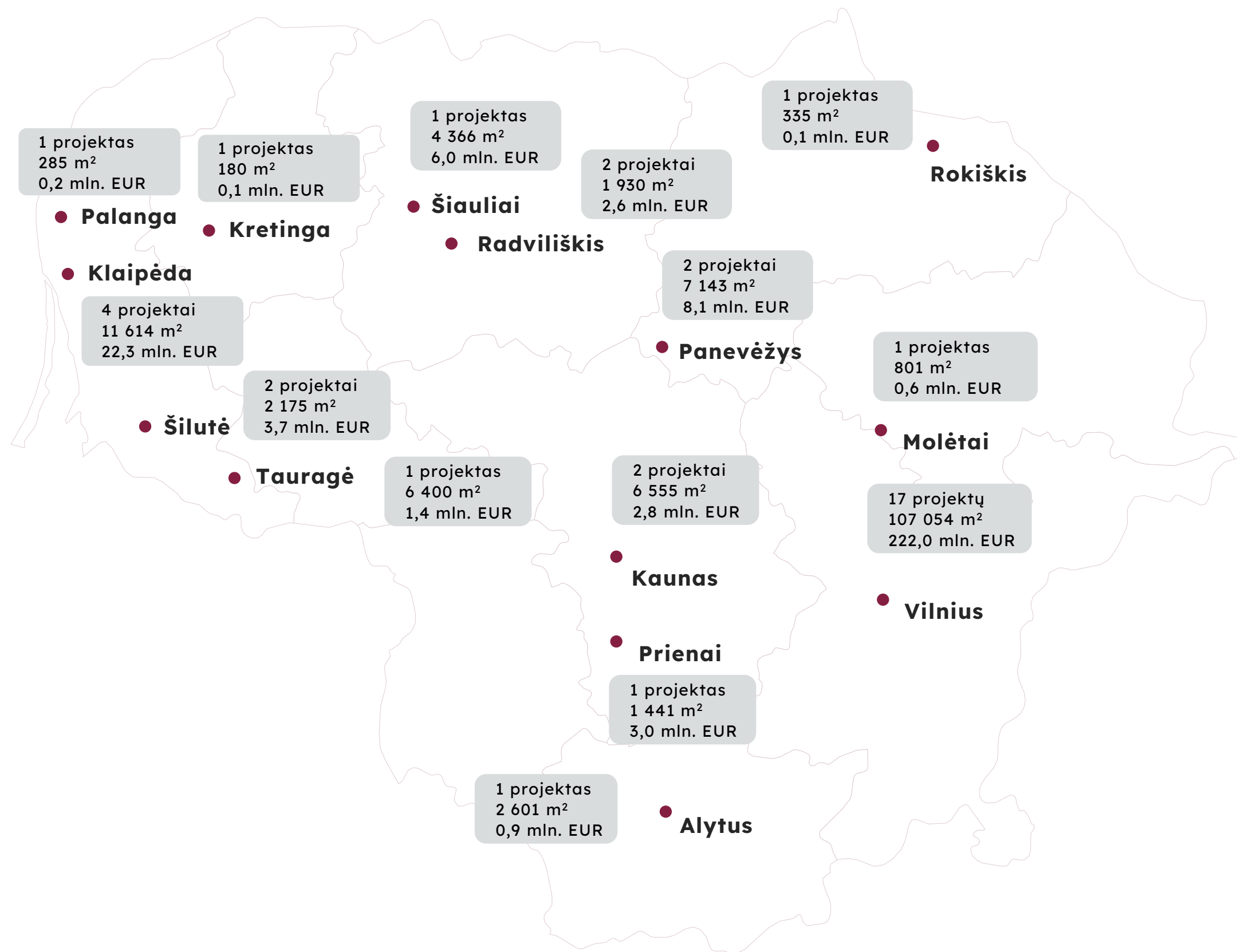
**152 880** m<sup>2</sup>

**273,8** mln. Eur

Investicijos į atsinaujinančių išteklių energijos gamybos priemones, **6,6** mln. Eur

Investicijos į energinio efektyvumo didinimo priemones, **7,8** mln. Eur

### Investicijų pasiskirstymo žemėlapis



**Investicijos planuojamos taip, kad atitiktų akcininko keliamus lūkesčius ūmonei.  
Pagrindiniai investicijų į nekilnojamo turto atnaujinimo projektus tikslai:**

- aprūpinti valstybės įstaigas jų poreikius atitinkančiu administracinės paskirties nekilnojamoju turtu;
- optimizuoti administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto apimtį, kad valstybė turėtų šio turto tiek, kiek jo reikia valstybės funkcijoms atlikti;
- ne mažiau kaip 85 proc. valdytino portfelio 2030 m. turi sudaryti geros būklės turtas.

**Planuojamos investicijos gali būti:**

- darančios įtaką būklei ir/ar klasei, darbo vietos efektyvumui, portfelio efektyvumui (pvz. A. Goštauto kvartalo I etapas);
- darančios įtaką klasei, darbo vietų efektyvumui ir portfelio efektyvumui (pvz. Gedimino pr. 38);
- darančios įtaką tik būklės kėlimui (pvz. S. Nėries g. 2 Klaipėda);
- būtinosios/palaikančios būklę (pvz. Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie SADM patalpų remontas Radviliškyje).

**Siekama, kad atliekamos investicijos lemtų kuo daugiau rodiklių. Atsižvelgiant į prioritetinius tikslus numatyti projektų atrankos kriterijai ir jiems priskirti svoriai:**

Kriterijų svoriai, proc.



## PROJEKTŲ VALDYMAS

### A. Goštauto g. administracinio kvartalo Vilniuje konversija

#### I etapas

A. Goštauto g. 11, Vilnius administracinių pastatų kapitalinis remontas ir dalies teritorijos sutvarkymas. 2025 m. rugsėjo 3 d. LRV sprendimu buvo atnaujintas projekto I etapo 2023 m. gegužės 17 d. LRV nutarimas Nr. 372, numatant naują pastato naudotoją – Valstybinę mokesčių inspekciją prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, vietoje anksčiau planuotų naudotojų: Lietuvos Respublikos žemės ūkio, Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos, Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijų. Atnaujinimo projekto įgyvendinimo pradžios ir pabaigos terminai ir vertė nepasikeitė: 2023–2026 metai. Patikslintam atnaujinimo projektui taip pat nustatyta 20 proc. vertės (skaičiuojant nuo 19 414 523,88 euro) ir 6 mėnesių (skaičiuojant nuo 2026-12-31) projekto įgyvendinimo pabaigos nuokrypio riba. Dokumento nuoroda: [624 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. gegužės 17 d. nutarimo Nr. 372 „Dėl Administracinės ...“](#)

#### II etapas

A. Goštauto g. Vilniuje naujų administracinės paskirties pastatų statyba. Pasikeitus politiniam sprendimui, projekto II etapo įgyvendinimo galimybės svarstomos Lietuvos Respublikos Vyriausybėje iki atskiro sprendimo priėmimo. Šiuo metu II etapo projekto įgyvendinimas vykdomas iki projekto techninio, darbo projekto parengimo ir statybą leidžiančio dokumento gavimo etapo, toliau Įmonės kartu su Lietuvos Respublikos finansų ministerija bus siūlomi nauji projekto II etapo įgyvendinimo veiksmų planai ir teikiami iš naujo LRV sprendimo priėmimui. Būsiami pastato naudotojai – biudžetinės įstaigos. Veiksmų planas pateiktas Finansų ministerijai derinti.

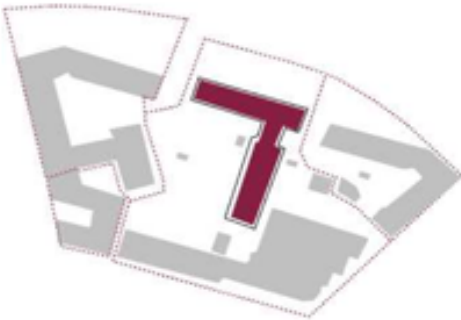
#### III etapas

A. Goštauto g. 9 ir 12 pastatai ir jų prieigų vystymas. Rengiami duomenys LRV sprendimo priėmimui.



# A. GOŠTAUTO KVARTALO KONVERSIJOS PROJEKTO ĮGYVENDINIMO ETAPAI:

### I etapas 2023-2026 metai



Legend:

- Ne Objektas
- Jau sutvarkyta: pastatas + prieligos prie pastato
- Sklypai kvartale

- Atnaujintas ir patvirtintas LRV nutarimas, vykdoma projektavimo su ranga sutartis;
- Nuo 2025-09-05 naujas klientas (VMI)

### II etapas 2023-2028 metai



Legend:

- Ne Objektas
- Jau sutvarkyta: nauji pastatai ir kvartalo teritorija
- III-as etapas
- Nugriauti seni pastatai

- Reikalingas sprendimas;
- Sukuriama pagrindinė viešoji infrastruktūra ;
- 7 ministerijos ar kt. biudžetinės įstaigos;
- Rengiami pastatų griovimo, naujo pastato statybos ir teritorijos sutvarkymo projektų rengimai iki SLD

### III etapas Pagal atskirą LRV Sprendimą



Legend:

- Ne Objektas
- III-as etapas
- Jau sutvarkyta
- III-etapo sklypas pagal poreikį atnaujinamas

- Teritorijos pertvarka bus vykdoma pagal atskirą LRV sprendimą



Iššūkiai - I etapas: naujo kliento nauji poreikiai, II etapo nevykdymas - perprojektavimo darbai, terminai ir biudžeto didėjimas. II ir III etapas nėra sprendimų dėl projekto įgyvendinimo tęstinumo.  
**II etapas FM pateiktas nutarimo projektas buvusios Vyriausybės grąžintas FM. Rengiama nauja projekto strategija ir bus pristatyta LRV 2026 m.**

**I etapas – A. Goštauto g. 11, Vilnius administracinių pastatų kapitalinis remontas ir dalies teritorijos sutvarkymas.**

Rangovo UAB „Naresta“ statybos darbai su projektavimu vyksta pagal grafiką, parengtas techninis darbo projektas, gautos teigiamos projekto bendrosios ir specialiosios ekspertizių išvados. Taip pat gautas statybą leidžiantis dokumentas. Projekto ekspertizę atliko pirkimo konkurse laimėjusi bendrovė „Statybos projektų ekspertizės centras“. Vyksta pastatų statybos darbai pagal techninio darbo projekto sprendinius, atlikti parengiamieji ir patalpų valymo darbai pagal parengtus paprastojo remonto aprašus, vyksta patalpų perplanavimo derinimai su nauju naudotoju. Projektui patvirtintas APVA finansavimas, birželio mėnesį pasirašyta sutartis su LR aplinkos ministerijos Aplinkos valdymo agentūra dėl dalinio projekto finansavimo 6,06 mln. Eur. Visus rangos darbus planuojama baigti 2027 metais, t. y. numatytais nutarime termino nuokrypio ribose.

Atnaujinami pastatai A. Goštauto g. 11, Vilniuje, bus ne žemesnės kaip A energinės klasės ir sertifikuojami pagal BREEAM (angl. Building Research Establishment Environmental Assessment Method) standartą. Rangovui išskeltas uždavinys, bendradarbiauti su A. Goštauto kvartalo II etapo architektais, kad pastatai darniai įsilietų į bendrą kvartalo vaizdą ir būtų patogūs jame dirbsiantiems ministerijų darbuotojams.



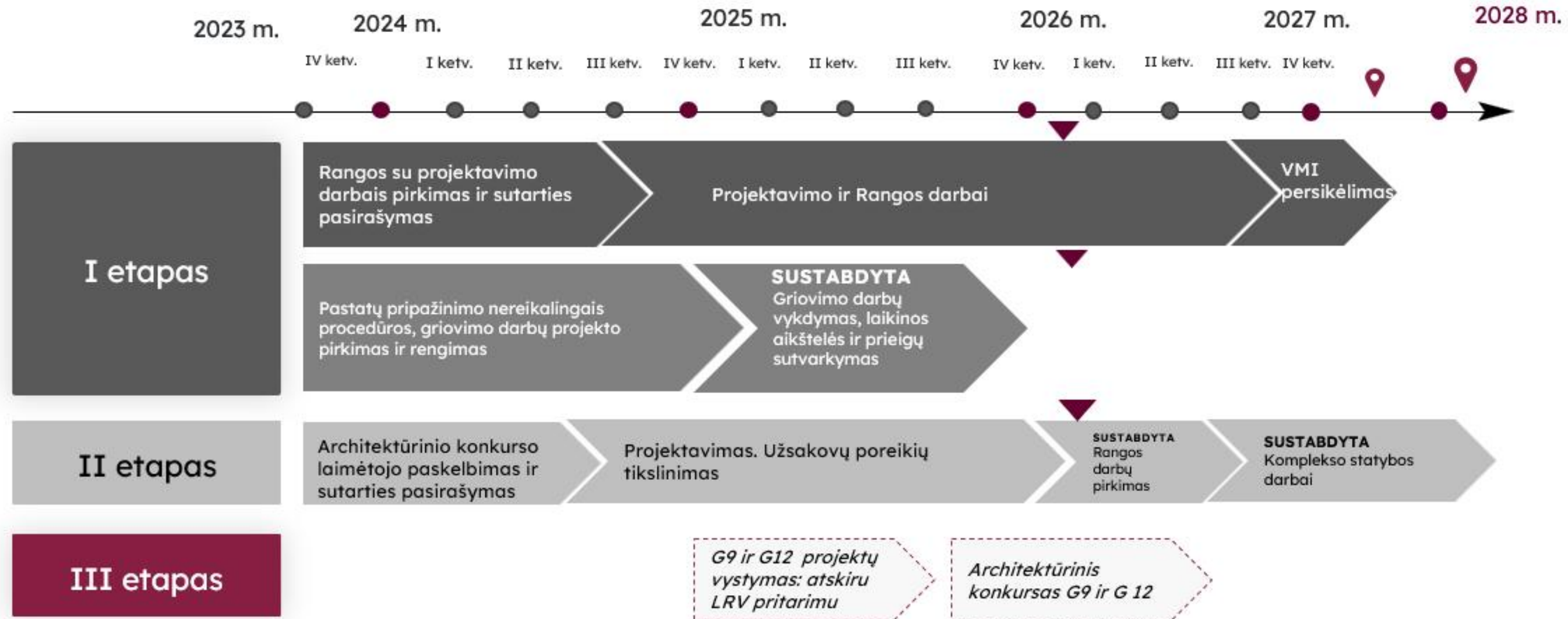
**II etapas – A. Goštauto g. Vilniuje naujų administracinės paskirties pastatų statyba.**

Projektuotojas UAB Studija „Archispektras“ vykdo techninio projekto rengimo darbus – parengti griovimo projektai, jiems yra gautas statybą leidžiantis dokumentas, parengti lauko inžineringo ir sklypo dalies, skirti I etapo pastato prieigoms dalių projektai, gauta teigiama ekspertizės išvada, statybą leidžiantis dokumentas. Toliau vyksta II etapo techninio projekto rengimo darbai, rengiamasi perduoti projekto ekspertams. Projekto ekspertizę atliks pirkimo konkurse laimėjusi bendrovė „Darbasta“. Projektui parengta poveikio aplinkai ataskaita, atliktos viešinio procedūros, gauta teigiama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atrankos išvada. Parengtos techninio projekto dalys, kurioms gautas teigiamas projekto specialiosios (paveldosaugos) ekspertizės aktas. Preliminarios infrastruktūros sutarties sudarymo pagrindu su Vilniaus miesto savivaldybe rengiami kvartalo dalies sprendiniai už projekto ribų iki gatvių, vyksta derinimas dėl infrastruktūros sutarties sudarymo. Parengtas dujų iškėlimo projektas. Nauji pastatai planuojami ne žemesnės kaip A++ energinės klasės ir bus sertifikuojami pagal BREEAM standartą.



A. Goštauto kvartalo konversijos grafikas:

# KAS IR KADA?



\* - grafiko terminai yra preliminarūs, gali keistis nuo pirkimo procedūrų pratęsimų, priimtų trečiųjų šalių sprendimų, derinimo procedūrų

Naujienos bei atnaujinti grafikai pateikiami čia: [A. Goštauto kvartalo konversija – Turto Bankas \(turtas.lt\)](https://www.turtas.lt)



### Teismų pastato statyba, Kauno g. 8, Klaipėdoje

2023 m. Įmonė pradėjo Klaipėdos teismų pastato statybos projekto įgyvendinimą. Numatoma pastatyti bendrą teismų pastatą Klaipėdos apygardos teismui ir Regionų administracinio teismo Klaipėdos rūmams, adresu Kauno g. 8, Klaipėda. Numatomas pastato bendras plotas 3 860 kv. m (be požeminės stovėjimo aikštelės), energinio naudingumo klasė – A++. Planuojama suprojektuoti apie 118 nuolatinių darbo vietų 151 teismų darbuotojui. Pastate bus įrengta 11 teismo posėdžių salių, konvojuojamų asmenų laikino sulaikymo patalpos ir kitos specifinei teismų veiklai reikalingos patalpos. Projekto įgyvendinimo metu projektavimo darbams bus taikoma BIM metodologija (informacinis pastato modeliavimas). Projekto investicijos sieks 10,255 mln. Eur su PVM. Projektas įgyvendinamas pagal LR Vyriausybės 2023 m. vasario 1 d. nutarimą Nr. 72 „Dėl Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projekto „Klaipėdos mieste veikiančių teismų pastato Klaipėdoje, Kauno g. 8, statyba“ aprašo patvirtinimo“. Planuojama projekto pabaiga – 2029 m.

Projektavimo sutarčiai sudaryti buvo pasirinktas architektūrinio projekto konkurso modelis, pagal kurį projektuotojas bus pasirinktas pagal pasiūlytą geriausią architektūros idėją. 2025 m. spalio mėn. su projektuotoju MB Studija „Heima“ pasirašyta projektavimo sutartis, vykdyti projektavimo darbai.



### Naujų pastatų statyba J. Kairiūkščio g. 10, Vilnius

2024 m. Įmonė pradėjo projekto „Naujų pastatų statyba J. Kairiūkščio g. 10, Vilnius“ įgyvendinimą.

Projekto įgyvendinimo metu planuojama pastatyti atskirus pastatus Nacionaliniam maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutui ir Lietuvos teismo ekspertizės centrui su požeminėmis automobilių stovėjimo aikštelėmis. Numatomas bendras pastatų plotas – ~ 6 200 kv. m, energinio naudingumo klasė – A++. Bus formuojamos viešosios erdvės ties klientų patekimais į pastatą (iš gatvės pusės), vidiniuose kiemuose bus kuriamos darbuotojų rekreacijai skirtos erdvės su vaizdu į mišką. Tarp pastatų planuojamas techninis kiemas su automobilių stovėjimo vietomis ir inžinerinės įrangos aikštelėmis. Bus sukurta apie 210 darbo vietų.

Projekto investicijos sieks 16,706 mln. Eur su PVM. Projektas įgyvendinamas pagal LRV 2024 m. gegužės 3 d. nutarimą Nr. 312 „Dėl Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projekto „Naujų pastatų statyba J. Kairiūkščio g. 10, Vilniuje“ aprašo patvirtinimo“. Planuojama projekto pabaiga – 2029 m. 2025 m. gruodžio mėn. su projektuotoju UAB „Aplan“ pasirašyta techninio darbo projekto rengimo sutartis, pradėti projektavimo darbai.

### Administracinės paskirties pastato, esančio Gynėjų g. 6, Vilniuje, atnaujinimo projektas

2024 m. IV ketv. Įmonė pradėjo administracinės paskirties pastato, esančio Gynėjų g. 6, Vilniuje, atnaujinimo projekto įgyvendinimą. Projekto tikslas – sukurti modernų, funkcionalų ir reprezentatyvų administracinės paskirties pastatą, atitinkantį aukščiausios pakopos teismo veiklos poreikius ir šiuolaikinius standartus.

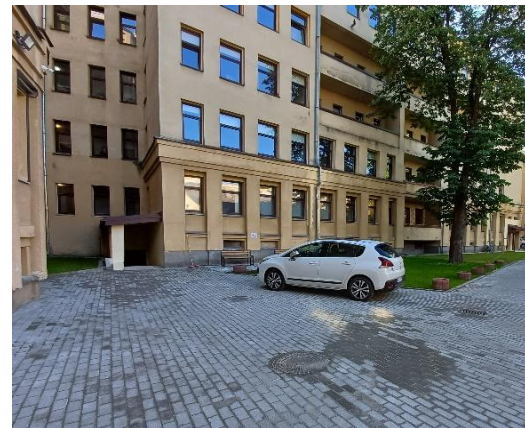
Projektu siekiama pagerinti pastato funkcionalumą, estetinę kokybę, energetinį efektyvumą ir darbuotojų darbo sąlygas. Numatyta diegti pažangias technologijas, mažinti energijos suvartojimą, spręsti parkavimo vietų trūkumą ir užtikrinti prieinamumą neįgaliesiems. Taip pat planuojama sukurti erdves, tinkamas kultūrinėms ir edukacinėms veikloms.

Esamas 4 000 kv. m pastatas po modernizacijos išaugs iki maždaug 6 700 kv. m, energinio naudingumo klasė sieks A++, o viduje bus įrengtos 136 nuolatinės darbo vietos.

Pradinės projekto investicijos sieks 15 mln. Eur su PVM. Projektas įgyvendinamas pagal LRV 2024 m. lapkričio 20 d. nutarimą Nr. 1004 „Dėl Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projekto patvirtinimo“. Planuojama projekto pabaiga – 2031 m. 2025 m. IV ketv. paskelbtas atviras architektūrinio projekto konkursas geriausiai pastato atnaujinimo idėjai išrinkti.

### Ligoninės pastato Žygimantų g. 8, Vilniuje rekonstrukcija

- Atnaujinamo pastato plotas – 4 493 m<sup>2</sup>
- Projekto investicijos – 4,1 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Chanita“, UAB „Lidora“, UAB „Arvūnas“



#### Esama projekto situacija

- Gauta deklaracija apie statinio statybos užbaigimą



### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Naujoji Rionvių g. 3, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 3 499 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 8,0 mln. Eur

#### Esama projekto situacija

- Pasirašyta projektinių pasiūlymų rengimo sutartis, rengiami projektiniai pasiūlymai

### Susisiekimo komunikacijos – kelio Tauragės rajone, Sakalinės kaime, rekonstravimas

- Bendras kelio ilgis – 1 330 m
- Projekto investicijos – 1,4 mln. Eur
- Rangovas – AB „Kauno tiltai“



#### Esama projekto situacija

- Gauta deklaracija apie statybos užbaigimą



### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Kauno g. 2, Prienai

- Atnaujinamo pastato plotas – 1 441 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 3,0 mln. Eur

#### Esama projekto situacija

- Pasirašyta projektinių pasiūlymų rengimo sutartis, rengiami projektiniai pasiūlymai



### Administracinės paskirties patalpų įsigijimas ir modernizavimas Savanorių pr. 174A, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 1 516 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 4,2 mln. Eur

#### Esama projekto situacija

- Patvirtintas projekto įgyvendinimas Įmonės valdyboje



### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Vasario 16-osios g. 60, Panevėžys

- Atnaujinamo pastato plotas – 6 650 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 7,9 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Asirinta“

#### Esama projekto situacija

- Vykdomi statybos darbai

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Kęstučio g. 2, Šilutė

- Atnaujinamo pastato plotas – 901 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 1,7 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Interresta“



#### Esama projekto situacija

- Darbai sustabdyti dėl rangovo restruktūrizacijos

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas V. Kudirkos g. 3, Radviliškis

- Atnaujinamo pastato plotas – 799 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 1,8 mln. Eur

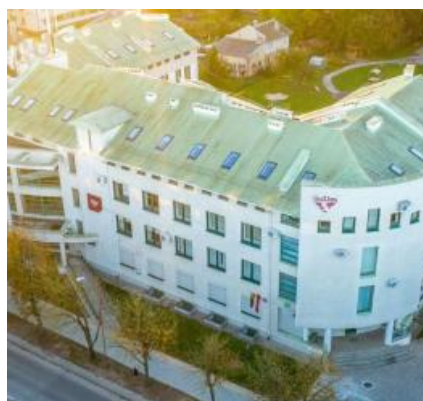


#### Esama projekto situacija

- Vykdomos statybos darbų pirkimo procedūros

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Ežero g. 17, Šiauliai

- Atnaujinamo pastato plotas – 4 366 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 6,0 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Versina“



#### Esama projekto situacija

- Vykdomi statybos darbai

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Gedimino pr. 38, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 10 851 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – A
- Projekto investicijos – 17,6 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Infes“



#### Esama projekto situacija

- Vykdomi projektavimo darbai

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Kalvarijų g. 147, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 4 404 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – A
- Projekto investicijos – 8,5 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Lidora“



#### Esama projekto situacija

- Gautas statybos darbų užbaigimo aktas

### Administracinės paskirties pastato modernizavimas Pamėnkalnio g. 27/Vinco Kudirkos g. 15, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 3 828 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 6,2 mln. Eur



#### Esama projekto situacija

- Pasirašyta projektinių pasiūlymų rengimo sutartis, rengiami projektiniai pasiūlymai

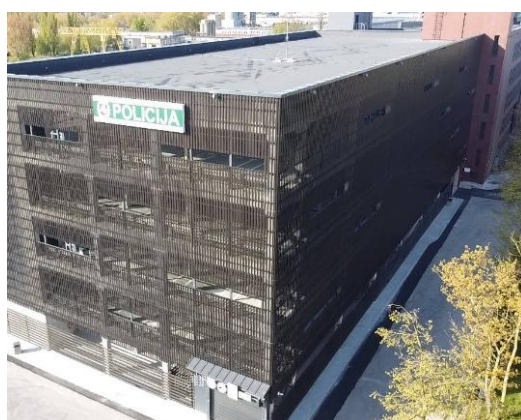
### Reabilitacijos centro rekonstrukcija Karaimų g. 73A, Trakai

- Atnaujinamo pastato plotas – 2 662 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – B
- Projekto investicijos – 11,5 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Daistatus“



#### Esama projekto situacija

- Vykdomi statybos darbai



### Klaipėdos apskrities vyriausiojo policijos komisariato antžeminės stovėjimo aikštelės statyba

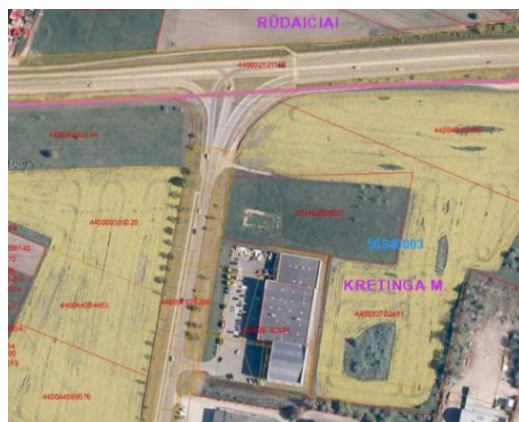
- Statomo pastato plotas – 5 173 m<sup>2</sup>
- Projekto investicijos – 7,8 mln. Eur
- Rangovas – UAB „HSC Baltic“

#### Esama projekto situacija

- Gautas statybos darbų užbaigimo aktas

### Naujo administracinės paskirties pastato statyba Tiekėjų g. 3, Kretinga

- Statomo pastato plotas – 1 557 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – A++
- Projekto investicijos – 3,6 mln. Eur



#### Esama projekto situacija

- Pasirašyta projektinių pasiūlymų rengimo sutartis, rengiami projektiniai pasiūlymai



### Administracinės paskirties pastato remontas Mindaugo g. 12, Vilnius

- Atnaujinamo pastato plotas – 11 938 m<sup>2</sup>
- Būsima energinio efektyvumo klasė – F
- Projekto investicijos – 11,0 mln. Eur
- Rangovas – UAB „Ekstra statyba“

#### Esama projekto situacija

- Vykdomi statybos darbai



## CENTRALIZUOTAS VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS

Rodiklis	2024 m.	2025 m.
Pagal centralizuotos nuomos sutartis išnuomotas plotas, kv. m	446 534	433 724
Centralizuotos nuomos sutarčių pajamos, mln. Eur	17,8	18,7
Pagal komercinės nuomos sutartis išnuomotas plotas, kv. m	85 051	71 768
Komercinių nuomos sutarčių pajamos, mln. Eur	2,1	2,5
Pagal panaudos sutartis perduotas plotas, kv. m	37 452	33 528
Laisvo ploto kiekis nekilnojamojo turto portfelyje, kv. m	221 123	190 120
Klientų kiekis	130	125
Klientų naudojamas plotas darbuotojui, kv. m	19,7	18,9
Klientų darbuotojų skaičius	20 648	20 822



Centralizuotos nuomos plotas mažėja dėl nereikalingų patalpų atsisakymo, sutarčių nutraukimų, įstaigų išsikėlimo iš pastatų, kuriuose pradedami atnaujinimo darbai



Pajamos padidėjo dėl įmokų, susijusių su centralizuotai valdomo AVNT atnaujinimo dedamąja, užbaigus atnaujinimo projektus



Ploto mažėjimą lėmė turto portfelio efektyvinimas ir objektų pardavimai aukcionuose, tačiau nuolat ieškomi nauji nuomininkai, organizuojami nuomos konkursai



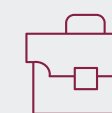
Išnuomoti brangesni objektai



Pasibaigus panaudos sutarčių terminui, sutartys nepratęsiamos. Siekiama panaudos sutarčių kiekį sutarčių portfelyje sumažinti iki minimumo. Didžiąją dalį panaudos sudaro valstybės įstaigų užimamas plotas atnaujinamuose pastatuose Žygimantų g. 8, Vilniuje, Sietyno g. 24, Vilniuje, Karaimų g. 73A, Trakuose (21 163 kv. m)



Plotas mažėja dėl veiklos efektyvinimosi bei nereikalingo valstybės funkcijoms įgyvendinti turto pardavimo viešojo aukciono būdu. Taip pat į laisvą plotą įskaičiuotas atnaujinamų pastatų plotas (32,5 tūkst. kv. m)



Natūralus klientų skaičiaus pokytis dėl reorganizacijų, sujungimų ir likvidavimų



Plotas mažėja dėl įstaigų veiklos efektyvinimosi, kurį lėmė tiek vykdomi atnaujinimo projektai, tiek pačių įstaigų geranoriškumas



Natūralus klientų skaičiaus pokytis dėl nuolatos besikeičiančio Klientų darbuotojų skaičiaus

Patalpų remonto darbai, kurie gerina darbo sąlygas	2024 m.	2025 m.
Suremontuoto ploto kiekis, kv. m	13 483	19 036
Pagerintų darbo vietų kiekis	683	1 010

#### Vykdomi remonto darbų projektai

Vykdomi remonto darbų projektai	Vykdomų projektų statusas	Apimtis, kv. m	Investicijos, mln. Eur
Administracinės paskirties pastato, esančio Veterinarijos g. 2, Pažagių k., Panevėžio r. sav., remontas	Vyksta rangos darbai	492,68	0,1
Administracinės paskirties pastato, esančio A. Mickevičiaus g. 42, Bajorų g. 16, Kaunas, remontas	Vykdomi remonto darbai	5 463,74	1,0
Administracinės paskirties pastato, esančio Taikos g. 28, Klaipėda, remontas	Remonto darbai užbaigti	1 023,60	0,6
Administracinės paskirties pastato, esančio Naujoji g. 2, Alytus, remontas	Pastato rangos ir remonto darbai baigti. Vykdomas projekto derinimas automobilių aikštelės įrengimui	2 601,22	0,9
Administracinės paskirties pastato, esančio Vytauto g. 19, Kretinga (Policijos pastato), remontas	Remonto darbai užbaigti	179,85	0,1
Administracinės paskirties pastato, esančio Vytauto g. 87, Palanga, remontas	Remonto darbai užbaigti	284,77	0,2
Administracinės paskirties pastato, esančio Nepriklausomybės a. 15, Rokiškis, remontas	Objektas perduotas rangovui	335,17	0,1
Administracinės paskirties pastato, esančio Inturkės g. 6, Molėtai, remontas	Vykdomas viešųjų pirkimų procedūrų parengimas	800,71	0,6
Administracinės paskirties pastato, esančio Dariaus ir Girėno g. 32, Radviliškis, remontas	Vykdomas viešųjų pirkimų procedūrų parengimas	1 131,14	0,8
Administracinės paskirties pastato, esančio Goštauto g. 12, Vilnius, remontas	Vykdomas viešųjų pirkimų procedūrų parengimas	831,00	0,3
Administracinės paskirties pastato, esančio S. Konarskio g. 35, Vilnius, remontas	Vykdomas viešųjų pirkimų procedūrų parengimas	655,10	0,1
Administracinės paskirties pastato, esančio Švitrigailos g. 42, Vilnius, remontas	Vykdomas viešųjų pirkimų procedūrų parengimas	218,95	0,1



**Efektyviausi klientai**  
100-250 darbuotojų



Plotas vienai darbo  
vietai, kv. m

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra

7,43

Europos socialinio fondo agentūra

7,82

Valstybės įmonė Turto bankas

8,19

Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija

8,91

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba

9,34



**Neefektyviausi klientai**  
100-250 darbuotojų



Plotas vienai darbo  
vietai, kv. m

Nacionalinis maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutas

36,30

Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos

33,12

Kauno teritorinė muitinė

29,98

Aplinkos apsaugos agentūra

29,71

Lietuvos teismo ekspertizės centras

26,00



**Efektyviausi klientai**  
Daugiau kaip 250 darbuotojų



Plotas vienai darbo  
vietai, kv. m

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija

10,88

Lietuvos Respublikos vadovybės apsaugos tarnyba

11,07

Nacionalinis bendrųjų funkcijų centras

12,60

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija

14,02

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos

14,30



**Neefektyviausi klientai**  
Daugiau kaip 250 darbuotojų



Plotas vienai darbo  
vietai, kv. m

Užimtumo tarnyba prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos

28,66

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija

26,64

Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Vilniaus skyrius

22,39

Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Klaipėdos skyrius

22,29

Valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba

21,17

Įmonė, įgyvendindama centralizuotą valstybės nekilnojamojo turto valdymą, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje valdė 650 304,17 tūkst. Eur turto (likutine verte), kurį sudarė:



**650 304,17**  
tūkst. Eur

	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	67 050,96	520 125,64	430,37			<b>587 606,97</b>
Parduodamas nekilnojamas turtas, neatitinkantis valstybės turto valdytojo poreikių atliekant valstybės funkcijas, įtrauktas į atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą	2 411,69	27 759,40				<b>30 171,09</b>
Parduodamas valstybės turtas, kuris įtrauktas į viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą (2015-02-11 LRV nutarimas Nr. 163)	5 284,45	6 985,57	8,04	9,57		<b>12 287,63</b>
Konfiskuotas, neturintis savininko, bešeimininkis, valstybės paveldėtas, valstybei (perduotas) dovanotas turtas	1 316,51	18 357,01		86,17	478,64	<b>20 238,33</b>
Turtas skirtas išardyti ir likviduoti arba tik likviduoti		0,15				<b>0,15</b>

## NEKILNOJAMOJO TURTO PARDAVIMAI



Planuota parduoti objektų, vnt.

	2024 m.	2025 m.
Planuota parduoti objektų, vnt.	381	462



Parduota objektų, vnt.

	2024 m.	2025 m.
Parduota objektų, vnt.	521	636

Parduotų objektų kiekis 2025 m., lyginant su praėjusiais metais, išaugo 22 proc. Šį augimą lėmė padidėjęs mažos vertės parduodamų objektų srautas.



Mažavertis turtas (iki 10 tūkst. EUR), vnt.

	2024 m.	2025 m.
Mažavertis turtas (iki 10 tūkst. EUR), vnt.	262	408

Mažos vertės objektų pardavimų skaičius 2025 m. išaugo 56 proc. Šis augimas rodo vis dar aktyvų šio segmento judėjimą rinkoje.



Vidutinės vertės turtas (10 - 250 tūkst. EUR), vnt.

	2024 m.	2025 m.
Vidutinės vertės turtas (10 - 250 tūkst. EUR), vnt.	239	213

Vidutinės vertės objektų pardavimų skaičius per 2025 m. sumažėjo 10 proc.



Aukščiausios vertės turtas (> 250 tūkst. Eur), vnt.

	2024 m.	2025 m.
Aukščiausios vertės turtas (> 250 tūkst. Eur), vnt.	20	15



Parduotų objektų plotas, kv. m

	2024 m.	2025 m.
Parduotų objektų plotas, kv. m	150 967	75 643

Lyginant su 2024 m., 2025 m. parduotų objektų bendras plotas 50 proc. mažesnis. Šį reikšmingą sumažėjimą lėmė objektų pasiūla - 2025 m. dominavo mažesnio ploto objektai, ypač mažos vertės segmente.



Parduotos žemės plotas, ha

	2024 m.	2025 m.
Parduotos žemės plotas, ha	186,4	44,95

Objektų su žeme pardavimų apimtys per 2025 m. sudarė 44,95 ha, kai 2024 m. buvo parduota net 186,4 ha. Šį reikšmingą skirtumą daugiausia lėmė vienkartinis išskirtinio tvenkinių komplekso su 123 ha sklypu pardavimas 2024 m., kuris iškreipė bendrą metinę statistiką.



Įplaukos, mln. Eur

	2024 m.	2025 m.
Įplaukos, mln. Eur	37,1	28,4

Bendros įplaukos 2025 m. sudarė 28,4 mln. Eur, kai 2024 m. jos siekė 37,1 mln. Eur - tai yra 23 proc. mažiau. Nors abiem laikotarpiais buvo parduotas panašus kiekis aukščiausios vertės objektų, 2024 m. šie objektai buvo didesnės vertės, todėl generavo ženkliai didesnes įplaukas. Tuo tarpu 2025 m. rezultatus labiausiai formavo mažos vertės objektų pardavimai, kurie, nors ir gausesni kiekybiškai, turėjo mažesnę įtaką bendrai įplaukų sumai.



### Brangiausias objektas

2024 m.

**3,0** mln. Eur



Administracinės patalpos Vilniaus mieste, Pamėnkalnio g. 21

2025 m.

**1,8** mln. Eur



Administracinis pastatas, Geležinio Vilko g. 3A, Vilnius



### Pigiausias objektas

2024 m.

**43** Eur



1/2 dalis buto su rūsiu, Bivėtos g. 6-4, Didžiasalio k., Ignalinos r. sav.

2025 m.

**13** Eur



1/2 dalis gyvenamojo namo, Dariaus ir Girėno g. 2, Naujamiesčio mstl., Panevėžio rajono savivaldybė



### Aktyviausias aukcionas, dalyvių skaičius

2024 m.

**71**



Gyvenamasis namas su pagalbinio ūkio pastatais ir žemės sklypas, Jaunimo a. 7, Kaunas

2025 m.

**104**



Butas, Žemaitijos g. 60-49, Mažeikiai



**Aukcionų rezultatyvumas, proc.**

2024 m.

**45**

2025 m.

**51**



**Aukcionai, kuriuose dalyvavo 1 dalyvis, proc.**

2024 m.

**35**

2025 m.

**34**



**Aukcionai, kuriuose dalyvavo 2-4 dalyviai, proc.**

2024 m.

**43**

2025 m.

**42**



Aukcionai, kuriuose dalyvavo 5–9 dalyviai, proc.

2024 m.

15

2025 m.

16



Aukcionai, kuriuose dalyvavo > 10 dalyvių, proc.

2024 m.

7

2025 m.

8



Ilgiausiai pardavinėta, kartai

2024 m.

15 aukcionų



Pastatas su žemės sklypu, Sodo 8, Gruzdžiai, Šiaulių r. sav.

2025 m.

14 aukcionų



Žemės sklypas su pastatų kompleksu, Miško g. 11E, Jurdaičių k., Joniškio rajono savivaldybė



Organizuota aukcionų per ataskaitinį laikotarpį, vnt.

2024 m.

1 116

2025 m.

1 337



Lėšos į valstybės ir savivaldybių biudžetus, mln. Eur

2024 m.

11,1

2025 m.

9,8



Lėšos VNT projektų modernizavimo ir atnaujinimo projektams finansuoti, mln. Eur

2024 m.

25,0

2025 m.

17,0

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

	2024 m.	2025 m.
Parengti pardavimui valstybės paveldėto nekilnojamojo turto objektai, vnt.	453	520
Gauti pranešimai dėl paveldėjimo, vnt.	1 502	1 184
Prašymai, pateikti notarų biurams dėl palikimo perėjimo valstybei liudijimų išdavimo, vnt.	664	579
Notarų išduoti palikimo perėjimo valstybei liudijimai, vnt.	477	506
Perimti nekilnojamojo turto objektai pagal išduotus paveldėjimo liudijimus, vnt.	504	541
Grąžintas turtas savininkams pagal teismo sprendimus, vnt.	28	43
Perimtos akcijos (įmonių skaičius), vnt.	44	48
Parengti teikimai dėl turto pripažinimo valstybės bešeimininkiu turtu, vnt.	101	47

## VALSTYBEI IR SAVIVALDYBĖMS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ PRIVATIZAVIMAS

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

	Nominali vertė 2024 m. (tūkst. Eur)	Likutinė vertė 2024 m. (tūkst. Eur)	Įmonių skaičius, vnt. 2024 m.	Nominali vertė 2025 m. (tūkst. Eur)	Likutinė vertė 2025 m. (tūkst. Eur)	Įmonių skaičius, vnt. 2025 m.	Komentaras
Įmonių akcijos, įtrauktos į privatizavimo objektų sąrašą, perimtos iš valstybinių institucijų	3 749,70	4 234,78	6	11,79	9,57	4	Šiame sąraše apskaityti 4 nekontroliniai akcijų paketai: UAB „Agrochema“; UAB „Stigrė“; AB „Krekenavos agroūkis“; AB „Nordic Sugar Kėdainiai“ (apskaitytos 2 sąrašuose dėl privatizavimo lėšų pervedimo į valstybės biudžetą specifikos). Atsižvelgiant į LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimo Nr. 161 (LRV 2025 m. balandžio 4 d. nutarimo Nr. 171 redakcija) iš patvirtinto Privatizavimo objektų sąrašo išbraukti dviejų įmonių kontroliniai akcijų paketai, t. y. UAB „Genetiniai išteklių“ 100 proc. akcijų paketas ir AB „Lietuvos veislininkystė“ 98,95 proc. akcijų paketas, kurie 2025 m. balandžio 7 d. perdavimo - priėmimo aktais Nr. A4-8 ir A4-9 perduoti Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijai
Valstybei perduotos akcijos pagal LRV nutarimą Nr. 634 (2004 m.), įskaitant įtrauktas į privatizavimo objektų sąrašą	42,01	24,42	28	103,76	86,17	32	Dalis AB „Nordic Sugar Kėdainiai“ akcijų yra apskaitytos 2 sąrašuose dėl privatizavimo lėšų pervedimo į valstybės biudžetą specifikos
Kitos	0,94	-	3	-	-	-	
<b>Iš viso:</b>	<b>3 792,65</b>	<b>4 259,20</b>	<b>37</b>	<b>115,55</b>	<b>95,74</b>	<b>36</b>	

2025 m. buvo parduotas savivaldybei priklausančių akcijų paketas:

Įmonės pavadinimas	Akcijų kiekis, vnt.	Sandorio data	Sandorio vertė (tūkst. Eur)	Komentaras
UAB „Šakių laidotuvių namai“	302 000	2025 m. gruodžio 19 d.	606,00	Su Šakių rajono savivaldybe 2025 m. vasario 24 d. buvo pasirašyta sutartis Nr. T11-8 „Dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių akcijų pardavimo“, pagal kurią savivaldybė įgaliojo Įmonę, o Įmonė įsipareigojo organizuoti ir vykdyti savivaldybei nuosavybės teise priklausančių UAB „Šakių laidotuvių namai“ (100 proc.) bendrovės akcijų paketo privatizavimą. Gautas atlygis už suteiktą privatizavimo paslaugą, apskaičiuotas pagal Atlygio centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui už jo atliekamas funkcijas apskaičiavimo ir mokėjimo taisyklės, sudarė 20,88 tūkst. Eur su PVM

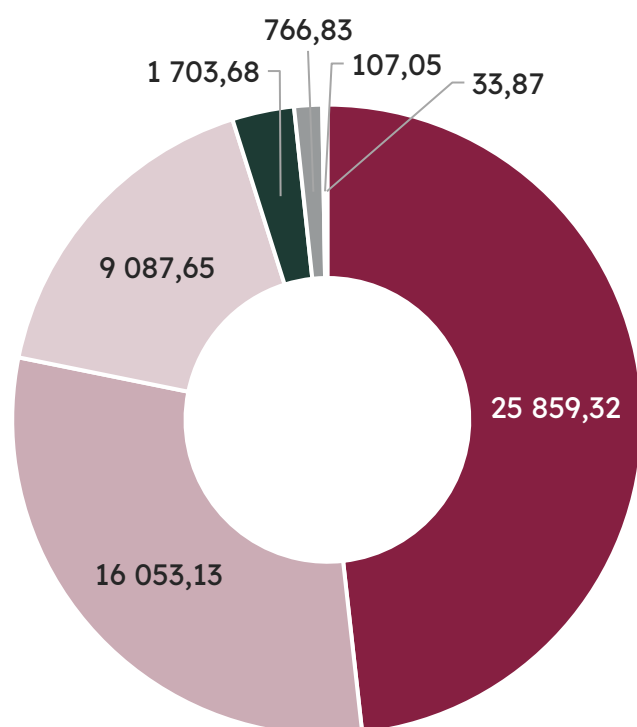
**2025 m. buvo parduoti valstybei priklausančių akcijų paketai:**

Įmonės pavadinimas	Akcijų kiekis, vnt.	Sandorio data	Sandorio vertė (tūkst. Eur)	Komentaras
UAB „NOD Baltic“	1	2025 m. sausio 9 d.	0,59	Akcijų išpirkimas pagal teismo sprendimą (Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 46 straipsnis)
UAB „Keljeras“	6	2025 m. sausio 10 d.	0,003	
AB „Klovainių skalda“	1 358	2025 m. gegužės 7 d.	4,51	
UAB „Gargždų plytų gamykla“	157	2025 m. gegužės 8 d.	0,51	
AB „Ortopedijos technika“	1 912	2025 m. birželio 10 d. ir 2025 m. rugpjūčio 12 d.	2,39	
Laivų krovos AB „Klaipėdos Smeltė“	88	2025 m. birželio 12 d.	5,03	
AB „Telia Lietuva“	79	Viešo akcijų pardavimo pradžia 2025 m. liepos 28 d., pabaiga 2025 m. rugsėjo 10 d.	0,13	Valstybei priklausančių akcijų paketai privatizuojami viešo akcijų pardavimo būdu, vadovaujantis reguliuojamos rinkos operatoriaus patvirtintomis taisyklėmis per AB „Nasdaq Vilnius“
AB „Invalda INVL“	136		2,68	
Specialioji uždarojo tipo privataus kapitalo investicinė bendrovė „INVL Technology“	47		0,17	
Specialioji uždarojo tipo privataus kapitalo investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“	100		0,28	
AB „INVL Baltic Farmland“	38		0,25	
AB „Roquette Amilina“	78		2025 m. gruodžio 15 d.	
<b>Iš viso:</b>	<b>4 000</b>		<b>16,69</b>	



## SKOLŲ VALSTYBEI IŠIEŠKOJIMAS IR ADMINISTRAVIMAS

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):



- ES finansinės paramos, EEE Norvegijos, Šveicarijos konf. fin. mech. bendrojo finansavimo lėšos
- Neatlygintinai perimtos likviduojamų bankų reikalavimo teisės
- Pagal pavedimo sutartis administruojamos paskolos
- Muitinės departamento perleistas reikalavimo teisės į mokestinę nepriemoką
- Garantinio fondo administracijos perleistas reikalavimo teisės į skolas
- Finansų ministerijos perleistas reikalavimo teisės
- Valstybinės mokesčių inspekcijos perleistas reikalavimo teisės į mokestinę nepriemoką



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

Skolų išieškojimas	2024 m.	2025 m.
Finansų ministerijos administruojamos skolos	956,5	878,3
Iš LVKB, LAIB perimti neveiksnūs aktyvai	98,0	79,4
Mokestinės nepriemokos	455,8	169,6
Finansų ministerijos perleistos reikalavimo teisės	2,9	0,6
Skolos likviduojamiems bankams	30,3	23,4
Aurabanko, LVKB VVP, LŽŪB VVP skolos	25,6	15,4
Struktūrinių fondų skolos	559,0	548,4
<b>Iš viso:</b>	<b>2 128,1</b>	<b>1 715,1</b>

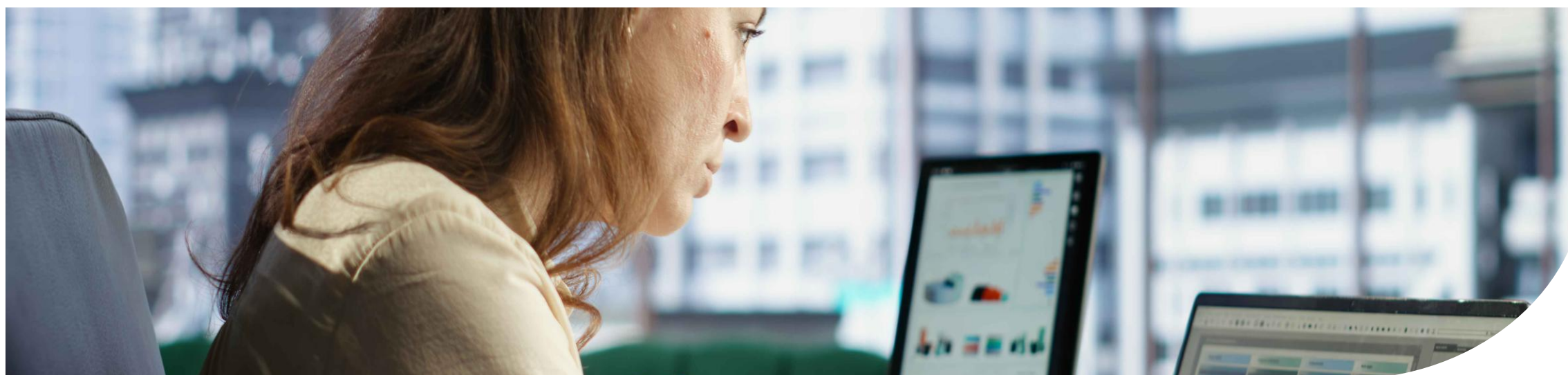
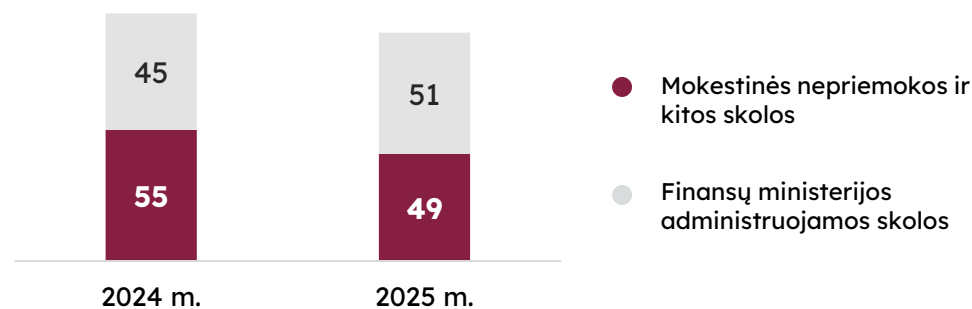
### Komentaras

2025 m. išieškota daugiau nei po 10 tūkst. Eur iš šių įmonių:

- AB „Giraitės ginkluotės gamykla“ – 611,3
- UAB „Anykščių šiluma“ – 266,7
- VŠĮ „Šiaulių regiono atliekų tvarkymo centras“ – 120,0
- UAB „VIA UNICA“ – 62,4
- UAB „Reklaminis informacijos centras“ – 53,2
- UAB „Tauragės regiono atliekų tvarkymo centras“ – 51,4
- UAB „Biržų vandenys“ – 50,0
- Uždaroji dizaino ir leidybos AB „Kopa“ – 43,1
- UAB „Timber construction group“ – 32,1
- UAB „Sautra“ – 30,4
- UAB „ATENERGO“ (UAB „BŪSTAS PLIUS“) – 22,6
- UAB „Memel Biotech“ – 22,4
- UAB „Losrita“ – 18,9
- Pagėgių savivaldybės šeimos gerovės centras – 18,7
- MB „MEDIA PROJECTS“ – 17,3
- UAB „Fortūna Travel“ – 15,7
- UAB „Eltera“, UAB „Neoturas“ – 13,9
- Valdo Bielskio prekybinė įmonė – 13,8
- UAB „RENT4YOU“ – 12,7
- UAB „Millo Appliances“ – 12,6
- UAB „Sveikatos kurortas“ – 11,4
- Elektrėnų savivaldybės administracija – 10,5
- A. Ivanausko prekybinė firma „FUKS“ – 10,4
- UAB „FIRST LOGISTICS“ – 10,2

Mažiau nei po 10 tūkst. Eur iš viso išieškota 183,4 tūkst. Eur

### Valstybės skolų išieškojimo struktūra, proc.



## VTIPS IR VALSTYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO TURTO VALDYMO ATASKAITOS SUDARYMAS

2025 m. birželio 25 d. Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita (toliau – Ataskaita) už 2024 metus pateikta Lietuvos Respublikos Finansų ministerijai. Ataskaitoje siekiama nešališkai parodyti VNT apimtį, jo išlaikymo sąnaudas, pateikti informaciją apie VNT sandorius, taip pat apžvelgti išsinuotą ir savivaldybėms priklausantį nekilnojamąjį turtą, kuriuo naudojasi institucijos, vykdydamos joms pavestas valstybės funkcijas. Visos Lietuvos Respublikos finansų ministerijos ir LRV patvirtintos Ataskaitos skelbiamos viešai Įmonės svetainėje [www.turtas.lt](http://www.turtas.lt) ir <https://valstybesturtas.lt/> tinklalapyje.

2025 m. spalio 1 d. praplėstas VTIPS funkcionalumas, leidžiantis valstybės institucijoms valstybės nekilnojamojo turto juridinius faktus (nuomos ir panaudos sutartis) neatlygintinai registruoti Nekilnojamojo turto registre per VTIPS. 2025 m. gruodžio 3 d. pirmą kartą atliktas VTIPS klientų patirties vertinimo tyrimas ir nustatytas pirminis NPS indeksas. 2025 m. gruodžio 10 d. Valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita už 2024 m. pristatyta LRV pasitarimo posėdyje.

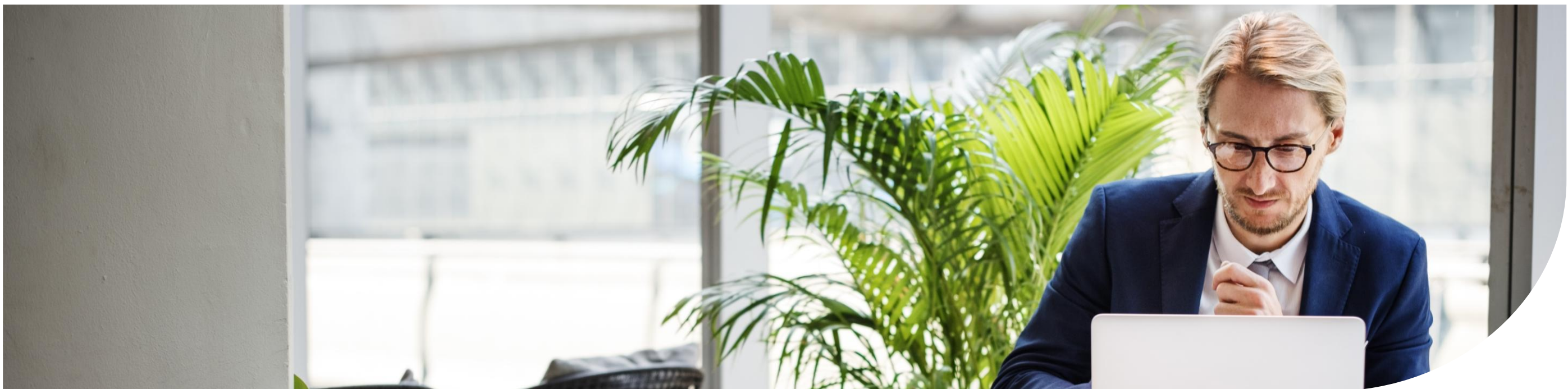
Vadovaujantis Valstybės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo reglamentuojančiais teisės aktais, Įmonei, kaip centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, pavesta Valstybės turto informacinėje paieškos sistemoje VTIPS derinti procesus dėl VNT valdymo, naudojimo ir disponavimo juo. Įmonė per 2025 m. derino 621 procesą.

### KITOS TEISĖS AKTAIS PASKIRTOS FUNKCIJOS

LRV 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. Per 2025 m. Įmonė nebuvo paskirta nė vieno juridinio asmens likvidatoriumi.

LRV 2015 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 148 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto centralizuoto valdymo įgyvendinimo“ įgaliojo centralizuotai valdomo valstybės turto valdytoją organizuoti nurašyto VNT likvidavimo (griovimo) darbus. 2025 m. buvo užbaigti griovimo darbai, 2010 m. vasario 24 d. LRV nutarimu Nr. 183 „Dėl nekilnojamųjų daiktų nurašymo“ nurašyto, o 2010 m. rugsėjo 22 d. nutarimu Nr. 1339 „Dėl nekilnojamojo turto perdavimo valstybės įmonei Valstybės turto fondui“ perduoto šio turto, buvusio Ignalinos rajono savivaldybėje, Didžiasalio seniūnijoje, Didžiasalio kaime, Keramikų gatvėje:

- apdailos plytų gamybos cechas;
- keramzito cechas Nr. 1;
- keramzito cechas Nr. 2;
- apdailos plytų gamybos cecho administracinis korpusas.





IV skyrius

## **DARBUOTOJAI**

Duomenys apie darbuotojus

Darbuotojų įsitraukimo tyrimas

Darbuotojų kompetencijų ugdymas

Darbuotojų atlygis

Karjera



## IV skyrius

# DARBUOTOJAI

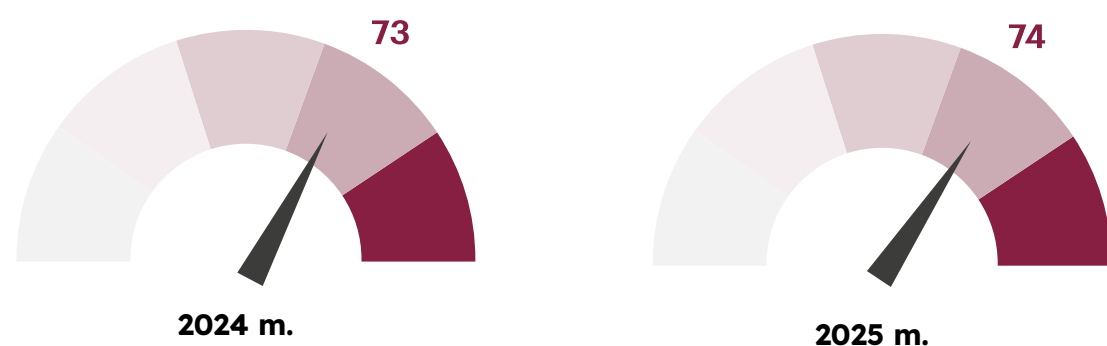
### DUOMENYS APIE DARBUOTOJUS

Rodiklis	2024 m.	2025 m.
Amžiaus vidurkis	45	47
Stazo vidurkis	6	7
Moteryų skaičius	155	156
Vyrų skaičius	101	93
Darbuotojų skaičius	256	249
Vadovaujančių darbuotojų skaičius (laikotarpio pabaigai)	32	46
Vadovaujančių moterų skaičius	15	25
Vadovaujančių vyrų skaičius	17	21
Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius	253	251
Savanoriškos kaitos rodiklis, proc.	10,7	8,8

2025 m., palyginti su 2024 m., darbuotojų savanoriškos kaitos rodiklis sumažėjo 1,9 p. p. Amžiaus ir stazo vidurkiai išliko stabiliai augantys. Bendras darbuotojų skaičius sumažėjo 2,7 proc. Vadovaujančiose pozicijose 2025 m. moterų vadovių skaičius paaugo iki 54 proc. nuo visų vadovų skaičiaus. Po įgyvendintų organizacinės struktūros pokyčių padidėjo padalinių vadovų skaičius. Lyčių pusiausvyrą vadovaujančiose pozicijose išlieka tvari.

### DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMO TYRIMAS

#### Įsitraukimas, proc.



Įsitraukimo rodiklis Įmonėje matuojamas nuo 2020 metų. Kiekvienais metais aktyviai dirbama su įsitraukimo didinimo priemonių planu, kuris Įmonėje vadinamas darbuotojų gerovės planu. Plane įtraukiamos svarbiausios priemonės susijusios su atlygiu, darbo sąlygomis, karjeros valdymu, ugdymu, vidine komunikacija ir kt. Intensyviai dirbant kelerius metus, įsitraukimo rodiklis nuosekliai didėja. Toliau kryptingai stipriname darbuotojų gerovės planą, aktyviai įtraukdami ir Įmonės ambasadorius.



### DARBUOTOJŲ KOMPETENCIJŲ UGDYMAS

#### Mokymų skaičius



Buvo ugdomasi vadovavimo, statybų teisės, viešųjų pirkimų, finansų valdymo, viešojo kalbėjimo, nekilnojamojo turto valdymo, inžinerijos, klientų aptarnavimo, darbų saugos ir civilinės saugos, žmogiškųjų išteklių valdymo, teisės, projektų valdymo, procesų valdymo, pardavimų, vidaus audito, dirbtinio intelekto pritaikymo darbinėse veiklose, mobingo ir smurto bei priekabiavimo prevencijos darbe temomis bei kitose srityse.

#### Dalyvių skaičius



Darbuotojų ugdymas užtikrinamas visiems darbuotojams pagal atitinkamas ugdymo programas.

## DARBUOTOJŲ ATLYGIS

Įmonės generalinio direktoriaus atlygis nustatomas vadovaujantis LRV 2002 m. rugpjūčio 23 d. nutarimu Nr. 1341 „Dėl valstybės valdomų įmonių vadovų darbo užmokesčio“ (su vėlesniais papildymais ir pakeitimais).

Generalinio direktoriaus darbo užmokestį 2025 m. sudarė pareiginė alga ir kintamoji dalis už 2024 m. tikslų vykdymą. Pareiginė alga nustatoma koeficientu, taikant pareiginės algos (atlyginimo) bazinį dydį, nustatytą Lietuvos Respublikos pareiginės algos (atlyginimo) bazinio dydžio nustatymo ir asignavimų darbo užmokesčiui perskaičiavimo įstatyme. Koeficientas nustatomas atsižvelgiant į valstybės įmonės kategoriją.

Nuo 2025 m. Įmonė priskiriama didelių įmonių kategorijai. Kintamoji dalis priklauso nuo Įmonės vadovui nustatytų veiklos rodiklių, kuriuos nustato savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija – Lietuvos Respublikos finansų ministerija, ir nustatoma atsižvelgiant į praėjusiais finansiniais metais pasiektus konkrečius Įmonės veiklos rezultatus. Kintamoji dalis negali viršyti 30 proc. valstybės įmonės vadovui praėjusiais finansiniais metais išmokėtos pareiginės algos. Įvertinus 2024 m. tikslų vykdymą generaliniam direktoriui buvo išmokėta 20 proc. kintamoji dalis.

Darbuotojų atlygis Įmonėje nustatomas vadovaujantis Įmonės valdybos nutarimu patvirtinta darbuotojų atlygio politika. Ji nustato bendras, aiškias ir skaidrias Įmonės darbuotojų apmokėjimo už darbą ir skatinimo taisykles bei jomis paremtą darbuotojų atlygio sistemą. Atlygio politika taikoma visiems Įmonės darbuotojams. Įmonės darbuotojų atlygį sudaro pastovioji ir kintamoji atlygio dalis bei papildomi priedai.

### 2024 metams Įmonei buvo nustatyti šie veiklos vertinimo rodikliai:

Rodiklis	Rodiklio planuota reikšmė	Rodiklio faktinė reikšmė	Vertinamo rodiklio lyginamasis svoris mėnesinės algos kintamojoje dalyje
Centralizuotai valdomo administracinės paskirties VNT energinio efektyvumo didinimas (kWh sumažėjimas), proc.	7,5	6,0	10 proc.
Centralizuotai valdomo administracinės paskirties VNT vienai darbo vietai tenkančių kv. m mažėjimas, proc. (kv. m)	2,0 (≤ 19,85)	2,47 (≤ 19,73)	10 proc.
EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją), mln. Eur	≥ 4,5	15,6	10 proc.

### 2025 metams Įmonei nustatyti šie veiklos vertinimo rodikliai:

Rodiklis	Siektina rodiklio reikšmė	Vertinamo rodiklio lyginamasis svoris mėnesinės algos kintamojoje dalyje
Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto geros būklės patalpų dalis, proc. (kv. m)	≥ 63 (≥ 285 980)	10 proc.
Vienai darbo vietai tenkančių kv. m ploto sumažinimas, proc. (kv. m)	0,9 (≤ 19,65)	10 proc.
Metinis EBITDA pelningumas, proc.	>15 proc.	10 proc.

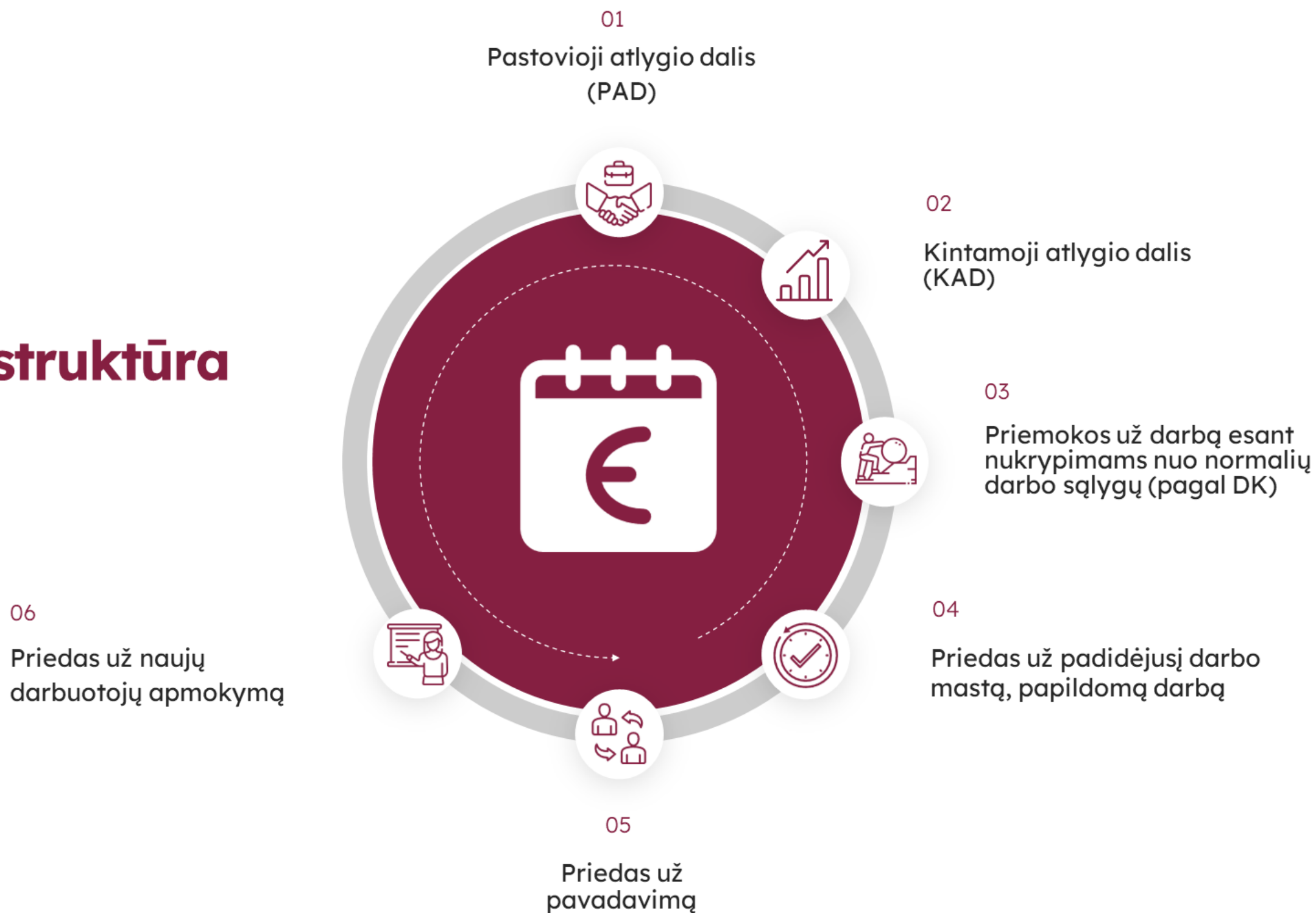
Įmonės vadovui, kaip ir visiems darbuotojams, yra taikomos visos papildomos naudos, numatytos kolektyvinėje sutartyje ir Įmonės darbuotojų atlygio politikoje.

Rodiklis	2024 m.	2025 m.
Vidutinis darbo užmokestis bendras, Eur	3 355	3 598
Vidutinis darbo užmokestis vyrų, Eur	3 743	3 964
Vidutinis darbo užmokestis moterų, Eur	3 089	3 369
Bendras metinis darbo užmokesčio fondas (įskaičiuojant vadovaujančių darbuotojų darbo apmokėjimo lėšas), tūkst. Eur	9 923	10 567
Išeitinės kompensacijos už nepanaudotas atostogas, ligos pašalpos, tūkst. Eur	469,4	348,5
Generalinio direktoriaus mėnesinės algos pastovioji dalis, Eur	9 462,6	9 463
Generalinio direktoriaus mėnesinės algos kintamoji dalis, Eur	-	10 982
Aukščiausio lygmens vadovai (departamentų vadovai) <sup>14</sup>	7 595 / 6	7 815 / 6
Vidurinio lygmens vadovai (skyrių, grupių vadovai, pavaduotojai) <sup>14</sup>	5 231 / 26	5 412 / 39
Ekspertai, aukštesnio lygmens specialistai ir specialistai <sup>14</sup>	3 006 / 223	3 197 / 203

<sup>14</sup> - VDU/darbuotojų skaičius laikotarpio pabaigoje. Vidutinis darbo užmokestis (VDU) nurodytas kartu su kintamąja atlygio dalimi, matomas pokytis ataskaitiniu laikotarpiu dėl įvykusių pastoviosios atlygio dalies peržiūrų.

Darbo apmokėjimo lėšos skaičiuojamos remiantis Įmonės Darbuotojų atlygio apskaitos tvarkos aprašu. Metinė ir ketvirtinė kintamoji atlygio dalis įskaičiuota į darbo apmokėjimo lėšas vadovaujantis Įmonės Darbuotojų atlygio apskaitos tvarkos aprašu, patvirtintu Įmonės generalinio direktoriaus 2020-12-28 įsakymu Nr. P1-451 su vėlesniais pakeitimais. Bendras metinis darbo užmokesčio fondas 2025 m., lyginant su 2024 m., padidėjo 6,5 proc. Fondo augimas atitinka bendro darbo užmokesčio kilimo tendenciją.

# Atlygio struktūra



# Papildomos naudos

## PASKATINIMAS



už veiklos rezultatus



už naujo darbuotojo apmokymą



už naujo darbuotojo pritraukimą



už ilgalaikį pavdavimą



esant nukrypimams nuo darbo sąlygų



už papildomą darbą padidėjus darbo mastui

## PAGALBA



stichinės nelaimės atveju ar patyrus didelę žalą dėl turto netekimo gaisro ar vagystės atveju



šeimoms narių ar artimųjų mirties atveju



ligos atveju

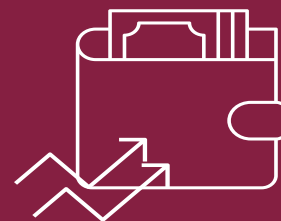


sveikatos draudimas



nelaimingų atsitikimų draudimas 24/7

## Finansinės naudos



## Darbo sąlygos ir kultūra



lankstus darbo grafikas



įmonės tradicijos ir renginiai



savanorystės veikla darbo metu



skiepai



hibridinis darbas



darbas iš užsienio iki 6 mėn.

## Paskatinimas



nuolatiniai mokymai



karjeros galimybės



naujų darbuotojų adaptacija

## Tobulėjimo ir karjeros galimybės

## Papildomos laisvos dienos



už nepertraukiamą darbo stažą



mokymosi atostogos



augintiems vaikus



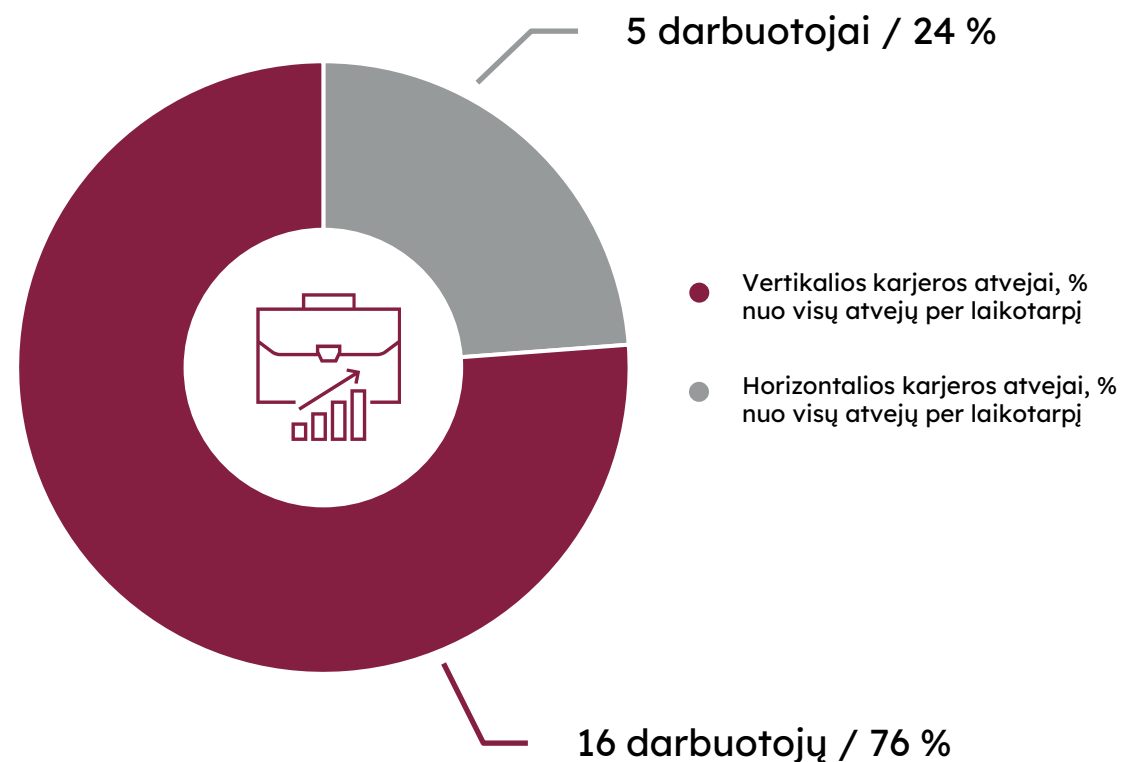
1-ąją mokslo metų dieną augintiems vaikus iki 14 metų amžiaus



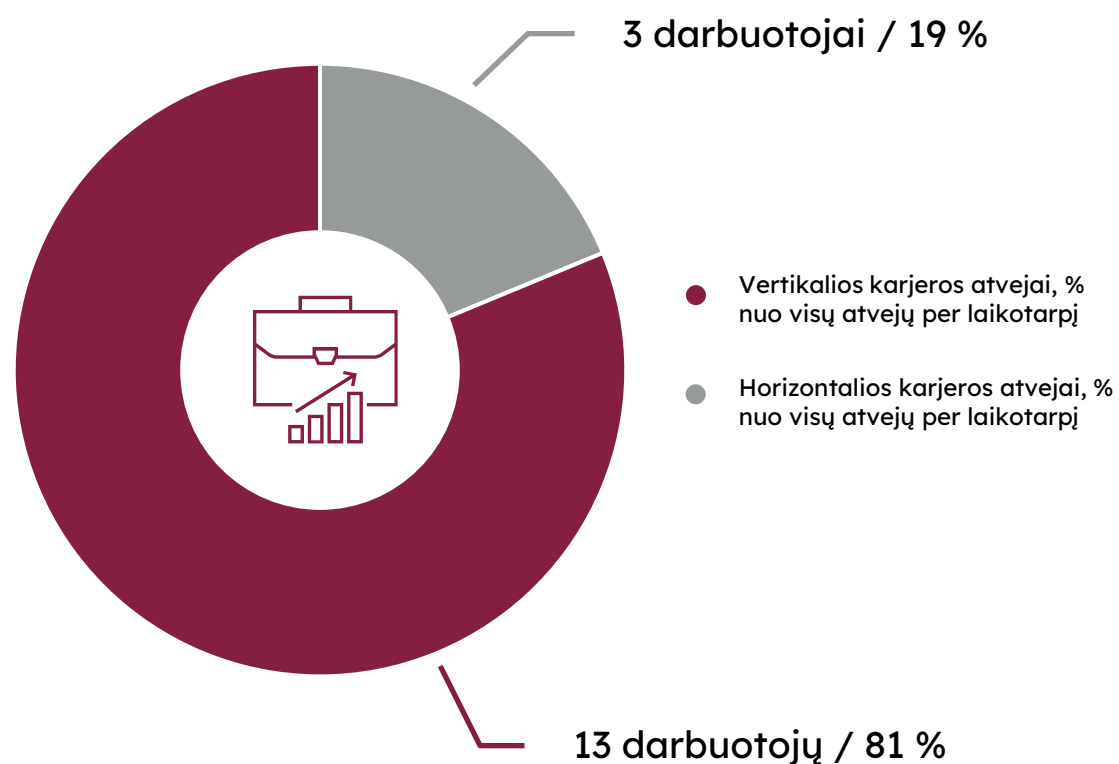
sveikatos patikrinimui

## KARJERA

2024 m.



2025m.



### 2025 m. svarbūs įvykiai darbuotojams

#### Sausis:

- pradėti metiniai veiklos vertinimo pokalbiai ir naujų individualių tikslų nustatymas

#### Vasaris:

- vyko visuotiniai elektroniniai darbų saugos mokymai
- projektų valdymo mokymuose dalyvavo daugiau kaip 70 Įmonės darbuotojų, įskaitant aukščiausio lygio vadovus

#### Kovas:

- Įmonės valdyboje patvirtinta atnaujinta lygių galimybių politika

#### Balandis:

- nuo balandžio 1 d. buvo peržiūrėtos pareiginių lygių pastoviosios atlygio dalies medianos bei buvo atlikta darbuotojų pastoviosios atlygio dalies peržiūra
- nuo balandžio mėn. aktyviai dirbama su praktikantų pritraukimu, iki birželio pabaigos Įmonėje praktiką atliko 2 praktikantai

#### Gegužė:

- Įmonės valdyboje pristatytos organizacinės struktūros keitimo gairės bei keitimo planas

#### Birželis:

- buvo organizuoti elektroniniai mobingo ir smurto bei priekabiavimo prevencijos darbe mokymai

#### Spalis:

- nuo spalio 1 d. įsigaliojo nauja Įmonės organizacinė struktūra
- po organizacinės struktūros pokyčių Įmonės Veiklos atsparumą ir korupcijos prevenciją užtikrina Veiklos atsparumo skyrius. Skyriui papildomai perduotos kibernetinio saugumo užtikrinimo, darbo ir civilinės saugos, duomenų apsaugos, atitikties, rizikų valdymo ir vidaus kontrolės funkcijos
- vyko asmens duomenų apsaugos mokymai

#### Lapkritis

- vyko korupcijos prevencijos mokymai
- vyko pilietinio pasipriešinimo ir mobilizacijos mokymai Įmonės vadovams
- vyko rizikų valdymo pagrindų mokymai

#### Gruodis

- gruodžio 30 d. pasirašyta nauja Kolektyvinė sutartis, kuri įsigaliojo 2026 m. sausio 1 d.
- pradėtas pasiruošimas Europos Sąjungos skaidraus atlygio direktyvos įgyvendinimui. Pradėtas projektas dėl pareigybių lygių nustatymo/peržiūros įsigaliojus naujai organizacinei struktūrai
- atliktas įsitraukimo tyrimas ir rezultatai pristatyti visiems darbuotojams. Vyksta susitikimai ir rezultatų aptarimai padaliniuose, kuriamos priemonės įsitraukimo, pasitenkinimo darbu ir eNPS didinimui



V skyrius

## **TVARUMAS**

Darnumo apžvalga

Antikorupcinė veikla

Rizikų valdymo politikos įgyvendinimas

Vidaus kontrolė

Vidaus auditas



## TVARUMAS

### DARNUMO APŽVALGA

Įmonės veiklos misija neatsiejama nuo darnaus vystymosi tikslų ir atitinka LRV patvirtintą Nacionalinę darnaus vystymosi strategiją. Nuo 2025 m. Įmonės tvarumo valdymas ir atskaitomybė grindžiami Europos Sąjungos tvarumo atskaitomybės standartais, kurie nustatyti 2023 m. liepos 31 d. Komisijos deleguotajame reglamente (ES) 2023/2772 (toliau – ETAS). 2025 m. pirmą kartą atliktas Įmonės dvejojo reikšmingumo vertinimas, nustatant Įmonės reikšmingus poveikius ir temas. Taip pat vadovaujantis ETAS bei remiantis Įmonės atlikto dvejojo reikšmingumo vertinimo rezultatais, buvo parengta ir patvirtinta Įmonės tvarumo politika, kuri apibrėžia Įmonės įsipareigojimus, principus ir valdymo mechanizmus, kuriais vadovaujantis aplinkosaugos, socialiniai ir valdysenos aspektai yra integruojami į Įmonės veiklos strategiją, sprendimų priėmimą ir operacinę veiklą, valdant valstybės nekilnojamąjį turtą. Įmonės rengiamoje tvarumo ataskaitoje pateikiama informacija apie Įmonės strateginius tikslus, veiksmus ir rezultatus, susijusius su tvarumo principų įgyvendinimu ir ilgalaikės vertės visuomenei bei aplinkai kūrimu. Įmonės tvarumo ataskaitos viešai skelbiamos Įmonės interneto [svetainėje](#).

### ANTI-KORUPCINĖ VEIKLA

#### Antikorupcinės aplinkos kūrimas Įmonėje:

- Įmonės internetinėje svetainėje skelbiami asmenų, atsakingų už antikorupcinės aplinkos kūrimą Įmonėje duomenys [Atsakingi asmenys - Turto Bankas](#);
- užtikrinant Lietuvos Respublikos pranešėjų apsaugos įstatymo įgyvendinimą Įmonėje sukurtas vidinis pranešimų kanalas. Informacija pateikiama tiek Įmonės vidiniame intranete ir Įmonės internetinėje svetainėje [Praneškite apie korupciją - Turto Bankas](#);
- Įmonėje yra patvirtintas ir interneto svetainėje paskelbtas sąrašas pareigybių, dėl kurių teikiamas prašymas Specialiųjų tyrimų tarnybai pateikti informaciją [Interesu derinimas - Turto Bankas](#);
- 2025 m. Veiklos atsparumo skyrius pateikė rekomendaciją dėl 28 kandidatų;
- atliekant Turto subjekto darbuotojų viešųjų ir privačių interesų deklaravimo bei viešųjų ir privačių interesų derinimo praktikos kontrolę ir stebėseną 2025 m. Veiklos atsparumo skyriuje buvo peržiūrėtos visų Įmonės darbuotojų (251) privačių interesų deklaracijos. 122 darbuotojams, pateikta rekomendacija atnaujinti deklaracijoje nurodytus duomenis, nes jie buvo pateikti daugiau nei prieš metus.

#### Veiksmai įgyvendinant korupcijos prevencijos ir kitų teisės pažeidimų priemones bei vykdam jų įgyvendinimo stebėseną:

- 2025 m. buvo atnaujinta Įmonės darbuotojų privačių interesų deklaravimo tvarka, užtikrinant savalaikį informacijos pateikimą. [Interesu derinimas - Turto Bankas](#);
- atnaujintas Įmonės etikos kodeksas, užtikrinant aiškų dovanų politikos reglamentavimą, bei interesų valdymą darbuotojams arba jų artimiems asmenims norint dalyvauti Įmonės skelbiamuose aukcionuose. [turto-banko-etikos-kodeksas.pdf](#);
- patvirtintas Įmonės tiekėjų etikos kodeksas, iškeliantis veiklos skaidrumo reikalavimus tiekėjams. [tiekeju-etikos-kodeksas-2025-08-18-patvirtintas-1.pdf](#);

- patvirtintas ir įgyvendinamas Įmonės korupcijos prevencijos veiksmų planas, apimantis 2025 – 2027 metus. [korupcijos-prevencijos-veiksmu-planas.pdf](#);
- 2025 m. patvirtinta ir įgyvendinama Tarptautinių sankcijų įgyvendinimo ir kontrolės politika. Įgyvendinant jos nuostatas patikrinti 299 fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie užmezgė dalykinius santykius su Įmone.

#### Veiksmai stiprinant Įmonės darbuotojų antikorupcinį sąmoningumą:

- vykdyti Įmonės darbuotojų mokymai, korupcijos prevencijos tema, nagrinėjant praktines situacijas, susiklostančias įmonių veikloje, didinant darbuotojų supratimą, kokiose situacijose galimos rizikos padaryti pažeidimus;
- dokumentai susiję su korupcijos prevencijos planavimu yra talpinami Įmonės vidiniame tinklalapyje. Darbuotojams teikiamos konsultacijos žodžiu ir raštu, užtikrinant rizikingų situacijų prevenciją.

#### Veiksmai vykdam teisės pažeidimų (įskaitant korupcinio pobūdžio) tyrimus:

- 2025 m. Veiklos atsparumo skyriuje buvo gauti du pranešimai apie galimus darbuotojų pažeidimus, vienu atveju informacija nepasitvirtino ir buvo užkirstas kelias darbuotojo nepagrįstam apskundimui ikiteisminio tyrimo įstaigoms. Antru atveju buvo nustatyti mažareikšmiai trūkumai, darbuotojai perspėti tiesioginio vadovo žodžiu, jiems pateiktos rekomendacijos;
- 2025 m. užtikrinant konfidencialios ir komercinės paslaptį sudarančios informacijos apsaugą, du kartus užkirstas kelias bandymams tokią informaciją pasisavinti.

### RIZIKŲ VALDYMO POLITIKOS ĮGYVENDINIMAS

#### Rizikos valdymas:

Vadovaujantis Įmonės Rizikų valdymo politika, atnaujinta Įmonės valdybos 2024 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. SK2-89 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. Šiuo metu rizikų valdymą reglamentuojantys dokumentai peržiūrėti, atnaujinant rizikų valdymo metodiką.



**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 rizikų valdymas paremtas trijų linijų valdymo modeliu, nustatytu Įmonės rizikų valdymo politikoje, kurioje išskirtos tokios rizikų kategorijos:



**Strateginės (verslo) rizikos** – rizikos, susijusios su Įmonės misija ir Įmonės veiklos tikslų galimu pasiekimu



**Operacinės rizikos** – rizikos, kuriomis vertinamas nuostolis ar neigiamas rezultatas, atsirandantis dėl netinkamų ar blogai organizuotų vidaus procesų, personalo, sistemų ar išorės įvykių, prestižo ar pasitikėjimo sumažėjimo

#### Operacinės rizikos apima:

- atitikties rizikas
- korupcines rizikas
- finansines rizikas
- tvarumo rizikas
- kibernetinio saugumo rizikas



**Projektinės veiklos rizikos** – rizikos, kylančios iš projektinės veiklos užduočių, aplinkybių, galinčios lemti, kad projektai nebus įgyvendinti arba bus įgyvendinti vėliau, nei planuota, arba viršijant patvirtintą biudžetą



**Reputacijos rizikos** – rizikos, susijusios su įtaka Įmonės reputacijai, įvaizdžiui

- 2025 m. buvo atliktas rizikų valdymo auditas, kurio metu buvo pateiktos rekomendacijos gerinti rizikų valdymo procesą, bei jo diegimą Įmonės veikloje.
- 2025 m. buvo vykdomi Įmonės visų lygių vadovų rizikų valdymo mokymai, siekiant suformuoti pagrindus ir bendrą Įmonės ir Įmonės padalinių vadovų supratimą apie rizikų valdymo procesą ir jo įtaką sprendimų priėmimui.
- 2025 m. atliktas dvejetainio reikšmingumo vertinimas, numatant rizikas susijusias su Įmonės veiklos tvarumu ir numatytos priemonės rizikų valdymui.
- 2025 m. vykdyti darbuotojų mokymai skirti BDAR rizikų valdymui ir Įmonės darbuotojų sąmoningumo didinimui, užtikrinant atitikties rizikų valdymą asmens duomenų apsaugos srityje.
- 2025 m. parengti rizikų valdymo politikos ir rizikų identifikavimo, vertinimo ir valdymo metodikos projektai, kurie bus tvirtinami 2026 m.
- 2025 m. užtikrinant finansinių ir reputacinių rizikų valdymą buvo patvirtinta ir įgyvendinama Sandorių su susijusiomis šalimis politika.

Veiklos atsparumo skyriaus darbuotojai aktyviai teikia konsultacijas kitų Įmonės padalinių darbuotojams diegiant infrastruktūros valdymo ir stebėjimo priemones, užtikrinant Kibernetinio saugumo įstatymo reikalavimų ir Įmonės keliamų saugumo reikalavimų įgyvendinimą.

## VIDAUS KONTROLĖ

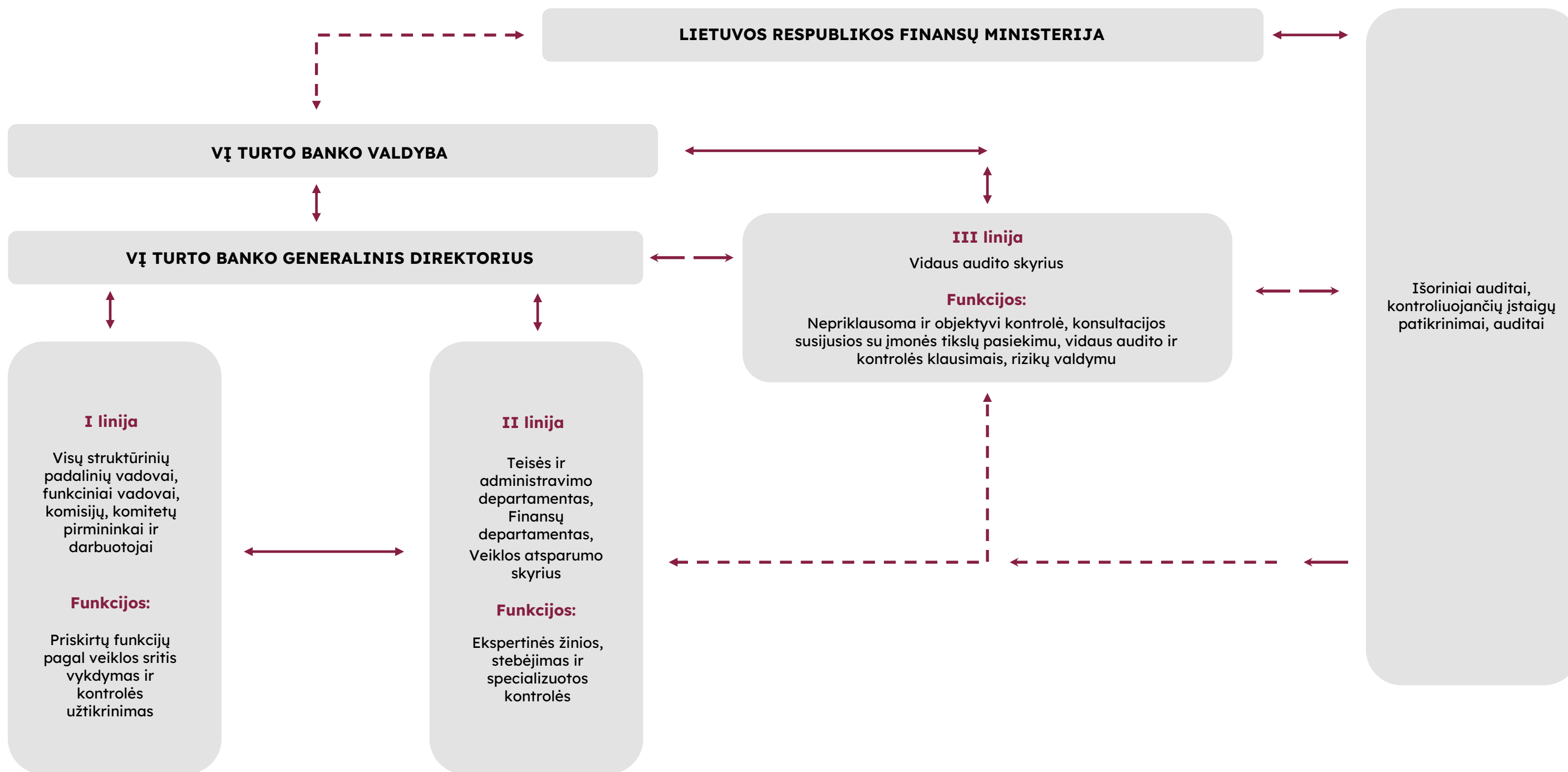
**Vidaus kontrolė Įmonėje** - procesas, įgyvendinamas atsižvelgiant į Įmonės veiklos specifiką, kurią lemia jos struktūra, teisės aktų reikalavimai, rizikos, veiklos aplinka, ir numatomos veiklos kryptys, siekiant įgyvendinti Įmonės tikslus bei užtikrinant, kad:

- 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 Įmonės finansinę ir kitą veiklą būtų patikima, aktuali, išsami ir teisinga.

**Vidaus kontrolės sistema Įmonėje** - tai funkcinė struktūra, nulemta Įmonės organizacinės struktūros, pareigų ir funkcijų paskirstymo bei atsakomybių priskyrimo, vidinių procedūrų. Įmonės veiklos planavimas paremtas strateginiais Įmonės tikslais, veiklos vertinimo rodikliais, faktinių ir planinių duomenų palyginimu, sprendimų priėmimu. Vidaus kontrolės sistema - Įmonės veiklos viduje vykstantis kompleksinis ir nuolatinis procesas, kurį įgyvendina visi darbuotojai, atlikdami savo funkcijas.

Įmonėje rizikų valdymo ir vidaus kontrolės vykdymas yra glaudžiai susijęs. Identifikuojant rizikas ir numatant jų valdymo priemones, sukuriama planai, kuriuose numatomos ir vidaus kontrolės priemonės ir procedūros bei vykdoma šių priemonių įgyvendinimo stebėseną. Atsižvelgiant į stebėsenos metu numatytus trūkumus, yra numatomi šių trūkumų šalinimo terminai ir būdai.

2023 m. balandžio 13 d. Įmonės valdybos nutarimu buvo patvirtinta Įmonės Vidaus kontrolės politika. 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“, Įmonės, kaip viešojo juridinio asmens, veiklą reglamentuojančiais įstatymais ir kitais teisės aktais, kurių sąrašai ir (arba) nuorodos į juos teikiami Įmonės interneto svetainėje [www.turtas.lt](http://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.



## Vidaus kontrolės politikoje:

- aiškiau apibrėžiamos visų vidaus kontrolės dalyvių pareigos ir atsakomybės;
- aktualizuotos nuorodos į vidaus kontrolės įgyvendinimą reglamentuojančius vidaus teisės aktus;
- atnaujintas vidaus kontrolės stebėsenos reglamentavimas;
- detaliai reglamentuota vidaus kontrolės analizės tvarka;
- atnaujintas vidaus kontrolės analizės įrankis;
- centralizuojama vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūros funkcija, paskiriant atsakingą už vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūrą darbuotojg;
- aprašytas informacijos apie vidaus kontrolės įgyvendinimą teikimas;
- reglamentuota vidaus kontrolės tobulinimo tvarka.

Įmonės vidaus kontrolės sistema remiasi COSO modelių (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 Įmonės 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.

Pagrindinė pagal COSO vidaus kontrolės vertinimo modelį sukurta vidaus kontrolės Įmonėje sistema įgyvendinama apimant žemiau išvardintus vidaus kontrolės elementus, kurie detalizuojami Įmonės generalinio direktoriaus tvirtinamuose vidaus kontrolės įgyvendinimą reglamentuojančiuose vidiniuose teisės aktuose:

- kontrolės aplinką – Įmonės organizacinę struktūrą, valdymą, žmogiškųjų išteklių valdymo politiką, vadovų, darbuotojų profesinio elgesio principus ir taisykles, kompetencijų ir kitus veiksnius, turinčius įtakos vidaus kontrolės įgyvendinimui ir kokybei;
- rizikos vertinimą – rizikos veiksnių nustatymą ir analizę;
- kontrolės veiklą – Įmonės veiklą, kuria siekiama sumažinti neigiamą rizikos veiksnių poveikį Įmonei ir kuri apima įgaliojimų, leidimų suteikimą, funkcijų atskyrimą, prieigos prie turto ir dokumentų kontrolę, veiklos ir rezultatų peržiūrą, veiklos priežiūrą ir kitų Įmonės generalinio direktoriaus nustatytų reikalavimų laikymąsi;
- informavimą ir komunikaciją – su vidaus kontrole susijusios aktualios, išsamios, patikimos ir teisingos informacijos gavimą ir teikimą laiku vidaus ir išorės informacijos vartotojams;
- stebėseną – nuolatinį ir (arba) periodinį stebėjimą ir vertinimą, kai analizuojama, ar vidaus kontrolė Įmonėje įgyvendinama pagal Įmonės vidaus kontrolės politiką ir ar ji atitinka pasikeitusias veiklos sąlygas.

Kasmet yra atliekama vidaus kontrolės analizė, apimanti visus vidaus kontrolės elementus, kurios metu būtų įvertinami Įmonės veiklos trūkumai, pokyčiai, atitiktis nustatytiems reikalavimams (ar vidaus kontrolė Įmonėje įgyvendinama pagal Politiką ir ar ji atitinka pasikeitusias veiklos sąlygas), už vidaus kontrolės įgyvendinimo priežiūrą atsakingo darbuotojo pateikta informacija, vidaus ir kitų auditų rezultatai ir numatomos vidaus kontrolės tobulinimo priemonės.

Atlikus 2025 m. vidaus kontrolės analizę, pagal jos rezultatus buvo įvertinta Įmonės vidaus kontrolės sistema. Įmonės vidaus kontrolės sistemos įvertinimas – gerai.

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 darbinės funkcijas.

## 2025 m. buvo atliktos šios vidaus kontrolės stebėsenos ir vertinimai:

- turto, kuris neturi savininko (ar savininkas nežinomas), pripažinimas bešeimininkiu ir perdavimas valstybės nuosavybėn – pakeista į Valstybei perduotino turto administravimo veikla;
- finansų kontrolės vykdymas – pakeista į 2 stebėsenas - Nuomos sutarčių keitimo, pasikeitus nuomojamam plotui, vykdymas; Techninės priežiūros vykdymas;
- tarptautinių sankcijų taikymas;
- įgyvendintų pokyčių vidaus kontrolės įgyvendinimo ir atitikties užtikrinimo srityse dėl Įmonės priskyrimo prie didelių įmonių kategorijos ir/ar pertvarkymo į akcinę bendrovę analizė.

Įvertinus aukščiau nurodytų stebėsenų rezultatus, buvo pateiktos vidutinio ir mažo reikšmingumo rekomendacijos, kurių įvykdymo priemonės numatytos rekomendacijų įvykdymo priemonių planuose su įvykdymo terminais ir už tai atsakingais asmenimis.

Vidaus audito skyrius, atlikdamas vidaus auditus, savo ruožtu šių auditų metu tiria ir vertina vidaus kontrolę Įmonėje, teikia rekomendacijas dėl vidaus kontrolės tobulinimo.



## VIDAUS AUDITAS

**Vidaus auditas** – nepriklausoma, objektyvi užtikrinimo ir patarimoji paslauga, skirta kurti pridėtinę vertę ir tobulinti Įmonės veiklą ir padėti jai siekti savo tikslų, taikant sistemingą, disciplinotą požiūrį, kad būtų įvertintas ir pagerintas valdysenos, rizikos valdymo ir kontrolės procesų veiksmingumas.

Vidaus audito funkcijos Įmonėje - stiprinti valdyseną, rizikų valdymą ir vidaus kontrolę, taip pat padėti palaikyti bendrą Įmonės stabilumą ir tvarumą, užtikrinant veiklos efektyvumą, ataskaitų patikimumą, įstatymų ir (arba) kitų teisės aktų laikymąsi, turto apsaugą ir etinę kultūrą, teikiant valdybai ir vyresniajai vadovybei nepriklausomą, rizika pagrįstą ir objektyvų užtikrinimą, patarimus, įžvalgas ir prognozes.

### 2025 m. veikla ir pasiekimai bei ateities vizija

2025 m. Vidaus audito skyriuje dirbo 2 darbuotojai. Per ataskaitinį laikotarpį atliktos 7 vidaus audito užduotys, iš kurių 6 buvo numatytos metiniame vidaus audito plane, 1 – neplaninė patarimoji (ad hoc) užduotis.

### Įgyvendinant metinį vidaus audito planą, atlikti šie auditai ir patarimosios paslaugos:

- perkamų paslaugų ir darbų sutarčių vykdymo kontrolės auditas;
- duomenų apsaugos auditas;
- korupcijos rizikos valdymo auditas;
- Įmonės rizikų valdymo brandos vertinimas ir tobulinimo kelio žemėlapis (roadmap) parengimas;
- vadovų komiteto ir valdybos sprendimų įgyvendinimo savalaikiškumo bei atsekamumo vertinimas;
- prieigos teisių prie informacinio turto valdymo auditas.

Vykdamas vidaus audito funkciją, buvo nuolat stebimas vidaus ir išorės užtikrinimo teikėjų pateiktų rekomendacijų įgyvendinimas, vertinant jų įgyvendinimo pažangą ir teikiant informaciją vadovybei.

Vidaus audito veikla vykdoma vadovaujantis Vidaus audito metodologija, parengta pagal Pasaulinius vidaus audito standartus ir Lietuvos Respublikos finansų ministro patvirtintus vidaus auditų reglamentuojančius teisės aktus, taip pat Vidaus audito strategija 2025–2027 m., kurios tikslas – nuosekliai didinti vidaus audito funkcijos brandos lygį, stiprinant jos, kaip valdysenos, rizikos valdymo ir vidaus kontrolės partnerio bei patikimo patarėjo, vaidmenį ir kuriant pridėtinę vertę Įmonei.





VI skyrius

## SKAIDRUMAS



# SKAIDRUMAS

Įmonės veikla vykdoma skaidriai, užtikrinant viešą informacijos skelbimą bei visuomenės interesų užtikrinimą. Darbuotojai privalo vengti asmeninių ir viešųjų interesų konflikto, savo veiksmais nesieti asmeninės naudos. Įmonėje galioja Įmonės darbuotojų viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatų laikymosi bei kontrolės vykdymo Įmonėje aprašas, patvirtintas 2025 m. spalio 16 d. Įmonės generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-299 „Dėl privačių interesų deklaravimo“. Vadovaujantis šiuo įsakymu visi Įmonės darbuotojai privalo deklaruoti privačius interesus.

Įmonės valdybos 2025 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 93 patvirtintas Įmonės Etikos kodeksas, kuris nustatė veiklos vertybinius principus, profesines darbuotojų ir Įmonės valdybos narių elgesio nuostatas, kuriomis Įmonėje dirbantys asmenys ir kolegialaus organo nariai vadovaujasi atlikdami jiems priskirtas funkcijas.

Korupcijai atspari aplinka Įmonėje kuriama vadovaujantis Lietuvos Respublikos Korupcijos prevencijos įstatymu, 2025 m. lapkričio 10 d. Įmonės generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-327 patvirtintas Korupcijos prevencijos veiksmų planas 2025–2027 metams. Plane numatytos priemonės, kurias įgyvendinant bus didinamas darbuotojų sąmoningumas ir Įmonės atsparumas, korupcinėms rizikoms.

2020 m. kovo 19 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-100 patvirtintas Informacijos apie pažeidimus Įmonėje pagal Lietuvos Respublikos pranešėjų apsaugos įstatymą teikimo tvarkos aprašas, kuris nustato informacijos apie Įmonėje galimai rengiamus, padarytus ar daromus pažeidimus teikimo, informacijos apie pažeidimus priėmimo Įmonėje veikiančiu vidiniu informacijos apie pažeidimus teikimo kanalu, jos vertinimo ir sprendimų priėmimo tvarką. Įmonėje taip pat yra sukurtas vieningas pranešimų kanalas, kuriuo galima pateikti pranešimus ne tik pagal Lietuvos Respublikos pranešėjų apsaugos įstatymą, bet ir pranešimus apie asmens duomenų saugumo, atitikties, darbo pareigų, darbuotojų saugos ir sveikatos bei kitus pažeidimus (<https://turtas.lt/praneskite>).

2022 m. lapkričio 9 d. generalinio direktoriaus įsakymu Nr. P1-430 patvirtintas Įmonės 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 Įmonėje ir darbuotojų galimai padarytus darbo pareigų pažeidimus, siekiant pateikti išsamią ir objektyviai įvertintą informaciją Įmonės generaliniam direktoriui galimiems sprendimams priimti.

Įmonės Etikos kodeksas numato, kad apie tiekėjų, partnerių, klientų ar kitų asmenų siūlomas ar gautas dovanas, išskyrus nedidelės vertės (iki 75 Eur) pagal tarptautinį protokolą ar tradicijas, kurios įprastai yra susijusios su tarnybinėmis pareigomis, taip pat išskyrus reprezentacijai skirtas dovanas su valstybės, įmonės ir kitokia simbolika arba kai paslaugomis yra naudojamosi tarnybiniais tikslais, visada informuojame savo tiesioginį vadovą ir korupcijos prevencijos funkcijas vykdančią darbuotoją. Pinigai, dovanų kuponai ar kiti piniginę išraišką turintys daiktai negali būti dovanojami arba priimami kaip dovana, nepaisant jų sumos dydžio.

Gautas dovanas Įmonės darbuotojai per 2 darbo dienas privalo registruoti bendrame Įmonės dovanų registre (toliau – Dovanų registras). Dovanų registras yra patalpinamas Įmonės Veiklos atsparumo skyriaus intraneto paskyroje ir yra prieinamas visiems Įmonės darbuotojams. Visos gautos dovanos yra naudojamos bendroms (ne asmeniškai darbuotojų) Įmonės reikmėms. Įmonės dovanų registrą prižiūri ir tvarko Įmonės Veiklos atsparumo skyrius.



Įmonėje taikomos veiksmingos priemonės, užtikrinančios, kad visi viešieji pirkimai būtų vykdomi skaidriai, laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo ir proporcingumo reikalavimų.

Įmonė nepripažįsta sukčiavimo, kyšininkavimo ar kitų neleistinų, konkurenciją ribojančių veiksmų. Įmonėje galioja Viešųjų pirkimų organizavimo tvarkos aprašas, kuris numato tiek pirkimų vykdymo procedūras, bet ir kontrolės priemones taikomas pirkimams, bei tiekėjams.

Įmonė vadovaujasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių įstatymo bei Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo, patvirtinto 2010 m. liepos 14 d. LRV nutarimu Nr. 1052 „Dėl valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, dėl Įmonės vadovybės ataskaitoje pateiktos informacijos. Minėtu nutarimu patvirtinto Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo 14 punktą nurodo, kad valstybės valdomos įmonės apskaita turėtų būti tvarkoma taip, kad užtikrintų finansinių ataskaitų sudarymą pagal tarptautinius apskaitos standartus. Nuo 2025 m. sausio 1 d. Įmonė priskirta didelės įmonės kategorijai pagal galiojančius teisės aktus. Dėl šio pokyčio privalu laikytis griežtesnių reikalavimų, nustatytų Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos teisės aktuose. Vienas iš svarbiausių reikalavimų yra privalomas TFAS taikymas. Nuo 2025 m. Įmonės finansinės ataskaitos rengiamos pagal TFAS, užtikrinant teisingą ir tikslų viso turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų atvaizdavimą.

Pasirengimas TFAS taikymui apėmė reikšmingus apskaitos politikos ir procesų atnaujinimus: patikslinti turto vertinimo, atidėjinių sudarymo, dotacijų apskaitos, pajamų pripažinimo bei kiti apskaitos principai. Įmonėje aiškiai įtvirtintos kokybinės finansinės informacijos charakteristikos, tokios kaip savalaikiškumas, palyginamumas, objektyvumas ir turinio viršenybė prieš formą, o tai užtikrina finansinės informacijos patikimumą ir atitiktį tarptautiniams standartams bei gerosios valdysenos principams.

Vidaus audito funkcija 2025 m. įvertino esmines veiklos ir kontrolės sritis, pateikė rekomendacijų dėl rizikų valdymo stiprinimo, vidaus kontrolės tobulinimo, kibernetinio saugumo ir tvarumo procesų brandos didinimo. Įgyvendinant vidaus audito išvadas, gerinama sprendimų atsekamumo praktika, t. y. pristatomuose dokumentuose aiškiai nurodomi ankstesni susiję sprendimai ir suderinimai su padaliniais, o tai prisideda prie didesnio valdymo skaidrumo ir valdybos bei komitetų veiklos efektyvumo.

Viešumo ir skaidrumo principai įgyvendinami viešai skelbiant Įmonės tikslus, uždavinius, finansinius ir veiklos rezultatus, darbuotojų skaičių, darbo užmokesčio fondą, vadovų darbo užmokesčio informaciją bei pirkimų duomenis. Informacija apie Įmonės veiklą, susijusią su viešosios informacijos rengėjų ar skleidėjų funkcija, teikiama ir skelbiama Viešosios informacijos rengėjų ir skleidėjų informacinėje sistemoje (VIRSIŠ).

Kartu su metinių finansinių ataskaitų rinkiniu ir metine vadovybės ataskaita Įmonė valstybei atstovaujančiai institucijai teikia informaciją apie atliekamas funkcijas, kurias Įmonė įpareigota vykdyti, 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.

Įmonės veiklos analizė atliekama vadovaujantis gerosios valdysenos indekso (GVI) kriterijais. Naujausi vertinimai rodo aukštą vadovybės ataskaitos skaidrumo lygį ir finansinių rezultatų analizės kokybę, tačiau siekiama toliau tobulinti veiklos rezultatų pokyčių priežasčių atskleidimą bei rizikos veiksnių analizę, taip dar labiau gerinant ataskaitų kokybę ir informacijos suprantamumą suinteresuotoms šalims.

Įmonės valdymo struktūra veikia skaidriai ir nuosekliai, valdybos ir komitetų posėdžiai vyksta reguliariai, užtikrinamas aukštas narių dalyvavimo lygis, o sprendimų priėmimo kokybė gerinama įtraukiant išsamesnę teisinio pagrindo ir ankstesnių sprendimų analizę. Tai sustiprina Įmonės valdymo kultūrą, sudaro sąlygas nuosekliai strateginių tikslų įgyvendinimui ir efektyviam pasiektų rezultatų vertinimui.



## 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/teisine-informacija/atviri-duomenys/>)

### Informacija apie atitiktą valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairėms

Valstybės valdomų įmonių veiklos skaidrumo užtikrinimo gairių aprašo punktas (pagal 2021 m. balandžio 30 d. redakciją)	Atitiktis	Paaiškinimas
II skyrius. Valstybės valdomos įmonės informacijos atskleidimas		
5. Valstybės valdomos įmonės interneto svetainėje turi būti skelbiami šie duomenys ir informacija:		
5.1. pavadinimas	+	• <a href="https://turtas.lt">https://turtas.lt</a>
5.2. kodas ir registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie įmonę	+	• <a href="https://turtas.lt">https://turtas.lt</a>
5.3. buveinė (adresas)	+	• <a href="https://turtas.lt">https://turtas.lt</a>
5.4. teisinis statusas, jeigu valstybės valdoma įmonė pertvarkoma, reorganizuojama (nurodomas reorganizavimo būdas), likviduojama, yra bankrutuojanti ar bankrutavusi	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.5. valstybei atstovaujančios institucijos pavadinimas ir nuoroda į jos interneto svetainę	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.6. veiklos tikslai, vizija ir misija	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/">https://turtas.lt/apie-mus/</a>
5.7. struktūra	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.8. vadovo duomenys	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.9. valdybos pirmininko ir narių duomenys, jeigu pagal įstatus sudaroma valdyba	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.11. komitetų pavadinimai, jų pirmininkų ir narių duomenys, jeigu sudaromi komitetai	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/">https://turtas.lt/apie-mus/valdymas-ir-struktura/</a>
5.12. valstybei nuosavybės teise priklausantių akcijų nominalių verčių suma (eurais euro cento tikslumu) ir dalis (procentais) valstybės valdomos bendrovės įstatiniame kapitale	+	• Įmonė 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	+	• <a href="https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/">https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/</a>
5.14. informacija apie socialinės atsakomybės iniciatyvas ir priemones, svarbius vykdomus ar planuojamus investicinius projektus	+	• <a href="https://turtas.lt/apie-mus/darnumas/">https://turtas.lt/apie-mus/darnumas/</a> • <a href="https://turtas.lt/modernizavimo-projektai/">https://turtas.lt/modernizavimo-projektai/</a>
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	+	• <a href="https://pinreg.vtek.lt/app/deklaraciju-paieska">https://pinreg.vtek.lt/app/deklaraciju-paieska</a>
7. Valstybės valdomos įmonės interneto svetainėje turi būti skelbiami šie jos dokumentai:		
7.1. įstatai	+	• <a href="#">turto-banko-istatai.pdf (turtas.lt)</a>
7.2. valstybei atstovaujančios institucijos raštas dėl valstybės tikslų ir lūkesčių valstybės valdomoje įmonėje nustatymo	+	• <a href="#">aktulus-lukesciai-2025-2029-rastas.pdf</a>
7.3. veiklos strategija arba jos santrauka tais atvejais, jei veiklos strategijoje yra konfidencialios informacijos ar informacijos, kuri laikoma komercine (gamybine) paslaptimi	+	• <a href="https://turtas.lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai/">https://turtas.lt/administracine-informacija/planavimo-dokumentai/</a>
7.4. atlyginimų politiką, apimančią valstybės valdomos įmonės vadovo darbo užmokesčio ir valstybės valdomoje įmonėje sudaromų kolegialių organų bei komitetų narių atlygio nustatymą, detaliau apibūdinantį Bendrovių valdysenos kodekse, nustatantis dokumentas	+	• <a href="https://turtas.lt/administracine-informacija/darbo-uzmokestis/">https://turtas.lt/administracine-informacija/darbo-uzmokestis/</a> • <a href="https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/">https://turtas.lt/teisine-informacija/teises-aktai/</a> • <a href="https://turtas.lt/wp-content/uploads/2024/04/vi-turto-banko-valdybos-nutarimas-del-audito-komiteto-2023-11-16.pdf">https://turtas.lt/wp-content/uploads/2024/04/vi-turto-banko-valdybos-nutarimas-del-audito-komiteto-2023-11-16.pdf</a>
7.5. valstybės valdomos bendrovės metiniai ir tarpiniai pranešimai, valstybės įmonės metinės ir tarpinės vadovybės ataskaitos už ne trumpesnę kaip 5 metų laikotarpį	+	• <a href="https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/">https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/</a>
7.6. ne trumpesnio kaip 5 metų laikotarpio metinių ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkiniai ir metinių finansinių ataskaitų auditoriaus išvados	+	• <a href="https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/">https://turtas.lt/administracine-informacija/finansiniu-ataskaitu-rinkiniai/</a>

Visais čia skelbiamais duomenimis galima naudotis (perkelti visą 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 Turto Bankas (<https://turtas.lt/>).

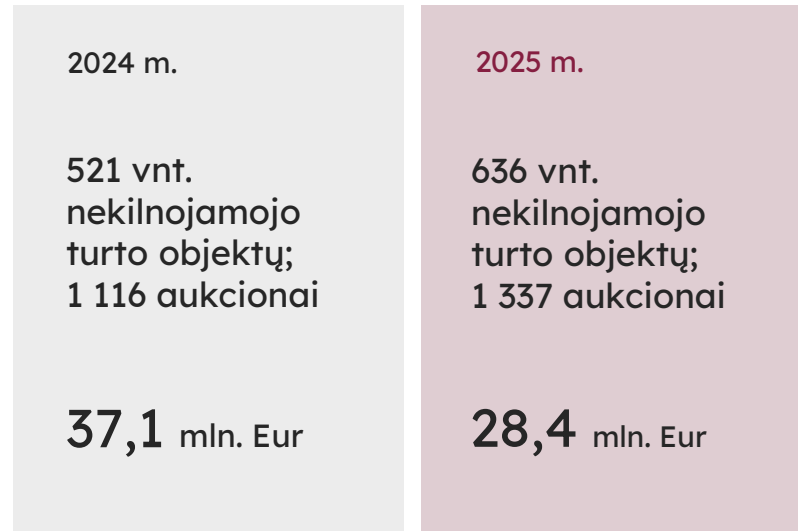
Generalinis direktorius

Gintaras Makšimas



# 2025 m. rezultatai

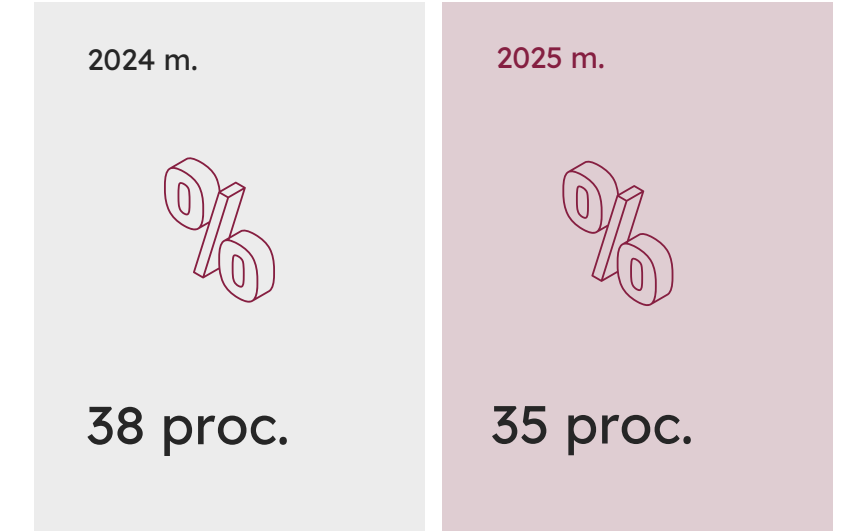
## NT pardavimai



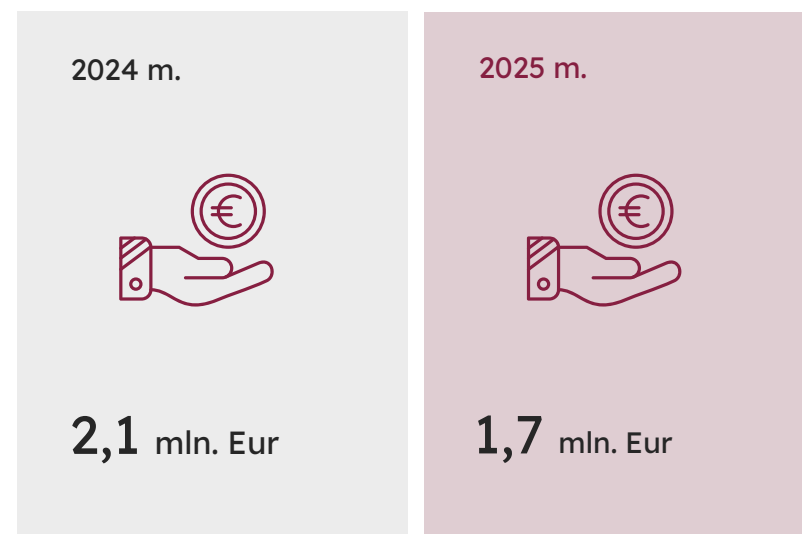
## EBITDA, mln. Eur



## EBITDA pelningumas



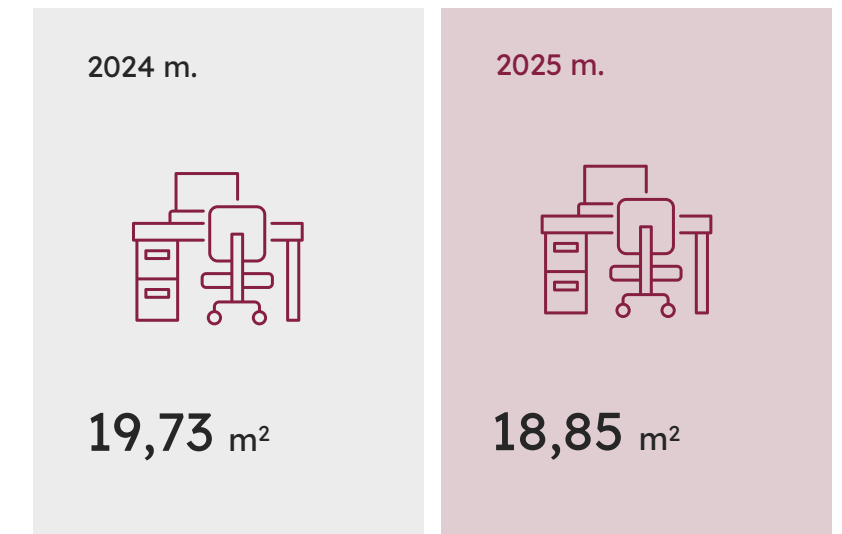
## Skolų valstybei išieškojimas



## AVNT geros būklės patalpų plotas



## Vienai darbo vietai tenkančių kv. m ploto sumažinimas



## Kita svarbi informacija

Po finansinių metų pabaigos 2026 m. balandžio 22 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė pritarė Finansų ministerijos parengtiems nutarimams dėl VĮ Turto banko pertvarkymo į akcinę bendrovę.

Įmonė ataskaitinio laikotarpio pradžioje savų akcijų neturėjo ir per ataskaitinį laikotarpį savų akcijų neįsigijo.

Įmonė numato tolimesnę esamos veiklos plėtrą ir vystymą, siekiant įgyvendinti akcininko iškeltus tikslus.

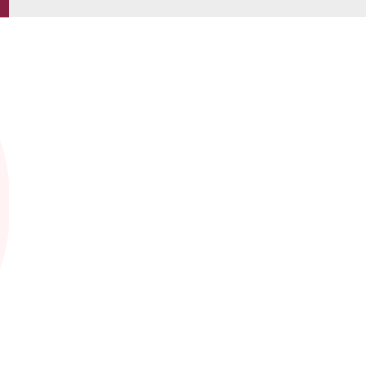
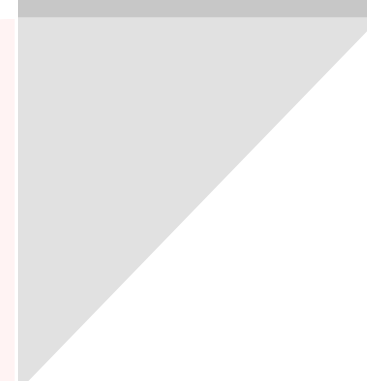
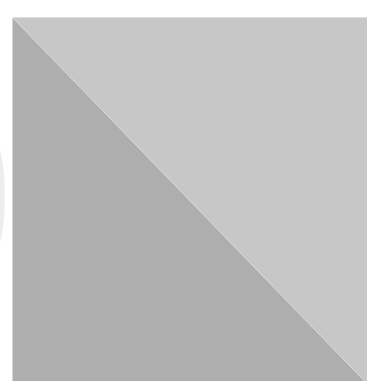
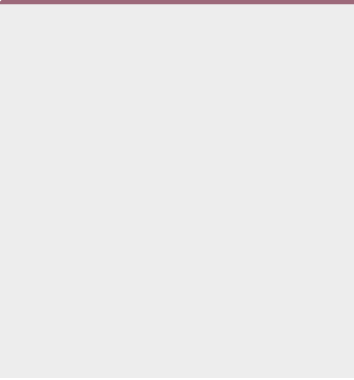
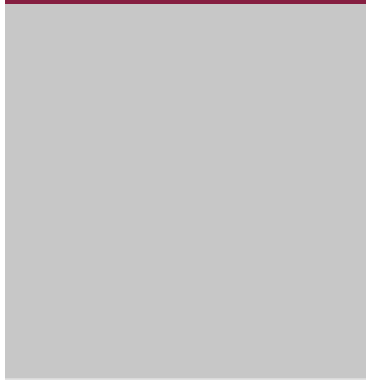
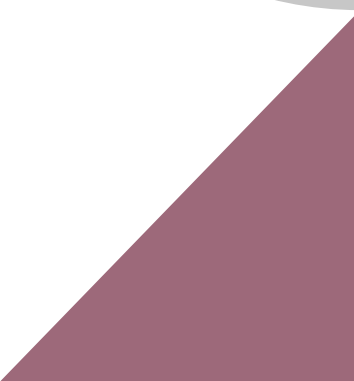
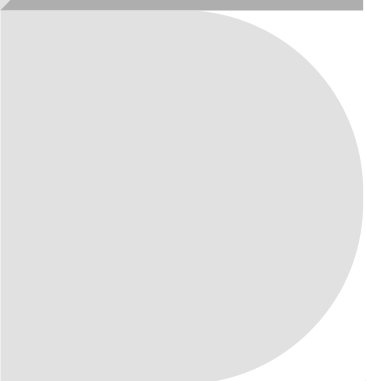
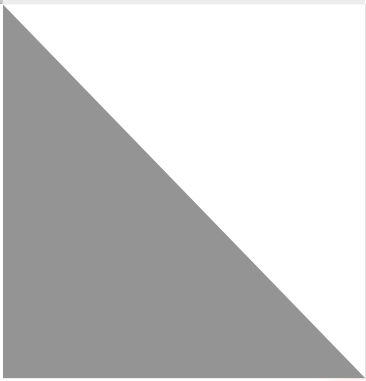
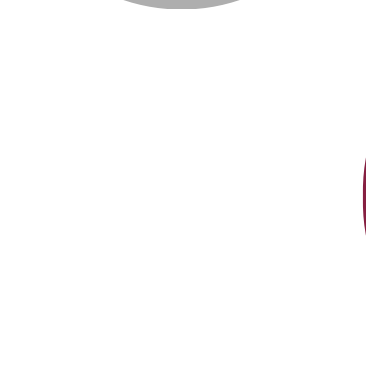
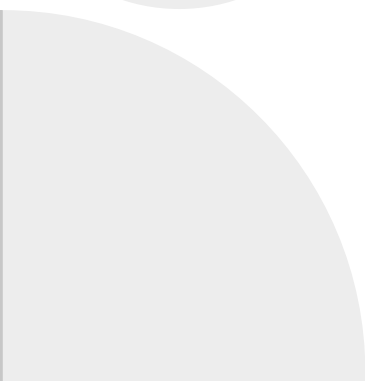
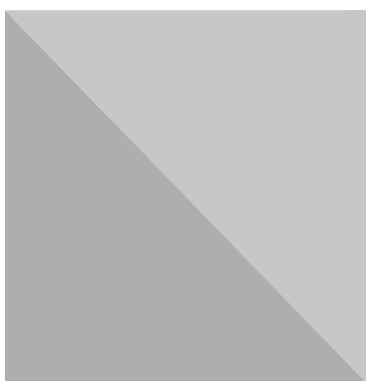
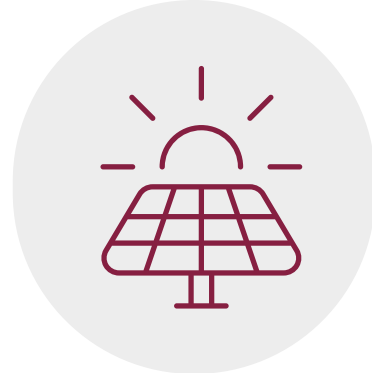
Įmonė neturi filialų ir atstovybių.

Įmonė nevykdo tyrimų ir plėtros veiklos.



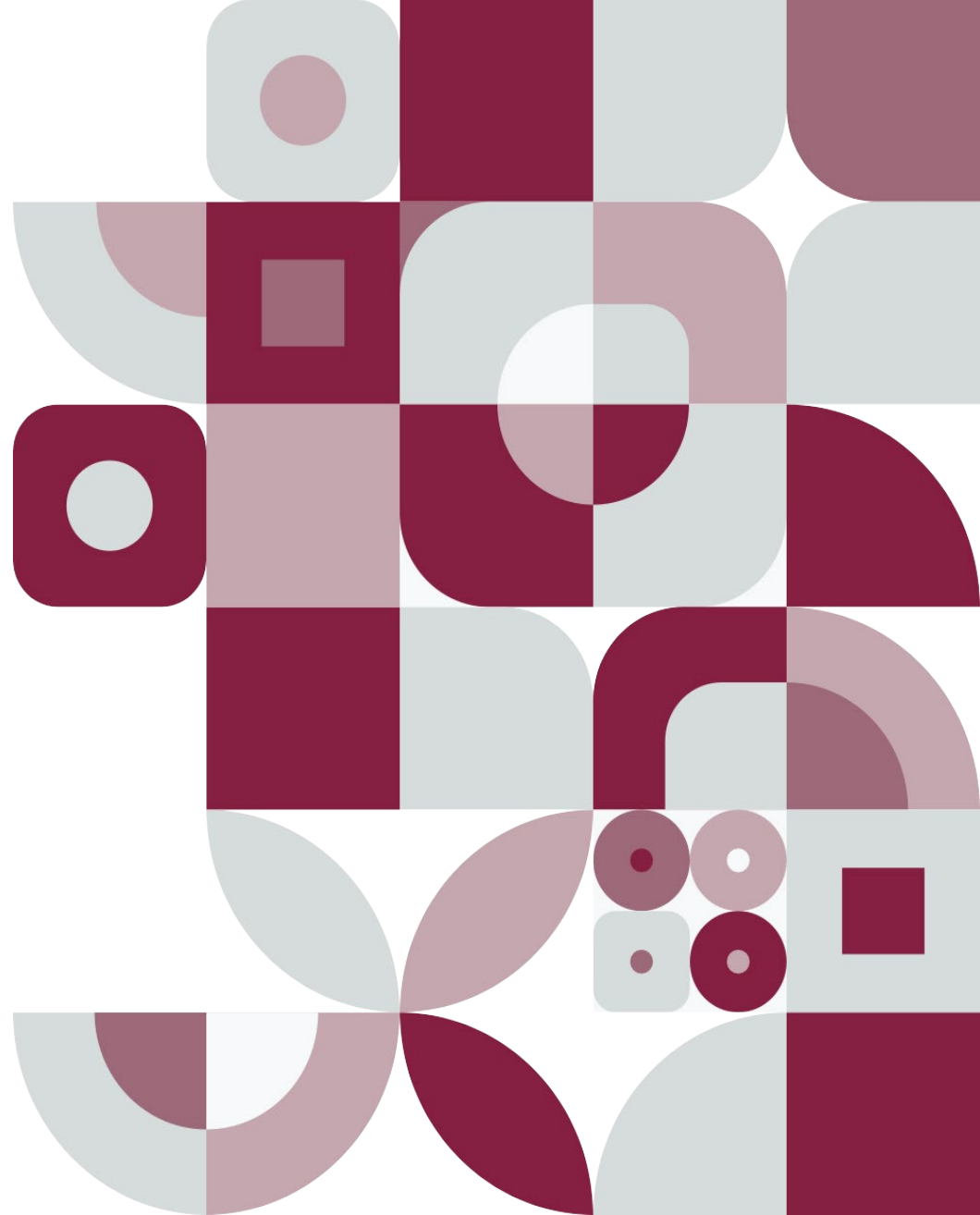
VALSTYBĖS ĮMONĖS

# TURTO BANKO 2025 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA





**VALSTYBĖS ĮMONĖS  
TURTO BANKAS  
2025 M.  
FINANSINIŲ ATASKAITŲ  
RINKINYS**



## FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D. (visos sumos tūkstančiais Eur, jei nenurodyta kitaip)

	Pastaba	2025-12-31	Perskaičiuotas pagal TFAS 2024-12-31	2024-12-31 pagal LFAS
<b>TURTAS</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Nematerialusis turtas	7	17	63	63
Ilgalaikis materialusis turtas	8	15 459	13 444	11 023
Naudojimo teisės turtas	8	2 085	816	-
Investicinis turtas	8	585 673	567 703	355 635
Ilgalaikiai išankstiniai apmokėjimai ir nebaigtos vykdyti sutartys	8	31 482	36 711	36 711
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	26	-	-	9
<b>Iš viso ilgalaikis turtas</b>		<b>634 716</b>	<b>618 737</b>	<b>403 441</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos	9	4 533	5 813	67 866
Išankstiniai apmokėjimai	10	13	38	38
Pirkėjų skolos	11	3 279	3 785	3 785
Kitos gautinos sumos	12	239	413	413
Kitas finansinis turtas (terminuoti indėliai)	13	53 822	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	14	31 053	76 906	76 906
Kitas trumpalaikis turtas (būsimų laikotarpių sąnaudos)	15	476	771	771
<b>Iš viso trumpalaikis turtas</b>		<b>93 415</b>	<b>87 726</b>	<b>149 779</b>
<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>728 131</b>	<b>706 463</b>	<b>553 220</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>				
Įmonės savininko kapitalas	16	4 871	4 871	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	16	553 016	549 201	365 221
Perkainojimo rezervas	16	2 022	2 155	-
Privalomasis rezervas	16	498	498	498
Kiti rezervai		159	159	159
Sukaupti aktuariniai pelnai (nuostoliai)		77	77	-
Nepaskirstytas pelnas		835	4 507	5 647
<b>IŠ VISO NUOSAVAS KAPITALAS</b>		<b>561 478</b>	<b>561 468</b>	<b>376 396</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>				
Dotacijos	23	23 708	22 810	16 501
Paskolos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	24	34 188	17 602	23 392
Skoliniai įsipareigojimai pagal renovacijas		6 299	3 479	3 752
Gauti avansai		310	-	286
Nuomos įsipareigojimai	25	1 420	612	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	26	38 849	36 085	1 246
Atidėjiniai darbuotojų išmokoms		212	166	41
Atidėjiniai	27	786	578	578
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		35 606	40 569	71 915
<b>Iš viso ilgalaikiai įsipareigojimai</b>		<b>141 378</b>	<b>121 901</b>	<b>117 711</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>				
Skoliniai įsipareigojimai	24	8 687	7 659	43 637
Tiekėjų ir kitos mokėtinos sumos	28	8 428	7 663	7 801
Pelno mokesčio įsipareigojimai	29	599	483	439
Trumpalaikės paskolos		1 071	589	1 142
Nuomos įsipareigojimai	25	712	224	-
Gauti avansai		2 122	2 225	1 938
Atidėjiniai darbuotojų išmokoms		55	49	-
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	28	1 871	1 727	1 727
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		1 730	2 475	2 429
<b>Iš viso trumpalaikiai įsipareigojimai</b>		<b>25 275</b>	<b>23 094</b>	<b>59 113</b>
<b>IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMAI</b>		<b>166 653</b>	<b>144 995</b>	<b>176 824</b>
<b>IŠ VISO NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>		<b>728 131</b>	<b>706 463</b>	<b>553 220</b>

\*

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šios finansinės ataskaitos dalis

**PELNO (NUOSTOLIŲ) IR KITŲ BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA**

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D. (visos sumos tūkstančiais Eur, jei nenurodyta kitaip)

	Pastabos	2025-12-31	2024-12-31 pagal TFAS*	2024 -12-31 pagal LFAS po klaidų taisymo
Atlygio pajamos		8 905	7 694	7 694
Nuomos pajamos		21 183	19 914	19 914
Nekilnojamo turto pardavimo pajamos		10 178	13 687	13 687
Kitos pajamos		1 286	55	55
<b>Iš viso pajamų</b>		<b>41 552</b>	<b>41 350</b>	<b>41 350</b>
Administracinės sąnaudos		-	(172)	(172)
Darbo užmokestis		(11 499)	(10 558)	(10 599)
Turto vertės sumažėjimas		(1 213)	586	(1 544)
Nusidėvėjimas		(10 635)	(8 875)	(5 955)
Pastatų priežiūra		(9 819)	(10 930)	(10 542)
Kitos sąnaudos		(4 407)	(5 025)	(5 022)
<b>VEIKLOS PELNAS</b>		<b>3 979</b>	<b>6 376</b>	<b>7 516</b>
Finansinės pajamos		747	772	772
Finansinės sąnaudos		(2 032)	(818)	(818)
<b>PELNAS PRIEŠ MOKESČIUS</b>		<b>2 694</b>	<b>6 330</b>	<b>7 470</b>
Pelno mokestis		(1 633)	(1 087)	(1 087)
<b>PELNAS (NUOSTOLIS) UŽ METUS</b>		<b>1 061</b>	<b>5 243</b>	<b>6 383</b>
<b>Kitos bendrosios pajamos</b>		-	91	
Straipsniai, kurie ateityje nebus perklasifikuojami į pelną (nuostolius)		-	91	
Perkainojimo pokyčiai (CTV)		-	-	
Aktuariniai pelnai/nuostoliai		-	91	
Bendrosios pajamos (išlaidos), kurios nebus perkeltos į pelną (nuostolius) ateityje iš viso		-	-	
Bendrosios pajamos iš viso		-	91	
<b>Laikotarpio bendrosios pajamos, iš viso</b>		<b>1 061</b>	<b>5 334</b>	<b>6 383</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šios finansinės ataskaitos dalis.

\*Informacija apie finansinėse ataskaitose atliktus koregavimus yra atskleista pastaboje 2.3

## NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D. (visos sumos tūkstančiais Eur, jei nenurodyta kitaip)

Straipsniai	Įmonės savininko kapitalas	CTV kapitalas	Perkainojimo rezervas	Privalomas rezervas	Sukaupti aktuariniai pelnai (nuostoliai)	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
Likutis už praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4 871	355 826	-	498	-	189	357	361 741
Esminių klaidų taisymas	-	-	-	-	-	-	(794)	(794)
Perskaičiuotas likutis už praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4 871	355 826	-	498	-	189	(437)	360 947
Ataskaitinio laikotarpio rezultatas ir tiesiogiai nuosavame kapitale pripažinti koregavimai – 2024 m.	-	-	-	-	-	-	5 858	5 858
Į valstybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis – 2024 m.	-	-	-	-	-	-	(329)	(329)
CTV kapitalo didinimas (mažinimas) – 2024 m.	-	9 395	-	-	-	-	-	9 395
Papildomas esminių klaidų taisymas – 2024 m.	-	-	-	-	-	-	525	525
Kitų rezervų pokytis – 2024 m.	-	-	-	-	-	(30)	30	-
<b>Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (LFAS)</b>	<b>4 871</b>	<b>365 221</b>	<b>-</b>	<b>498</b>	<b>-</b>	<b>159</b>	<b>5 647</b>	<b>376 396</b>
Perėjimo prie TFAS įtaka	-	183 980	2 155	-	77	-	(1 140)	185 072
<b>Perskaičiuotas likutis pagal TFAS 2024-12-31</b>	<b>4 871</b>	<b>549 201</b>	<b>2 155</b>	<b>498</b>	<b>77</b>	<b>159</b>	<b>4 507</b>	<b>561 468</b>
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) – 2025 m.	-	-	-	-	-	-	1 061	1 061
Į valstybės biudžetą mokama įmonės pelno dalis – 2025 m.	-	-	-	-	-	-	(4 733)	(4 733)
CTV kapitalo didinimas (mažinimas) – 2025 m.	-	3 815	-	-	-	-	-	3 815
Sukaupti aktuariniai pelnai (nuostoliai) – 2025 m.	-	-	-	-	-	-	-	-
Apskaitos politikos keitimo įtaka – 2025 m.	-	-	-	-	-	-	-	-
Perkainojimo rezervo pokytis – 2025 m.	-	-	(133)	-	-	-	-	(133)
<b>Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>4 871</b>	<b>553 016</b>	<b>2 022</b>	<b>498</b>	<b>77</b>	<b>159</b>	<b>835</b>	<b>561 478</b>

## PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2025 M. GRUODŽIO 31 D. (visos sumos tūkstančiais Eur, jei nenurodyta kitaip)

Straipsnis	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>Grynasis pelnas</b>	<b>1 061</b>	<b>5 243</b>
Nusidėvėjimas ir amortizacija	10 635	8 875
Vertės sumažėjimas / nurašymai	1 213	1 544
Tikrosios vertės / perkainojimo rezultatas	-	-
Dotacijų amortizacijos pajamos	-	-
Finansinės sąnaudos	2 032	818
Finansinės pajamos	(747)	(772)
Ilgalaikio turto perdavimo rezultatas	(10 179)	(13 687)
Atsargų pokytis	1 280	64
Išankstinių apmokėjimų pokytis	321	171
Gautinų sumų pokytis	680	(833)
Mokėtinų sumų ir sutartinių įsipareigojimų pokytis	1 055	(2 658)
Darbuotojų išmokų ir atidėjinių pokytis	259	(210)
Kitų veiklos įsipareigojimų ir gautinų sumų pokytis	(5 753)	(3 053)
<b>Grynieji pinigų srautai iš pagrindinės veiklos</b>	<b>1 857</b>	<b>(4 498)</b>
Nematerialiojo turto įsigijimai	-	-
IMT įsigijimai	(21 963)	(20 293)
Terminuotų indėlių įsigijimas	(53 822)	-
Investicinio turto įsigijimai / kapitalizacija	-	-
Ilgalaikio turto pardavimo įplaukos	14 748	19 525
Gautos palūkanos	1 025	381
<b>Grynieji pinigų srautai iš investicinės veiklos</b>	<b>(60 012)</b>	<b>(387)</b>
Gautos paskolos / skolos	20 000	4 307
Pelno įmoka	(4 733)	(329)
Grąžintos paskolos / skolos	(1 783)	(1 535)
Sumokėtos palūkanos	(1 182)	(493)
<b>Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos</b>	<b>12 302</b>	<b>1 950</b>
<b>Pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)</b>	<b>(45 853)</b>	<b>(2 935)</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>	<b>76 906</b>	<b>79 841</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>	<b>31 053</b>	<b>76 906</b>

Toliau pateiktas aiškinamasis raštas yra neatskiriama šios finansinės ataskaitos dalis

### Įmonės finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d.

#### 1. BENDROJI DALIS

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Įmonė) įregistruota 1996 m. lapkričio 25 d. Įmonės teisinė forma – valstybės įmonė. Įmonės kodas – 112021042, PVM mokėtojo kodas – LT120210411. Buveinės adresas – Kęstučio g. 45, LT-08124 Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

VĮ Turto bankas yra valstybės įmonė, veikianti pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą. Įmonės savininkė yra Lietuvos valstybė, o savininko teises ir pareigas įgyvendina Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

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

Įmonė veikia kaip valstybės pavedimų vykdytoja. Dalis administruojamo turto ir pinigų srautų neatspindi Įmonei nuosavybės teise priklausančio turto, bet yra susiję su valstybės funkcijų įgyvendinimu.

2025 m. vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius – 251 (2024 m. – 253).

Darbuotojų grupė	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pagrindiniai vadovaujantys asmenys *	46	33
Specialistai	205	220
<b>Iš viso:</b>	<b>251</b>	<b>253</b>

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

## 2. REIKŠMINGI APSKAITOS PRINCIPAI

### 2.1 Finansinių ataskaitų rengimo pagrindas

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., parengtos vadovaujantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (toliau – TFAS), priimtais taikyti Europos Sąjungoje. Finansinės ataskaitos parengtos laikantis veiklos tęstinumo ir kaupimo principų.

Šios finansinės ataskaitos parengtos taikant įsigijimo savikainos principą, išskyrus turtą, kuriam perėjimo prie TFAS dienų tikroji vertė buvo nustatyta kaip sąlyginė įsigijimo savikaina pagal TFAS 1. Vėliau turtas apskaitomas atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą. Finansines ataskaitas sudaro:

- finansinės būklės ataskaita,
- pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- pinigų srautų ataskaita,
- aiškinamasis raštas.

Palyginamoji informacija pateikiama už praėjusį ataskaitinį laikotarpį. Jei pakeičiamas straipsnių pateikimas ar klasifikavimas, pateikiama perklasifikuota palyginamoji informacija, kai to reikalauja TFAS.

Sąnaudų pelno (nuostolių) ataskaitoje pateikiamos pagal jų funkciją. Aiškinamajame rašte papildomai atskleidžiama informacija apie reikšmingiausių sąnaudų pobūdį tiek, kiek tai svarbu finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams priimti.

Finansinės ataskaitos parengtos taikant reikšmingumo principą. Atskleidžiama tik ta informacija, kuri vadovybės vertinimu yra reikšminga finansinių ataskaitų naudotojų ekonominiams sprendimams priimti. Nereikšmingi straipsniai gali būti sujungti ir nepateikiami atskirai.

Apskaitos politika taikoma nuosekliai visiems pateiktiems laikotarpiams, išskyrus atvejus, kai taikomas TFAS 1 arba įsigalioja nauji standartai ar jų pakeitimai.

Finansinės ataskaitos pateikiamos tūkst. Eur, jei nenurodyta kitaip ir dėl apvalinimo gali atsirasti neatitikimų.

### 2.2. Nauji standartai, standartų pakeitimai ir aiškinimai

#### Ataskaitiniu laikotarpiu taikyti nauji ir pakeisti standartai ir jų pakeitimai

Rengiant 2025 m. finansines ataskaitas, Įmonė taikė visus Europos Sąjungoje priimtus ir 2025 m. sausio 1 d. galiojusius TFAS bei jų pakeitimus.

Ataskaitiniu laikotarpiu įsigalioję ir Įmonei aktualūs pakeitimai:

TAS 21 „Užsienio valiutos kursų pasikeitimų įtaka“ pakeitimai (valiutos nekonvertuojamumas). Šiais pakeitimais patikslinta, kaip nustatyti valiutos kursą tais atvejais, kai valiuta nėra laisvai konvertuojama, bei įtvirtinti papildomi atskleidimo reikalavimai. Įmonė neturi reikšmingų operacijų nekonvertuojamomis valiutomis, todėl šių pakeitimų taikymas neturėjo reikšmingos įtakos finansinei būklei, veiklos rezultatams ar pinigų srautams, išskyrus atskirai 2.3 pastaboje atskleistą perėjimo prie TFAS poveikį.

TAS 7 „Pinigų srautų ataskaita“ ir TFAS 7 „Finansinės priemonės: atskleidimas“ pakeitimai (tiekėjų finansavimo susitarimai). Pakeitimais nustatyti papildomi atskleidimo reikalavimai apie tiekėjų finansavimo schemas (pvz., atvirkštinį faktoringą). Įmonė neturi reikšmingų tiekėjų finansavimo susitarimų, todėl šių pakeitimų taikymas neturėjo reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms, išskyrus atskirai 2.3 pastaboje atskleistą perėjimo prie TFAS poveikį.

TAS 1 „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir TAS 8 „Apskaitos politika, apskaitinių įverčių pakeitimai ir klaidos“ pataisos. Pataisos patikslino reikšmingos apskaitos politikos atskleidimo principus bei apskaitinių įverčių ir apskaitos politikos pakeitimų atskyrimą. Įmonė atnaujino apskaitos politikos atskleidimų struktūrą, tačiau šie pakeitimai neturėjo reikšmingos įtakos finansiniams rodikliams, išskyrus atskirai 2.3 pastaboje atskleistą perėjimo prie TFAS poveikį.

TAS 12 „Pelno mokesčiai“ pataisos. Pataisos susijusios su atidėtojo pelno mokesčio pripažinimu sandoriams, kai pripažįstamas tiek turtas, tiek įsipareigojimai (pvz. nuoma). Įmonė įvertino šių pataisų taikymą ir užtikrino nuoseklų atidėtojo pelno mokesčio pripažinimą.

Įmonė įvertino visų ataskaitiniu laikotarpiu įsigaliojusį pakeitimų poveikį ir nustatė, kad jie neturėjo reikšmingos įtakos finansinės būklės, veiklos rezultatų ar pinigų srautų rodikliams, tačiau turėjo įtakos tam tikrų atskleidimų pateikimo struktūrai.

#### Patvirtinti, bet dar neįsigalioję standartai ir pakeitimai

Iki finansinių ataskaitų patvirtinimo datos buvo patvirtinti šie standartai ir pakeitimai, kurie buvo dar neįsigalioję 2025 m. gruodžio 31 d.:

TFAS 18 „Finansinių ataskaitų pateikimas ir atskleidimas“. Šis standartas pakeis TAS 1 ir nustatys naują pelno (nuostolių) ataskaitos struktūrą, įves privalomą veiklos rezultatų grupavimą bei papildomus atskleidimo reikalavimus. Bus taikomas laikotarpiams prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau.

Tikėtina, kad šio standarto taikymas turės įtakos finansinių ataskaitų pateikimo struktūrai, tačiau neturės reikšmingos įtakos Įmonės finansinei būklei ar rezultatams.

TFAS 19 „Dukterinės įmonės be viešo atskaitingumo: atskleidimai“. Šis standartas leidžia tam tikroms dukterinėms įmonėms taikyti sumažintos apimties atskleidimus. Taikomas nuo 2027 m. sausio 1 d. Šis standartas įmonei netaikomas, kadangi ji nėra dukterinė įmonė, atitinkanti šio standarto taikymo sritį.

TFAS 9 ir TFAS 7 pakeitimai (finansinių priemonių klasifikavimo ir atskleidimo patikslinimai). Pakeitimai susiję su finansinių priemonių klasifikavimo, vertinimo ir atskleidimų reikalavimų patikslinimu. Taikomi laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau. Įmonė vertina galimą šių pakeitimų poveikį ir šiuo metu nesitiki reikšmingos įtakos finansiniams rodikliams.

Metiniai TFAS patobulinimai. Tai ne esminiai redakciniai ir techniniai patikslinimai ar pakeitimai. Įmonė įvertino jų taikymo apimtį ir nesitiki reikšmingo poveikio finansinėms ataskaitoms.

Įmonė nepasirinko taikyti šių standartų ar pakeitimų anksčiau nei nustatyta jų įsigaliojimo data.

### 2.3. Pirmasis TFAS taikymas (TFAS 1)

2025 m. Įmonė pirmą kartą parengė metines finansines ataskaitas pagal TFAS, priimtus taikyti Europos Sąjungoje. Iki 2025 m. finansinės ataskaitos buvo rengiamos vadovaujantis nacionaliniais Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais (toliau - LFAS).

Perėjimas nuo LFAS prie TFAS atliktas vadovaujantis TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“.

#### Perėjimo data

TFAS taikymo pradžios data – 2024 m. sausio 1 d. Šiai datai parengta pradinė TFAS finansinės būklės ataskaita.

2024 m. palyginamoji informacija pateikiama pagal TFAS. Perėjimo nuo LFAS prie TFAS poveikis finansinei būklei, veiklos rezultatams ir nuosavam kapitalui atskleidžiamas atitinkamose aiškinamojo rašto pastabose bei suderinimo lentelėse.

#### Bendrieji TFAS 1 principai

Vadovaudamasi TFAS 1, Įmonė:

1. Pripažino visą turtą ir įsipareigojimus, kuriuos pripažinti reikalaujama pagal TFAS.
2. Nepripažino turto ir įsipareigojimų, kurių pripažinimas pagal TFAS nėra leidžiamas.
3. Perklasifikavo anksčiau pagal LFAS pripažintus straipsnius į atitinkamas TFAS turto, įsipareigojimų ar nuosavo kapitalo kategorijas.
4. Įvertino pripažintą turtą ir įsipareigojimus pagal TFAS reikalavimus.

Apskaitos politika rengiant 2025 m. finansines ataskaitas, taikyta retrospektyviai visiems pateikiamiems laikotarpiams, išskyrus atvejus, kai TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ numato privalomas išimtis, draudžiančias retrospektyvų kai kurių TFAS reikalavimų taikymą arba pasirenkamas išimtis, leidžiančias netaikyti tam tikrų TFAS retrospektyviai.

#### Pasirinktos TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ išimtis

Pirmą kartą taikydama TFAS, Įmonė pasinaudojo TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ numatyta pasirenkama išimtimi, leidžiančia ilgalaikį materialųjį turtą (TAS 16 „Ilgalaikis materialusis turtas“) ir investicinį turtą (TAS 40 „Investicinis turtas“) perėjimo dieną vertinti tikrąja verte ir ją laikyti sąlygine įsigijimo savikaina. TFAS tikroji vertė perėjimo dienai nustatyta remiantis nepriklausomų turto vertintojų ataskaitomis, vadovaujantis TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“. Nuo 2024 m. sausio 1 d. nustatytos vertės laikomos nauja savikaina ir yra pagrindas tolesniam nusidėvėjimo skaičiavimui.

Kitomis TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ numatytomis pasirenkamomis išimtimis Įmonė nepasinaudojo.

#### Privalomos TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ išimtis

Pirmą kartą taikydama TFAS, Įmonė taikė TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ numatytas privalomas išimtis, susijusias su apskaitinių įverčių taikymu ir finansinių priemonių pripažinimu. Apskaitiniai įverčiai perėjimo dieną - 2024 m. sausio 1 d. buvo nustatyti remiantis tuo metu turima informacija ir nebuvo keičiami retrospektyviai, išskyrus atvejus, kai to reikalavo TFAS.

#### Perėjimo poveikis

Perėjimo prie TFAS poveikis daugiausia susijęs su:

- ilgalaikio materialiojo ir investicinio turto vertės perskaičiavimu perėjimo dieną;
- investicinio turto identifikavimu ir klasifikavimu peržiūra;
- naudojimosi teise valdomo turto ir nuomos įsipareigojimų pripažinimu pagal TFAS 16;
- finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo koregavimais pagal TFAS 9;
- dotacijų apskaitos peržiūra pagal TAS 20;
- atidėtojo pelno mokesčio pripažinimu pagal TAS 12;
- patikėjimo teise valdomo turto peržiūra pagal TFAS turto apibrėžimo kriterijus.

Išsamūs perėjimo prie TFAS suderinimai (nuosavo kapitalo, finansinės būklės ir pelno (nuostolių) ataskaitų) pateikiami atitinkamose aiškinamojo rašto pastabose.

#### 2.4. Reikšmingi apskaitiniai sprendimai ir įverčiai

Rengiant finansines ataskaitas pagal TFAS, vadovybei tenka priimti sprendimus, taikyti apskaitinius įverčius ir daryti prielaidas, kurios turi įtakos finansinėse ataskaitose pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms bei susijusiems atskleidimams.

Faktiniai rezultatai gali skirtis nuo šių įverčių.

##### Reikšmingi apskaitiniai sprendimai

###### Centralizuotai valdomą valstybės turto atitinkančio kapitalo (CTV) klasifikavimas

Įmonė veikia kaip valstybės turto centralizuoto valdymo subjektas. Vadovybė įvertino, ar centralizuotai valdomą valstybės turto atitinkantis kapitalas atitinka nuosavo kapitalo ar įsipareigojimo apibrėžimą pagal TFAS.

Priimtas sprendimas klasifikuoti CTV kaip nuosavo kapitalo dalį grindžiamas šiais argumentais:

- nekontroliuoja pareigos grąžinti šį kapitalą konkrečiam kreditoriui;
- kapitalas neturi nustatyto grąžinimo termino;
- su šiuo kapitalu nesusijusi prievolė mokėti palūkanas;
- turto perdavimas ar sumažėjimas reguliuojamas teisės aktais ir nelaikomas finansiniu įsipareigojimu.

Šis klasifikavimo sprendimas yra reikšmingas finansinių ataskaitų pateikimui.

##### Reikšmingi apskaitiniai įverčiai ir neapibrėžtumas

###### Investicinio turto naudingo tarnavimo laikotarpiai

Investiciniam turtui nustatomi ilgi naudingo tarnavimo laikotarpiai, atsižvelgiant į turto pobūdį ir ekonominio naudingumo laikotarpį. Mūriniams pastatams taikomas iki 75 metų naudingo tarnavimo laikotarpis.

Naudingo tarnavimo laikotarpiai nustatomi įvertinus:

- pastato konstrukcijos tipą ir fizines savybes;
- techninę būklę ataskaitinės datos momentu;
- atliktų rekonstrukcijų ir kapitalinio remonto apimtį;
- planuojamą turto naudojimo pobūdį;
- istorinę analogiško turto eksploatavimo praktiką;
- rinkos dalyvių taikomą praktiką panašiam turtui.

Vadovybė reguliariai peržiūri naudingo tarnavimo laikotarpius. Jei jie būtų sutrumpinti, metinės nusidėvėjimo sąnaudos reikšmingai padidėtų, o tai turėtų tiesioginį poveikį ataskaitinio laikotarpio rezultatui.

##### Atidėtojo pelno mokesčio turto pripažinimas

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tik tuomet, kai tikėtina, kad ateityje bus pakankamas apmokestinamasis pelnas, leidžiantis panaudoti susidariusius laikinus skirtumus ir (ar) mokesčius nuostolius.

Vertindama atidėtojo pelno mokesčio turto pripažinimą, vadovybė daro reikšmingas prielaidas dėl:

- būsimų veiklos rezultatų;
- ilgalaikio pelningumo lygio;
- mokesčių nuostolių panaudojimo galimybių;
- investicinio turto realizavimo būdo (nuoma ar pardavimas).

Reikšmingi pelningumo prognozių ar verslo modelio pokyčiai galėtų turėti įtakos atidėtojo pelno mokesčio turto balansinei vertei ir sąnaudų pripažinimui ateityje.

##### Atidėjiniai pensijų išmokoms

Įsipareigojimai darbuotojų pensijų išmokoms apskaičiuojami taikant aktuarinį vertinimo metodą. Skaičiavimuose naudojamos finansinės ir demografinės prielaidos, kurių pokyčiai gali turėti reikšmingą įtaką įsipareigojimo dydžiui.

Pagrindinės prielaidos:

- diskonto norma – 2,88 %;
- darbuotojų kaitos lygis;
- darbo užmokesčio augimo tempas;
- tikėtina išėjimo į pensiją data.

Diskonto normos padidėjimas 1 procentiniu punktu sumažintų įsipareigojimo dabartinę vertę, o sumažėjimas – ją padidintų.

#### Turto vertės sumažėjimo vertinimas

Kiekvieno ataskaitinio laikotarpio datai vertinama, ar yra požymių, kad investicinio turto ar ilgalaikio materialiojo turto vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokie požymiai nustatomi, atliekamas atsiperkamosios vertės įvertinimas.

Vertinant atsiperkamąją vertę naudojamos šios pagrindinės prielaidos:

- diskonto norma;
- prognozuojami nuomos pinigų srautai;
- užimtumo lygis;
- rinkos kapitalizacijos normos;
- planuojamos papildomos investicijos.

Reikšmingi rinkos sąlygų, palūkanų normų ar nuomos rinkos pokyčiai galėtų turėti įtakos turto balansinei vertei ir vertės sumažėjimo pripažinimui.

#### 2.5. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas pripažįstamas, jei tikėtina, kad Įmonė gaus būsimą ekonominę naudą, susijusią su šiuo turtu, ir turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

Nematerialusis turtas pradinio pripažinimo apskaitomas įsigijimo savikaina, kuri apima pirkimo kainą ir tiesiogiai su turto parengimu naudoti susijusias išlaidas.

Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas apskaitomas savikainos modeliu – įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimo nuostolius.

Nematerialusis turtas amortizuojamas tiesiniu metodu per jo naudingo tarnavimo laikotarpį. Naudingo tarnavimo laikotarpis nustatomas atsižvelgiant į planuojamą turto naudojimo trukmę, technologinį senėjimą, teisinius ar sutartinius apribojimus ir kitus veiksnius.

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

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

Amortizacija pradeda skaičiuoti, kai turtas yra parengtas naudoti, ir nutraukiama, kai turtas pripažįstamas netinkamu naudoti ir nurašomas.

Naudingo tarnavimo laikotarpiai ir likutinės vertės peržiūrimi bent kartą per metus ir, jei reikia, koreguojami perspektyviai kaip apskaitinių įverčių pasikeitimai.

Nematerialiojo turto vertės sumažėjimas vertinamas pagal TAS 36 „Turto vertės sumažėjimas“. Jei nustatoma, kad turto balansinė vertė viršija jo atsiperkamąją vertę, pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis.

Nematerialusis turtas nurašomas, kai pripažįstamas netinkamu naudoti. Pelnas arba nuostolis, susidaręs dėl turto nurašymo, pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

#### 2.6. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas pripažįstamas tada, kai tikėtina, kad su juo susijusi būsimą ekonominę nauda bus gauta Įmonės, ir turto įsigijimo ar pasigaminimo savikaina gali būti patikimai įvertinta, vadovaujantis TAS 16 nuostatomis.

Pradinio pripažinimo ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo savikaina. Savikainą sudaro pirkimo kaina (atėmus prekybines nuolaidas), negrąžinami mokesčiai, tiesiogiai su turto įsigijimu, pastatymu ar parengimu naudoti susijusios išlaidos, taip pat išmontavimo, aplinkos atkūrimo ar vietos sutvarkymo įsipareigojimų dabartinė vertė, jei tokie įsipareigojimai atsiranda.

Perėjimo prie TFAS dieną – 2024 m. sausio 1 d. – tam tikram ilgalaikiam materialiajam turtui buvo nustatyta tikroji vertė, kuri, vadovaujantis TFAS 1, pripažinta kaip laikoma įsigijimo savikaina. Nuo šios datos turtas nudėvimas per likusį naudingo tarnavimo laikotarpį.

Po pradinio pripažinimo ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas taikant savikainos modelį – iš įsigijimo savikainos atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius.

Jeigu atskiroi reikšmingos ilgalaikio materialiojo turto sudedamosios dalys turi skirtingus naudingo tarnavimo laikotarpius arba jų ekonominės naudos vartojimo modelis reikšmingai skiriasi, tokios dalys apskaitomos kaip atskiri turto komponentai ir nudėvimas atskirai, per joms nustatytą naudingo tarnavimo laikotarpį.

Vėlesnės išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jei tikėtina, kad jos padidins būsimą ekonominę naudą (prailgins naudingo tarnavimo laiką, padidins pajėgumą ar pagerins turto kokybę). Einamojo remonto ir priežiūros išlaidos pripažįstamos laikotarpio sąnaudomis jų patyrimo momentu.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu per turto naudingo tarnavimo laikotarpį. Nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti tada, kai turtas yra parengtas naudoti pagal jo numatytą paskirtį, ir nutraukiamas, kai turtas nurašomas arba klasifikuojamas kaip skirtas parduoti. Naudingo tarnavimo laikotarpiai, likutinės vertės ir nusidėvėjimo metodai peržiūrimi ne rečiau kaip kartą per metus, o nustatyti reikšmingi pokyčiai apskaitomi perspektyviai kaip apskaitinių įverčių pasikeitimai. 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

Kiekvieno ataskaitinio laikotarpio datai Įmonė vertina, ar yra požymių, kad ilgalaikio materialiojo turto vertė galėjo sumažėti, vadovaujantis TAS 36. Jeigu nustatoma, kad turto balansinė vertė gali viršyti jo atsiperkamąją vertę, atliekamas vertės sumažėjimo testas. Atsiperkamoji vertė nustatoma kaip didesnė iš grynosios realizavimo vertės ir vertės apskaičiuotos naudojant diskontuotus būsimų pinigų srautus. Jeigu atsiperkamoji vertė yra mažesnė už balansinę vertę, pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis pelno (nuostolių) ataskaitoje. Ilgalaikis materialusis turtas gali būti parduodamas arba nurašomas, kai pripažįstamas netinkamu naudoti. Patirtos išlaidos ir gautos pajamos, atsiradusios dėl nurašyto turto likvidavimo įvertinus turto balansinę vertę, pripažįstamos pelnu arba nuostoliu ir atvaizduojamos pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Išankstiniai apmokėjimai už ilgalaikį turtą klasifikuojami kaip ilgalaikis turtas, nes naudojami ilgalaikėje veikloje ir atvaizduojami nebaigtos statybos balanso straipsnyje.

Nebaigtos statybos straipsnyje yra apskaitomas statomas ir (ar) rekonstruojamas ilgalaikis materialusis turtas. Tokio turto įsigijimo savikaina apima projektavimo, statybos darbus, montavimui perduotus įrengimus ir įrangą bei kitas tiesiogines išlaidas.

## 2.7. Investicinis turtas

Investicinis turtas – tai nekilnojamas turtas (žemė ir (ar) pastatai), laikomas siekiant gauti pajamas iš nuomos ir (ar) kapitalo vertės prieaugio, o ne naudoti administraciniais tikslais, valstybės funkcijoms vykdyti ar paslaugoms teikti. Turtas klasifikuojamas kaip investicinis tik tuo atveju, kai jis laikomas ilgalaikiai nuomai trečiosioms šalims ir generuoja nuomos pajamas ir (ar) yra laikomas kapitalo vertės prieaugiui. Turtas, naudojamas Įmonės administracinei veiklai ar paslaugoms teikti, apskaitomas kaip ilgalaikis materialusis turtas pagal TAS 16. Jeigu turtas naudojamas mišriai – iš dalies nuomai, iš dalies administracinei veiklai – vertinama, ar atskiros dalys gali būti patikimai atskirtos ir apskaitomos atskirai; jeigu atskyrimas negalimas, turtas klasifikuojamas pagal pagrindinę jo naudojimo paskirtį. Klasifikacija peržiūrima tik tada, kai pasikeičia turto naudojimo pobūdis ir šis pasikeitimas pagrįstas objektyviais aplinkybių pokyčiais.

Perėjimo prie TFAS dieną – 2024 m. sausio 1 d. – tam tikram ilgalaikiam materialiajam turtui buvo nustatyta tikroji vertė, kuri, vadovaujantis TFAS 1 laikoma įsigijimo savikaina. Nuo šios datos turtas nudėvimas per likusį naudingo tarnavimo laikotarpį.

Investicinis turtas, apskaitomas taikant savikainos modelį, nudėvimas tiesiniu metodu per jo naudingo tarnavimo laikotarpį. Naudingo tarnavimo laikotarpiai ir likutinės vertės peržiūrimi ne rečiau kaip kartą per metus, o nustatyti reikšmingi pokyčiai apskaitomi perspektyviai kaip apskaitinių įverčių pasikeitimai. Investicinis turtas vertės sumažėjimo atžvilgiu vertinamas pagal TAS 36, jeigu nustatoma, kad balansinė vertė gali viršyti atsiperkamąją vertę, atliekamas vertės sumažėjimo testas ir, prireikus, pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis pelno (nuostolių) ataskaitoje. 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 nematerialusis turtas	4
Negyvenamosios paskirties (išskyrus gamybinės paskirties) mūriniai, plytiniai, monolitiniai pastatai	75
Negyvenamosios 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 materialusis turtas	4

Turtas perklasifikuojamas į investicinį ar iš investicinio tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis.

Jeigu investicinis turtas perduodamas savininkui ar kitam subjektui pagal teisės aktų nustatytą tvarką neatlygintinai (pavyzdžiui, perduodamas valstybei ar kitam viešojo sektoriaus subjektui), perleidimo momentu iš apskaitos išregistruojama turto balansinė vertė ir atitinkamai mažinamas su tuo turtu susijęs centralizuotai valdomo valstybės turto (CTV) kapitalas, kadangi tokia operacija nelaikoma pardavimu ir nesukuria pelno ar nuostolio pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Jeigu investicinis turtas parduodamas, pelnas ar nuostolis, apskaičiuotas kaip skirtumas tarp gauto atlygio ir turto balansinės vertės, pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje atskaitinio laikotarpio, kuriuo įvyksta pardavimas, rezultatuose.

#### Investicinio turto tikrosios vertės nustatymas

Perėjimo prie TFAS dieną – 2024 m. sausio 1 d. – Įmonė, vadovaudamasi TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, pasinaudojo leidžiama išimtimi ir investicinį turtą įvertino tikrąja verte, kuri buvo pripažinta kaip (nauja) įsigijimo savikaina.

Investicinio turto tikroji vertė 2024 m. sausio 1 d. buvo nustatyta remiantis nepriklausomo, kvalifikuoto ir atitinkamą profesinę kvalifikaciją turinčio turto vertintojo atliktu vertinimu. Vertinimas atliktas vadovaujantis TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“, taikant rinkos dalyvių prielaidas ir atsižvelgiant į geriausio ir efektyviausio turto panaudojimo principą.

Vertinant investicinį turtą buvo taikomi pajamų kapitalizavimo ir (kai taikytina) diskontuotų pinigų srautų metodai, atsižvelgiant į turto generuojamus ar prognozuojamus nuomos pinigų srautus, užimtumo lygį, rinkos kapitalizacijos normas bei kitus reikšmingus rinkos parametrus.

Kadangi vertinime naudoti reikšmingi nestebimi rinkos duomenys (pvz., individualaus turto prognozuojami pinigų srautai ir kapitalizacijos normos), investicinio turto tikroji vertė priskiriama 3 lygmeniui pagal tikrosios vertės hierarchiją.

2025 m. atskaitiniu laikotarpiu daliai investicinio turto buvo nustatyti statinių techninės būklės pažeidimai patvirtinti ekspertų išvadomis. Atsižvelgusi į šias aplinkybes, Įmonė įvertino galimą turto vertės sumažėjimą pagal TAS 36 „Turto vertės sumažėjimas“ ir, esant poreikiui, pripažino vertės sumažėjimo nuostolius pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Nuo 2024 m. sausio 1 d. nustatyta tikroji vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Vėlesniais laikotarpiais investicinis turtas apskaitomas taikant savikainos modelį pagal TAS 40 „Investicinis turtas“ ir nudėvimas per nustatytą naudingo tarnavimo laikotarpį.

#### 2.8. Naudojimosi teise valdomas turtas

Naudojimo teise valdomas turtas – tai turtas, kurį Įmonė turi teisę valdyti nuomos laikotarpiu pagal sudarytas nuomos sutartis. Įmonė pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą visų rūšių turto nuomai, įskaitant atvejus, kai nuomojamas turtas perduodamas subnuomai, išskyrus trumpalaikę nuomą (kai nuomos terminas neviršija 12 mėnesių) ir mažos vertės turto nuomą. Nematerialiojo turto nuomai šios nuostatos netaikomos.

Nuomos pradžios datą Įmonė naudojimo teise valdomą turtą vertina įsigijimo savikaina. Savikainą sudaro nuomos įsipareigojimo pirminio vertinimo dabartinė vertė, patirtos pirminės tiesioginės su nuomojamu turtu susijusios išlaidos, iki nuomos pradžios datos sumokėti nuomos mokesčiai, atėmus gautas nuomos nuolaidas.

Po pirminio pripažinimo naudojimo teise valdomam turtui taikomas savikainos metodas – turto vertė apskaitoje lygi įsigijimo savikainai, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius, taip pat pakoreguota dėl nuomos įsipareigojimo pakartotinio vertinimo.

Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo turto perdavimo naudoti (nuomos pradžios) datos ir skaičiuojamas

iki ankstesnės iš šių datų – nuomos laikotarpio pabaigos arba turto naudingo tarnavimo laikotarpio pabaigos, atsižvelgiant į tai, ar nuomos sutartyje numatytas turto perdavimas Įmonei pasibaigus nuomos terminui.

## 2.9. Finansinės priemonės

### Gautinos sumos

Pirminio pripažinimo metu prekybos ir kitos gautinos sumos pripažįstamos sandorio kaina, o vėlesniais laikotarpiais vertinamos amortizuota savikaina. Prekybos ir kitos gautinos sumos yra daugiausia gautinos sumos iš susijusių šalių bei valstybės valdomų įmonių.

### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Tai piniginės lėšos, kurių vertė yra artima jų tikrajai vertei. Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose.

Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų pradinis terminas neviršija trijų mėnesių nuo jų įsigijimo dienos, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Terminuoti indėliai, kurių pradinis terminas viršija tris mėnesius, nelaikomi pinigų ekvivalentais ir finansinės būklės ataskaitoje klasifikuojami kaip finansinis turtas. Įmonė dalį indėlių sudaro ilgesniam nei trijų mėnesių laikotarpiui atsižvelgdama į pinigų srautų planavimą.

### Finansiniai įsipareigojimai, paskolos

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra apskaitomi tikrąja verte, atėmus sandorio sudarymo išlaidas. Vėlesniais laikotarpiais finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi amortizuota savikaina, apskaičiuota taikant efektyvios palūkanų normos metodą. Palūkanų sąnaudos yra pripažįstamos, naudojant efektyvios palūkanų normos metodą. Finansiniai įsipareigojimai priskiriami ilgalaikiams, jei iki finansinės būklės ataskaitos datos sudaryta finansavimo sutartis įrodo, kad įsipareigojimas finansinės būklės ataskaitos sudarymo datai pagal pobūdį buvo ilgalaikis.

### Prekybos skolos

Prekybos skolos yra įsipareigojimas apmokėti už prekes ir paslaugas, įsigytas iš tiekėjų įprastinės veiklos metu. Prekybos skolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, jeigu apmokėjimo terminas sueina per vienerius metus. Priešingu atveju, jos yra parodomos kaip ilgalaikiai įsipareigojimai. Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolintojui, bet iš esmės kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas pelne (nuostoliuose).

### Lengvatinis finansavimas ir diskontavimas

Jeigu finansiniai įsipareigojimai ar paskolos suteikiamos sąlygomis, kurios neatitinka rinkos sąlygų, jų tikroji vertė nustatoma diskontuojant būsimus pinigų srautus rinkos palūkanų norma.

Skirtumas tarp nominalios vertės ir tikrosios vertės, jei jis atitinka valstybės pagalbos pobūdį, apskaitomas pagal TAS 20 kaip dotacija ir pripažįstamas pajamomis sistemingai per laikotarpį.

Diskonto „atstatymas“ pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis per laikotarpį, taikant efektyviosios palūkanų normos metodą.

## 2.10. Finansinių rizikų valdymas

Įmonės veikla yra susijusi su įvairiomis finansinėmis rizikomis: kredito rizika, likvidumo rizika, palūkanų normos rizika bei koncentracijos rizika. Įmonė finansinių rizikų valdymą vykdo vadovaudamasi patvirtintomis vidaus kontrolės ir rizikų valdymo procedūromis.

Rizikų valdymo tikslas – užtikrinti finansinį stabilumą ir išvengti reikšmingų neigiamų finansinių rezultatų svyravimų.

### Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika patirti finansinį nuostolį, jei sutarties šalis nevykdytų savo įsipareigojimų.

Pagrindiniai kredito rizikai jautrūs finansiniai aktyvai:

- pirkėjų skolos (3 279 tūkst. Eur);
- kitos gautinos sumos;
- pinigai ir pinigų ekvivalentai (31 053 tūkst. Eur);
- trumpalaikės investicijos / finansinis turtas (53 822 tūkst. Eur, jei taikoma).

Didžioji dalis Įmonės gautinų sumų susijusi su:

- valstybės institucijomis;
- savivaldybių įmonėmis;
- valstybės kontroliuojamais subjektais.

Dėl šios priežasties kredito rizika vertinama kaip ribota.

Įmonė taiko supaprastintą tikėtinų kredito nuostolių modelį prekybos gautinoms sumoms, vertindama istorinius nuostolius, skolininkų finansinę būklę ir ekonominę aplinką.

### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Įmonė negalės laiku įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų.

2025 m. gruodžio 31 d. Įmonės pinigai ir pinigų ekvivalentai sudarė 31 053 tūkst. Eur, o terminuoti indėliai – 53 822 tūkst. Eur. Trumpalaikiai įsipareigojimai sudarė 25 275 tūkst. Eur. Vadovybės vertinimu, Įmonė turi pakankamą likvidumo rezervą trumpalaikiams įsipareigojimams vykdyti.

Finansinių įsipareigojimų terminų analizė pagal nediskontuotus pinigų srautus pateikiama žemiau:

2025-12-31, tūkst. Eur	Iki 1 metų	1–5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
<b>Skoliniai įsipareigojimai</b>	8 687	34 188	–	42 875
<b>Skoliniai įsipareigojimai pagal renovacijas</b>	–	6 299	–	6 299
<b>Nuomos įsipareigojimai</b>	712	1 420	–	2 132
<b>Tiekėjų ir kitos mokėtinos sumos</b>	8 428	–	–	8 428
<b>Gauti avansai</b>	2 122	310	–	2 432
<b>Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai</b>	1 871	–	–	1 871
<b>Kiti finansiniai įsipareigojimai</b>	1 730	35 606	–	37 336
<b>Iš viso finansinių įsipareigojimų</b>	<b>23 550</b>	<b>77 823</b>	–	<b>101 373</b>

Į finansinių įsipareigojimų terminų analizę neįtrauktos dotacijos, atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai, pelno mokesčio įsipareigojimai, atidėjiniai ir kiti nefinansiniai įsipareigojimai, kadangi jie nelaikomi finansiniais įsipareigojimais pagal TFAS 7 atskleidimo tikslus. Lentelėje pateikti pinigų srautai atspindi finansinių įsipareigojimų sutartinius mokėjimo terminus pagal 2025 m. gruodžio 31 d. turimų informaciją. Trumpalaikio likvidumo rodiklis rodo, kad Įmonė turi pakankamai lėšų trumpalaikiams įsipareigojimams padengti.

Likvidumo valdymas vykdomas:

- planuojant pinigų srautus;
- prognozuojant įsipareigojimų terminus;
- užtikrinant finansavimo šaltinių prieinamumą.

Įmonė turi galimybę naudotis valstybės finansavimo mechanizmais, todėl likvidumo rizika vertinama kaip valdoma.

### Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika kyla dėl Įmonės turimų paskolų ir finansinių įsipareigojimų, kuriems taikomos kintamos palūkanų normos. 2025 m. gruodžio 31 d. ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos sudarė:

- Ilgalaikės paskolos (34 188 tūkst. Eur);
- Trumpalaikės paskolos (1 071 tūkst. Eur).

Jeigu kintamos palūkanų normos padidėtų / sumažėtų 1 procentiniu punktu, metinės palūkanų sąnaudos padidėtų / sumažėtų atitinkamai apie 353 tūkst. Eur (apskaičiuota nuo bendros paskolų sumos).

Įmonė reguliariai vertina palūkanų normų pokyčių poveikį.

### Koncentracijos rizika

Koncentracijos rizika kyla, kai reikšminga finansinių aktyvų dalis yra susijusi su ribotu kontrahentų skaičiumi arba vienu ekonominiu sektoriumi. Įmonės veikla yra susijusi su valstybės sektoriumi, todėl:

- reikšminga dalis pajamų,
- reikšminga dalis gautinų sumų,
- finansavimo šaltiniai yra susiję su viešuoju sektoriumi.

Nors tai lemia koncentraciją pagal ekonominį segmentą, kredito rizika vertinama kaip maža dėl valstybės garantuojamo mokumo ir teisinio reguliavimo stabilumo.

#### 2.11. Atsargos

Atsargos pirminio pripažinimo metu yra apskaitomos įsigijimo savikaina. Vėlesniais laikotarpiais atsargos yra apskaitomos grynąja galimo realizavimo verte arba įsigijimo savikaina – priklausomai nuo to, kuri yra mažesnė. Atsargų savikaina apima įsigijimo kainą ir susijusius

mokesčius, kurie vėliau nėra atgaunami iš mokesčių institucijų, bei tas pridėtinės išlaidas, kurios susidarė gabenant atsargas į dabartinę jų buvimo vietą ir suteikiant joms dabartinę būklę. Atsargų savikaina nustatoma naudojant FIFO metodą. Atsargos, kurios nebegali būti realizuotos, yra nurašomos. Grynoji galimo realizavimo vertė – įvertinta pardavimo kaina, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo išlaidas ir įvertintas pardavimo išlaidas.

## 2.12. Dotacijos

### Dotacijos susijusios su turtu

Dotacijos pripažįstamos apskaitoje, kai yra pakankamas užtikrinimas, kad Įmonė atitiks dotacijų skyrimo sąlygas ir kad dotacija bus gauta. Įmonė dotacijas, susijusias su ilgalaikiu turtu, apskaito taikydama atidėtų pajamų metodą, t. y. dotacijos nemažina susijusio turto apskaitinės vertės.

Dotacijos, skirtos ilgalaikiam turtui įsigyti ar sukurti, pripažįstamos balanse kaip atidėtos pajamos (įsipareigojimai) ir sistemingai perkeliamos į pelno (nuostolių) ataskaitą per laikotarpį, per kurį nudėvimas ar amortizuojamas susijęs turtas.

Ilgalaikis turtas apskaitomas pilna įsigijimo savikaina, o nusidėvėjimas skaičiuojamas nuo visos turto balansinės vertės ir pripažįstamas sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Tuo pačiu laikotarpiu, kuriuo pripažįstamos nusidėvėjimo sąnaudos, proporcinga dotacijos dalis pripažįstama kitomis veiklos pajamomis.

Dėl tokio sistemingo pripažinimo, dotacijos pajamos kompensuoja atitinkamas nusidėvėjimo sąnaudas, todėl grynasis poveikis pelnui per turto naudingo tarnavimo laikotarpį yra neutralus.

Avansu gautos dotacijos iki turto įsigijimo momento apskaitomos kaip įsipareigojimai. Gautinos dotacijos pripažįstamos, kai yra pakankamas užtikrinimas, kad finansavimas bus gautas ir Įmonė atitinka nustatytas sąlygas.

### Dotacijos, susijusios su pajamomis

Valstybės ir Europos Sąjungos dotacijos, gaunamos ataskaitinio ar praėjusio laikotarpio išlaidoms ar negautoms pajamoms kompensuoti, taip pat visos kitos dotacijos, nepriskiriamos dotacijoms, susijusioms su turtu yra laikomos dotacijomis, susijusiomis su pajamomis. Dotacijos, susijusios su pajamomis, suma pripažįstama panaudota dalimi tiek, kiek per ataskaitinį ar ankstesnius laikotarpius patiriama sąnaudų, arba kiek apskaičiuojama negautų pajamų, kurioms kompensuoti skirta dotacija. Dotacijos, susijusios su pajamomis, pripažįstamos pelne (nuostoliuose) mažinant kitas sąnaudas tuo laikotarpiu, kuriuo gaunamos arba yra pakankamas užtikrinimas, kad tokia dotacija bus gauta ir Įmonė atitinka dotacijų sutartyje nustatytas dotacijų skyrimo sąlygas.

## 2.13. Atidėjiniai

Atidėtasis mokestis apskaitomas įsipareigojimų metodu. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimai yra pripažįstami būsimų mokesčių tikslais, pažymint skirtumus tarp turimo turto ir įsipareigojimų likutinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtųjų mokesčių įsipareigojimai yra pripažįstami visiems laikiniams skirtumams, kurie vėliau didins apmokestinamąjį pelną, o atidėtųjų mokesčių turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną. Atidėtojo mokesčio turto likutinė vertė peržiūrima kiekvieną kartą sudarant finansinių ataskaitų rinkinį ir yra sumažinama, jeigu nėra tikėtina, kad ateityje bus gautas pakankamas apmokestinamasis pelnas šiam turtui ar jo daliai realizuoti. Atidėtojo mokesčio turto suma sumažinama iki sumos, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną. Atidėtasis mokestis apskaičiuojamas taikant mokesčio tarifus, kuriuos numatoma taikyti, kai bus realizuojamas susijęs atidėtojo mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo mokesčio įsipareigojimas.

### Atidėjiniai pensijų išmokoms

Kiekvienas darbuotojas, išeidamas iš darbo prasidėjus pensiniam amžiui, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus turi teisę gauti 2 mėnesinių atlyginimų dydžio išmoką. Iš to kylantys tikėtini įsipareigojimai Įmonei yra pripažįstami atidėjiniais finansinės būklės ataskaitose dabartine būsimųjų išmokų verte finansinių ataskaitų sudarymo datai. Dabartinė būsimųjų išmokų vertė yra nustatoma taikant aktuarinį vertinimą ir diskontuojant būsimus pinigų srautus. Diskonto normos nustatomos remiantis Vyriausybės vertybinių popierių, išleistų ta pačia valiuta kaip numatomos išmokos, ir kurių išpirkimo laikotarpis panašus į numatomą išmokų mokėjimo laikotarpį, palūkanų normomis.

## 2.14. Pajamos

### Pajamos pagal sutartis su klientais

Įmonės pajamos pripažįstamos vadovaujantis TFAS 15 „Pajamos pagal sutartis su klientais“, taikant penkių žingsnių modelį visoms sutartims su klientais. Pajamos pripažįstamos ataskaitiniu laikotarpiu, kuriuo įvykdomas veiklos įsipareigojimas, t. y. kai klientui perduodama paslaugos ar turto kontrolė. Kontrolė gali būti perduodama per laikotarpį, kai klientas vienu metu gauna ir sunaudoja paslaugos teikiamą naudą, arba tam tikru momentu, kai klientui perduodama reikšminga rizika ir nauda bei galimybė disponuoti turtu ar paslauga.

Pripažindama pajamas Įmonė vertina sutarčių su klientais sąlygas, atlygio pobūdį (fiksuotą ar kintamą), mokėjimo terminus, galimas nuolaidas, delpinigių ar kitą kintamą atlygį bei pinigų srautų neapibrėžtumą. Jei sutartyse numatyti avansiniai mokėjimai, jie apskaitomi kaip sutartiniai įsipareigojimai iki tol, kol įvykdomas atitinkamas veiklos įsipareigojimas.

Centralizuoto valstybės nekilojamojo turto nuomos pajamos pripažįstamos per laikotarpį, proporcingai laikui, kuriuo nuomininkas naudojami turtu ir gauna ekonominę naudą. Nuomos sutartys paprastai numato periodinius (dažniausiai mėnesinius) mokėjimus. Pajamos iš vertės

palaikymo ir atnaujinimo darbų pripažįstamos per laikotarpį, kai paslaugos teikiamos, jei klientas naudą gauna nuolat, arba tam tikru momentu, kai darbai užbaigiami ir pasirašomas priėmimo-perdavimo aktas.

Pajamos iš pavesto valdyti valstybės turto pardavimo, įskaitant pastatų, statinių, žemės sklypų, valdomų nekilnojamojo turto objektų, bešeimininkio turto bei akcijų privatizavimo sandorius, pripažįstamos tam tikru momentu, kai pirkėjui perduodama turto kontrolė. Kontrolė laikoma perduota, kai įvykdomos esminės pirkimo-pardavimo sutarties sąlygos ir pirkėjas įgyja teisę disponuoti turtu bei prisiima su juo susijusią riziką ir naudą. Tais atvejais, kai Įmonė veikia kaip valstybės įgaliotasis administratorius ir neturi perduodamo turto kontrolės, pajamomis pripažįstamas tik Įmonei priklausantis atlygis ar komisinis mokestis.

Atlygio pajamos už valstybės turto administravimo, pardavimo organizavimo, atnaujinimo koordinavimo, skolų išieškojimo ar privatizavimo funkcijas pripažįstamos atsižvelgiant į konkretaus veiklos įsipareigojimo pobūdį. Jei paslauga yra tęstinė ir klientas naudą gauna vienu metu, pajamos pripažįstamos per laikotarpį. Jei atlygis priklauso nuo konkretaus sandorio užbaigimo ar rezultato, pajamos pripažįstamos tam tikru momentu, kai sandoris įvykdomas ir atlygio suma tampa pagrįstai įvertinama.

Kompensuojamų ir perparduodamų paslaugų pajamos apima komunalinių ir kitų su turto valdymu susijusių paslaugų perpardavimą, žemės sklypų parengimo išlaidų kompensavimą, nusidėvėjimo sąnaudų kompensavimą bei kitas atlygintinas sumas. Vertindama šias operacijas, Įmonė nustato, ar ji veikia kaip pagrindinis vykdytojas, ar kaip agentas. Jei Įmonė nekontroliuoja paslaugos iki jos perdavimo klientui ir tik tarpininkauja, pajamomis pripažįstamas tik grynasis atlygis. Jei Įmonė kontroliuoja paslaugą iki jos perdavimo, pajamos pripažįstamos bruto principu. Pajamos pripažįstamos tuo momentu, kai klientui suteikiama paslauga, arba per laikotarpį, jei paslauga teikiama nuolat.

Aukcionų organizavimo pajamos, įskaitant dalyvių registracijos mokesčius ir kitus su aukcionais susijusius mokesčius, pripažįstamos tam tikru momentu, kai dalyviui suteikiama teisė dalyvauti aukcione arba kai įvyksta sandoris ir suteikiama organizavimo paslauga.

Dotacijų pajamos pripažįstamos vadovaujantis TAS 20 „Vyriausybės dotacijos“. Dotacijos pripažįstamos sistemingai per laikotarpį, kuriuo patiriamos su jomis susijusios sąnaudos.

Kitos veiklos pajamos, tokios kaip teismų priteistos sumos, draudimo išmokos, žalos atlyginimas, netesybos ir delspinigiai, pripažįstamos tada, kai atsiranda teisė jas gauti ir suma gali būti patikimai įvertinta.

Finansinės pajamos, įskaitant palūkanas už indėlius ir bankų sąskaitas bei teigiamą valiutų kursų pokyčio įtaką, pripažįstamos per laikotarpį taikant efektyvios palūkanų normos metodą.

## 2.15. Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudas sudaro einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos (arba pajamos). Pelno mokestis pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tą jo dalį, kuri susijusi su straipsniais, pripažintais kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje arba tiesiogiai nuosavo kapitalo sudėtyje. Tokiais atvejais atitinkama pelno mokesčio suma taip pat pripažįstama kitose bendrosiose pajamose arba tiesiogiai nuosavame kapitale.

### Einamųjų metų pelno mokestis

Einamųjų metų pelno mokesčio sąnaudos apskaičiuojamos nuo Įmonės apmokestinamojo pelno, kuris nustatomas koreguojant pelną prieš apmokestinimą pagal galiojančių teisės aktų nuostatas, įtraukiant neleidžiamus atskaitymus ir neapmokestinamas pajamas.

Pelno mokesčio sąnaudos apskaičiuojamos taikant finansinių ataskaitų sudarymo dieną galiojantį pelno mokesčio tarifą. 2024 metais buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas, o nuo 2025 metų taikomas 16 proc. pelno mokesčio tarifas.

Mokestiniai nuostoliai gali būti perkeltami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, susidariusius dėl vertybinių popierių ir (ar) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Šių nuostolių perkėlimas nutraukiamas, jeigu Įmonė nebetęsia veiklos, dėl kurios jie susidarė, išskyrus atvejus, kai veikla nutraukiama dėl nuo Įmonės nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai, patirti iš vertybinių popierių ir (ar) išvestinių finansinių priemonių perleidimo, gali būti perkeltami 5 metus ir dengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Perkeliama mokestinių nuostolių suma negali viršyti 70 proc. ataskaitinių metų apmokestinamojo pelno.

Įmonė turi teisę naudotis mokesčių lengvatomis investicijoms į teisės aktų reikalavimus atitinkantį turtą. Tokios lengvatos apskaitoje pripažįstamos kaip mokestiniai kreditai, kurie mažina mokėtiną pelno mokesčio sumą ir einamųjų metų pelno mokesčio sąnaudas.

### Atidėtasis pelno mokestis

Atidėtasis pelno mokestis apskaitomas taikant balansinių įsipareigojimų metodą. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai pripažįstami dėl laikinųjų skirtumų, atsirandančių tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų mokestinės bazės.

Įmonė atidėtojo pelno mokesčio turtu taip pat pripažįsta sukauptus mokestinius kreditus – nepanaudotas investicijų lengvatų sumas, kuriomis tikimasi ateityje sumažinti pelno mokesčio įsipareigojimą. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai pripažįstami visiems laikiniams skirtumams, dėl kurių ateityje didės apmokestinamasis pelnas, o atidėtojo pelno mokesčio turtas – tik ta dalimi, kuri, tikėtina, bus realizuota ateityje mažinant apmokestinamąjį pelną.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai nepripažįstami, kai jie atsiranda iš sandorių, nesusijusių su verslo jungimu, ir kurie pripažinimo metu nedaro įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo dieną peržiūrimas ir sumažinamas, jeigu nėra tikėtina, kad Įmonė

ateityje turės pakankamai apmokestinamojo pelno šiam turtui realizuoti.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai vertinami taikant pelno mokesčio tarifą, kuris, tikėtina, bus taikomas tuo laikotarpiu, kai atitinkami laikini skirtumai bus padengti arba realizuoti.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai tarpusavyje užskaitomi, kai jie susiję su to paties mokesčių administratoriaus nustatytais pelno mokesčiais ir kai egzistuoja teisiškai įgyvendinama teisė užskaityti mokesčius su mokesčiais turtas.

## 2.16. Rizikų valdymas

Rengdama finansines ataskaitas pagal TFAS, Įmonės vadovybė taiko profesinį sprendimą ir naudoja apskaitinius įverčius, kurie daro įtaką turto ir įsipareigojimų vertėms, pajamų ir sąnaudų pripažinimui bei atskleidimams finansinėse ataskaitose.

Įverčiai grindžiami istorine patirtimi, rinkos duomenimis ir kitais pagrįstais veiksniais. Faktiniai rezultatai ateityje gali skirtis nuo atliktų įverčių.

### Reikšmingi vadovybės sprendimai

#### Turto kontrolės vertinimas (patikėjimo teise valdomas turtas)

Pereinant prie TFAS, vadovybė įvertino, ar patikėjimo teise valdomas valstybės turtas atitinka turto apibrėžimą pagal TFAS, t. y. ar Įmonė jį kontroliuoja.

Vertinimas buvo atliekamas remiantis kontrolės kriterijumi – ar Įmonė:

- turi teisę nukreipti turto naudojimą;
- gauna ar turi teisę gauti ekonominę naudą iš turto;
- prisiima reikšmingą su turtu susijusių riziką.

Turtas, neatitinkantis kontrolės kriterijaus, nebuvo pripažintas finansinės būklės ataskaitoje ir apskaitomas nebalansinėje apskaitoje. Šis sprendimas turėjo reikšmingą įtaką turto struktūrai pereinant prie TFAS.

#### Investicinio turto klasifikavimas

Vadovybė vertina, ar nekilnojamas turtas atitinka investicinio turto apibrėžimą pagal TAS 40.

Turtas klasifikuojamas kaip investicinis, jeigu jis laikomas nuomos pajamoms gauti ir (arba) vertės padidėjimui. Turtas, naudojamas administracinei veiklai ar valstybės funkcijoms vykdyti, nepriskiriamas investiciniam turtui.

Klasifikavimas daro reikšmingą įtaką turto pateikimui finansinės būklės ataskaitoje ir vėlesniam vertinimui.

#### Nuomos laikotarpio nustatymas

Taikydama TFAS 16, Įmonė nustato nuomos laikotarpį, įvertindama sutarčių pratęsimo ar nutraukimo galimybes bei ekonominę paskatą jomis pasinaudoti.

Nustatytas nuomos laikotarpis tiesiogiai veikia naudojimo teisės turto ir nuomos įsipareigojimų vertę bei su jais susijusias sąnaudas.

#### Pagrindiniai apskaitiniai įverčiai ir neapibrėžtumas

##### Ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpiai ir vertės sumažėjimas

Vadovybė periodiškai peržiūri ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpius, likutines vertes ir vertina galimus vertės sumažėjimo požymius.

Vertinant atsiperkamąją vertę atsižvelgiama į:

- prognozuojamus pinigų srautus;
- diskonto normą;
- rinkos sandorių informaciją.

Šie įverčiai yra jautrūs prielaidų pokyčiams.

##### Gautinų sumų vertės sumažėjimas

Gautinos sumos vertinamos taikant tikėtinų kredito nuostolių modelį pagal TFAS 9.

Įmonė taiko supaprastintą metodą ir pripažįsta viso laikotarpio tikėtinus kredito nuostolius. Vertinimas grindžiamas istorine skolų išieškojimo patirtimi, skolininkų finansine būkle bei makroekonominėmis prognozėmis.

Po ataskaitinio laikotarpio gautos įmokos vertinamos pagal TAS 10 ir laikomos ne koreguojančiais įvykiais, jeigu jos neatspindi ataskaitinę datą egzistavusių aplinkybių.

## Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas vadovaujantis TAS 12 tik tuo mastu, kiek tikėtina, kad ateityje bus pakankamai apmokestinamojo pelno laikiniesiems skirtumams realizuoti.

Vertinimas yra jautrus pelningumo prognozėms bei laikinųjų skirtumų realizavimo laikui.

## Finansinių ir veiklos rizikų valdymas

### Kredito rizika

Kredito rizika kyla iš gautinų sumų už suteiktas paslaugas ir nuomos sandorius. Rizika valdoma:

- vertinant klientų mokumą prieš sudarant sutartis;
- taikant išankstinio apmokėjimo ar užstato mechanizmus;
- periodiškai peržiūrint gautinų sumų senėjimo analizę.

### Likvidumo rizika

Likvidumo rizika valdoma planuojant pinigų srautus ir užtikrinant pakankamą piniginių lėšų lygį trumpalaikiams įsipareigojimams vykdyti.

### Klimato kaitos ir fizinės rizikos

Vadovybė vertina klimato kaitos poveikį nekilnojamojo turto būklei, energinio efektyvumo reikalavimams, priežiūros sąnaudoms bei investicijų poreikiui. Vertinimo metu nenustatyta reikšmingo poveikio finansinėms ataskaitoms, tačiau ši sritis yra nuolat stebima.

## 3. Reikšmingi apskaitiniai sprendimai ir įverčiai

Rengiant 2025 m. finansines ataskaitas pagal TFAS, Įmonės vadovybė priėmė tam tikrus reikšmingus sprendimus bei taikė apskaitinius įverčius, kurie turi esminę įtaką finansinės būklės ataskaitoje ir pelno (nuostolių) ataskaitoje pateiktoms sumoms. Šie sprendimai grindžiami turima informacija finansinių ataskaitų sudarymo dieną, tačiau faktiniai rezultatai ateityje gali skirtis nuo atliktų vertinimų.

Vienas reikšmingiausių sprendimų buvo susijęs su centralizuotai valdomo valstybės turto (CTV) klasifikavimu pereinant prie TFAS. Vadovybė įvertino, ar patikėjimo teise valdomas turtas atitinka turto apibrėžimą pagal TFAS koncepcinę sistemą, t. y. ar Įmonė turi kontrolę, ar gali gauti ekonominę naudą bei ar turi galimybę savarankiškai priimti sprendimus dėl turto naudojimo ir disponavimo. Įvertinus šiuos kriterijus, dalis turto buvo išregistruota iš balanso ir apskaitoma nebalansinėje apskaitoje, o turtas, iš kurio Įmonė gauna ekonominę naudą ir kurį faktiškai kontroliuoja, klasifikuotas kaip investicinis arba ilgalaikis materialusis turtas. Šis sprendimas turėjo reikšmingą įtaką Įmonės turto struktūrai, nuosavo kapitalo sudėčiai bei perėjimo prie TFAS koregavimams.

Reikšmingi įverčiai taip pat susiję su investicinio turto naudingo tarnavimo laikotarpio nustatymu. Įmonė taiko naudingo tarnavimo laikotarpius nuo 15 iki 75 metų, priklausomai nuo statinio konstrukcijos, techninės būklės, paskirties bei planuojamo naudojimo laikotarpio. Ilgiausi laikotarpiai taikomi mūriniams ir monolitiniais pastatams, kurie pasižymi ilga ekonomine naudingo naudojimo trukme. Vadovybė kasmet peržiūri šiuos laikotarpius, įvertindama techninę būklę ir eksploataavimo sąlygas. Jei faktinis turto naudojimo laikotarpis būtų trumpesnis nei nustatyta, nusidėvėjimo sąnaudos ateityje padidėtų.

Atidėtojo pelno mokesčio apskaita reikalauja reikšmingų vertinimų dėl laikinųjų skirtumų realizavimo tikimybės. Įmonė pripažįsta atidėtojo pelno mokesčio turtą tik ta dalimi, kuri, vadovybės vertinimu, bus realizuota ateityje mažinant apmokestinamąjį pelną. Šis vertinimas grindžiamas patvirtintais veiklos planais, nuomos pajamų prognozėmis ir planuojamais turto pardavimais. Jeigu ateityje faktinis apmokestinamasis pelnas būtų mažesnis nei prognozuojama, dalis atidėtojo pelno mokesčio turto galėtų būti nepripažinta arba sumažinta.

Reikšmingi įverčiai taikomi ir nustatant darbuotojų išmokų, susijusių su išėjimu į pensiją, įsipareigojimus. Šie įsipareigojimai apskaičiuojami taikant aktuarinį vertinimą, diskontuojant būsimus pinigų srautus pagal finansinių ataskaitų sudarymo dieną galiojančias Vyriausybės obligacijų palūkanų normas. Įsipareigojimo dydis yra jautrus diskonto normos pokyčiams, darbuotojų kaitos rodikliams bei atlyginimų augimo tempui. Diskonto normos sumažėjimas padidintų įsipareigojimo dabartinę vertę, o padidėjimas – ją sumažintų. Aktuariniai pelnai ir nuostoliai pripažįstami kitose bendrosiose pajamose.

Vadovybė mano, kad taikyti sprendimai ir įverčiai yra pagrįsti ir atitinka TFAS reikalavimus, tačiau jie išlieka jautrus ekonominės aplinkos pokyčiams.

## 4. Finansinių rizikų valdymas

Įmonės veikla susijusi su kredito, likvidumo ir rinkos (palūkanų normos) rizika. Rizikų valdymas vykdomas centralizuotai, vadovaujantis patvirtintomis vidaus politikomis ir reguliariai peržiūrint finansinius rodiklius.

Kredito rizika daugiausia kyla iš pirkėjų skolų, nuomos įmokų bei pinigų laikymo finansų institucijose. Didžioji dalis gautinų sumų yra iš valstybės

institucijų ar valstybės valdomų įmonių, todėl nemokumo rizika vertinama kaip ribota. Įmonė taiko tikėtinų kredito nuostolių modelį, vertindama skolų senėjimo struktūrą, istorinę patirtį ir skolininkų finansinę būklę. Istorškai reikšmingų nuostolių dėl nemokumo nebuvo, todėl kredito rizika laikoma kontroliuojama.

Likvidumo rizika valdoma planuojant pinigų srautus ir sudarant metinius bei ilgalaikius biudžetus. Įmonė nuolat stebi įsipareigojimų terminų struktūrą, užtikrina pakankamą pinigų likutį banko sąskaitose ir vertina galimus finansavimo šaltinius. Finansinių ataskaitų sudarymo dieną trumpalaikiai įsipareigojimai yra padengiami iš einamųjų pajamų ir turimų pinigų lėšų, todėl likvidumo rizika laikoma valdoma.

Palūkanų normos rizika susijusi su paskolomis ir diskontuotais įsipareigojimais, taip pat su pensijų įsipareigojimų vertinimu. Palūkanų normų pokyčiai gali turėti įtakos finansinėms sąnaudoms bei diskontuotų įsipareigojimų vertei. Vadovybė vertina, kad palūkanų normos rizika nėra reikšminga, tačiau yra stebima atsižvelgiant į rinkos sąlygų pokyčius.

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir valstybės valdomo turto specifiką, Įmonė neturi reikšmingos valiutos rizikos ar sudėtingų finansinių priemonių, galinčių sukelti papildomą rinkos riziką.

Vadovybė mano, kad finansinių rizikų valdymo sistema yra pakankama ir užtikrina stabilų Įmonės veiklos tęstinumą.

Kita jautrumo analizė, susijusi su pensijų atidėjiniu (TAS 19) ir diskontuotų paskolų balansine verte (TFAS 9), pateikiama atitinkamose pastabose.

Įmonė patiria palūkanų normos riziką dėl turimų paskolų. Jautrumo analizė atlikta darant prielaidą, kad kiti kintamieji nesikeičia, o paskolų likutis ataskaitinės datos lygiu išlieka visus metus. Jei rinkos (kintamos) palūkanų normos padidėtų / sumažėtų 1 procentiniu punktu, metinės palūkanų sąnaudos padidėtų / sumažėtų apytiksliai 353 tūkst. Eur, todėl atitinkamai sumažėtų / padidėtų pelnas prieš mokesčius.

Jautrumo analizės skaičiavimų bazę sudaro ataskaitinės datos kintamų palūkanų finansinių įsipareigojimų likutis. Analizė parengta vertinant 1 procentinio punkto palūkanų normų pokyčio poveikį metinėms palūkanų sąnaudoms prieš pelno mokesčio įtaką. Skaičiavimuose daroma prielaida, kad finansinių įsipareigojimų struktūra ir paskolų likutis per vertinamą laikotarpį nesikeičia.

	Paskolų bazė (2025-12-31)	Pokytis palūkanose per metus	Poveikis pelnui (tūkst. Eur)
Palūkanų norma +1 p. p.	35 259	+353	(353)
Palūkanų norma -1 p. p.	35 259	(353)	+353

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir valstybės valdomo turto specifiką, Įmonė neturi reikšmingos valiutos rizikos ar sudėtingų finansinių priemonių, galinčių sukelti papildomą rinkos riziką.

Vadovybė mano, kad finansinių rizikų valdymo sistema yra pakankama ir užtikrina stabilų Įmonės veiklos tęstinumą.

Kita jautrumo analizė, susijusi su pensijų atidėjiniu (TAS 19) ir diskontuotų paskolų balansine verte (TFAS 9), pateikiama atitinkamose pastabose.

## 5. Esminių klaidų taisymas

Ataskaitinio laikotarpio finansinėse ataskaitose buvo nustatytos ankstesnių laikotarpių esminės klaidos. Vadovaujantis TAS 8 „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“, šios klaidos ištaisytos retrospektyviniu būdu, perskaičiuojant lyginamąją informaciją taip, tarsi klaidos niekada nebūtų buvusios padarytos. Nustatytos klaidos daugiausia susijusios su: (i) ilgalaikio turto perklasifikavimu iš nebaigtos statybos į atitinkamas turto grupes, kai objektai faktiškai jau buvo parengti naudoti; (ii) papildomo nusidėvėjimo ir dotacijų amortizavimo pripažinimu; (iii) investicinio turto ir kito materialiojo turto vertės sumažėjimo pripažinimu; (iv) atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo patikslinimu.

Straipsnis	LFAS prieš klaidų taisymą 2024-01-01	Esminių klaidų taisymas	LFAS po klaidų taisymo 2024-01-01
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>	<b>390 522</b>	<b>(417)</b>	<b>390 105</b>
Nematerialusis turtas	167	-	167
Materialusis turtas	390 348	(417)	389 931
Kitas ilgalaikis turtas	7	-	7
<b>Trumpalaikis turtas</b>	<b>152 965</b>	<b>-</b>	<b>152 965</b>
Atsargos	68 812	-	68 812
Per vienerius metus gautinos sumos	3 369	-	3 369
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	79 841	-	79 841
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	943	-	943

<b>Turtas iš viso</b>	<b>543 487</b>	<b>(417)</b>	<b>543 070</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>361 740</b>	<b>(794)</b>	<b>360 946</b>
Įmonės savininko kapitalas	4 871	-	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	355 825	-	355 825
Perkainojimo rezervas (rezultatai)	-	-	-
Rezervai	687	-	687
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	357	(794)	(437)
<b>Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>	<b>181 747</b>	<b>377</b>	<b>182 124</b>
Dotacijos, subsidijos	13 198	(577)	12 621
Atidėjiniai	961	-	961
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	104 638	-	104 638
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	62 897	-	62 897
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	53	954	1 007
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>543 487</b>	<b>(417)</b>	<b>543 070</b>

Straipsnis	LFAS prieš klaidų taisymą 2024-12-31	Esminių klaidų taisymas	LFAS po klaidų taisymo 2024-12-31
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>	<b>404 940</b>	<b>(1 499)</b>	<b>403 441</b>
Nematerialusis turtas	63	-	63
Materialusis turtas	404 868	(1 499)	403 369
Kitas ilgalaikis turtas	9	-	9
<b>Trumpalaikis turtas</b>	<b>149 779</b>	<b>-</b>	<b>149 779</b>
Atsargos	67 899	-	67 899
Per vienerius metus gautinos sumos	4 203	-	4 203
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	76 906	-	76 906
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	771	-	771
<b>Turtas iš viso</b>	<b>554 719</b>	<b>(1 499)</b>	<b>553 220</b>
			-
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
			-
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>376 665</b>	<b>(269)</b>	<b>376 396</b>
Įmonės savininko kapitalas	4 871	-	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	365 221	-	365 221
Perkainojimo rezervas (rezultatai)	-	-	-
Rezervai	657	-	657
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	5 916	(269)	5 647
<b>Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>	<b>178 054</b>	<b>(1 230)</b>	<b>176 824</b>
Dotacijos, subsidijos	17 159	(658)	16 501
Atidėjiniai	1 946	(81)	1 865
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	99 345	-	99 345
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	58 291	(515)	57 776
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	1 313	24	1 337
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>554 719</b>	<b>(1 499)</b>	<b>553 220</b>

Straipsniai	LFAS prieš klaidų taisymą 2023 m.	Klaidų taisymas	LFAS 2023 m. po esminių klaidų taisymo
Pardavimo pajamos	33 353	-	33 353
Pardavimo savikaina	(23 081)	-	(23 081)
Biologinio turto tikrosios vertės pokytis	-	-	-
<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>10 272</b>	<b>-</b>	<b>10 272</b>
Pardavimo sąnaudos	-	-	-
Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	(8 937)	(794)	(9 731)
Kitos veiklos rezultatai	-	-	-
Investicijų pajamos	-	-	-
Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	100	-	100
Kitų palūkanų ir panašios pajamos	177	-	177
Finansinio turto vertės sumažėjimas	-	-	-
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	(158)	-	(158)
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>1 454</b>	<b>(794)</b>	<b>660</b>
PELNO MOKESTIS	(1 097)	-	(1 097)
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>357</b>	<b>(794)</b>	<b>(437)</b>

Straipsniai	2024 m.	Klaidų taisymas	LFAS po 2024 m. po esminių klaidų taisymo
Pardavimo pajamos	41 350	-	41 350
Pardavimo savikaina	(22 676)	-	(22 676)
Biologinio turto tikrosios vertės pokytis	-	-	-
<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>18 674</b>	<b>-</b>	<b>18 674</b>
Pardavimo sąnaudos	-	-	-
Bendrosios ir administracinės paskirties sąnaudos	(11 205)	48	(11 157)
Kitos veiklos rezultatai	-	-	-
Investicijų pajamos	-	-	-
Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	214	-	214
Kitų palūkanų ir panašios pajamos	558	-	558
Finansinio turto vertės sumažėjimas	-	-	-
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	(818)	-	(818)
<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>	<b>7 423</b>	<b>48</b>	<b>7 471</b>
PELNO MOKESTIS	(1 565)	477	(1 088)
<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>	<b>5 858</b>	<b>525</b>	<b>6 383</b>

Ataskaitinio laikotarpio finansinėse ataskaitose Bendrovė nustatė ankstesnių laikotarpių esminių klaidų. Vadovaujantis TAS 8 „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“, nustatytos klaidos ištaisytos retrospektyviu būdu, perskaičiuojant lyginamąją informaciją taip, tarsi klaidos niekada nebūtų buvusios padarytos.

Nustatytos klaidos daugiausia buvo susijusios su ilgalaikio turto įvedimu į eksploataciją ir jo perklasifikavimu iš nebaigtos statybos į atitinkamas turto grupes, kai turtas faktiškai jau buvo parengtas naudoti, nusidėvėjimo skaičiavimo nepradėjimu laiku pagal TAS 16 reikalavimus, neteisingu dotacijų ir finansavimo sumų pripažinimu, turto vertės sumažėjimo nepripažinimu, kai egzistavo vertės sumažėjimo požymių pagal TAS 36, atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimų perskaičiavimu bei netinkamu sukauptų sąnaudų ir įsipareigojimų pripažinimu.

Bendrovė įvertino, kad nustatytos klaidos buvo reikšmingos ankstesnių laikotarpių finansinėms ataskaitoms, todėl retrospektyviai perskaičiavo 2024 m. sausio 1 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitų duomenis bei 2023–2024 m. pelno (nuostolių) ataskaitų straipsnius.

2024 m. sausio 1 d. finansinės būklės ataskaitoje pagrindinis atliktų koregavimų poveikis buvo susijęs su ilgalaikio materialiojo turto balansinės vertės patikslinimu, dotacijų ir finansavimo sumų perskaičiavimu, sukauptų sąnaudų ir įsipareigojimų pripažinimu bei nepaskirstytojo pelno koregavimu. Po atliktų perskaičiavimų ilgalaikis turtas sumažėjo 417 tūkst. Eur, dotacijos ir subsidijos sumažėjo 577 tūkst. Eur, sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos padidėjo 954 tūkst. Eur, o nepaskirstytasis pelnas sumažėjo 794 tūkst. Eur. Dėl atliktų koregavimų Bendrovės turto suma sumažėjo nuo 543 487 tūkst. Eur iki 543 070 tūkst. Eur.

2024 m. gruodžio 31 d. lyginamųjų duomenų perskaičiavimas daugiausia buvo susijęs su ilgalaikio turto balansinės vertės perskaičiavimu, dotacijų ir atidėjinių perskaičiavimu, trumpalaikių įsipareigojimų bei sukauptų sąnaudų patikslinimu ir nepaskirstytojo pelno koregavimu. Po atliktų perskaičiavimų ilgalaikis turtas sumažėjo 1 499 tūkst. Eur, dotacijos ir subsidijos sumažėjo 658 tūkst. Eur, atidėjiniai sumažėjo 81 tūkst. Eur, trumpalaikiai įsipareigojimai sumažėjo 515 tūkst. Eur, sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos padidėjo 24 tūkst. Eur, o nepaskirstytasis pelnas sumažėjo 269 tūkst. Eur. Dėl atliktų perskaičiavimų Bendrovės turto suma sumažėjo nuo 554 719 tūkst. Eur iki 553 220 tūkst. Eur.

2023 m. pelno (nuostolių) ataskaitos koregavimai daugiausia buvo susiję su ankstesniems laikotarpiams priskirtinų bendrųjų ir administracinių sąnaudų pripažinimu. Dėl atliktų perskaičiavimų bendrosios ir administracinės sąnaudos padidėjo 794 tūkst. Eur, pelnas prieš apmokestinimą sumažėjo nuo 1 454 tūkst. Eur iki 660 tūkst. Eur, o grynasis rezultatas pasikeitė iš 357 tūkst. Eur pelno į 437 tūkst. Eur nuostolį.

2024 m. pelno (nuostolių) ataskaitos koregavimai daugiausia buvo susiję su bendrųjų ir administracinių sąnaudų bei pelno mokesčio perskaičiavimu. Dėl atliktų perskaičiavimų bendrosios ir administracinės sąnaudos sumažėjo 48 tūkst. Eur, pelno mokesčio sąnaudos sumažėjo 477 tūkst. Eur, o grynasis pelnas padidėjo 525 tūkst. Eur – nuo 5 858 tūkst. Eur iki 6 383 tūkst. Eur.

## 6. Perėjimo prie TFAS poveikis finansinėms ataskaitoms

Įmonė pirmą kartą taiko Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) 2025 m. finansinėms ataskaitoms. Perėjimo prie TFAS data – 2024 m. sausio 1 d. Palyginamoji informacija už 2024 metus pateikiama taip pat pagal TFAS reikalavimus.

Perėjimas atliktas vadovaujantis TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“. Pereinant prie TFAS, Įmonė parengė pradinį TFAS balansą 2024 m. sausio 1 d. ir atitinkamai perskaičiavo 2024 m. gruodžio 31 d. lyginamąją finansinę būklę bei 2024 m. pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitą.

TFAS 1 taikymo principai ir privalomos išimtys

Rengiant pradines TFAS finansines ataskaitas, Įmonė taikė retrospektyvų TFAS taikymą tiek, kiek to reikalauja TFAS 1, išskyrus atvejus, kai TFAS 1 numato privalomas išimtis. Esminės privalomos nuostatos, taikytos perėjimo metu:

- Apskaitiniai įverčiai (TFAS 1): perėjimo dieną Įmonė išlaikė įverčių nuoseklumą, t. y. TFAS įverčiai 2024 m. sausio 1 d. atitinka įverčius, taikytus pagal LFAS tą pačią dieną, išskyrus atvejus, kai buvo objektyvių įrodymų, kad šie įverčiai buvo klaidingi arba kai perėjimas reikalavo naujo vertinimo pagal TFAS (pvz., naudojimo tarnavimo laiko peržiūra po turto vertės perskaičiavimo);
- Klasifikavimo ir pripažinimo sprendimai: perėjimo dieną Įmonė įvertino turto ir įsipareigojimų atitiktį TFAS apibrėžimams ir pripažinimo kriterijams. Turtas, kuris neatitiko TFAS turto apibrėžimo ar kontrolės kriterijaus, buvo išregistruotas iš balanso ir perkeltas į nebalansinę apskaitą.

TFAS 1 pasirenkamos lengvatos (išimtys) – Perėjimo metu Įmonė taikė TFAS 1 lengvatas:

1. Ilgalaikio materialiojo turto ir (ar) investicinio turto numanomos savikainos pasirinkimas. Įmonė perėjimo dieną pasirinko tikrąją vertę numanomą savikainą daliai turto grupių, todėl turto balansinė vertė 2024 m. sausio 1 d. buvo perskaičiuota ir padidinta. Šis pasirinkimas taikytas siekiant patikimai atspindėti turto ekonominę vertę TFAS pradžios balanse.
2. Dotacijų apskaitos taikymas pagal TAS 20 Perėjimo metu Įmonė suderino dotacijų pripažinimą ir pateikimą pagal TAS 20 reikalavimus (dotacijų pateikimas kaip atidėtųjų pajamų / įsipareigojimų, amortizuojant per atitinkamą sąnaudų laikotarpį), todėl dotacijų ir subsidijų straipsnis buvo pakoreguotas.
3. Finansinių įsipareigojimų įvertinimas pagal TFAS 9 Perėjimo metu finansiniai įsipareigojimai buvo perskaičiuoti taikant amortizuotos savikainos metodą, naudojant efektyviosios palūkanų normos metodą. Diskonto poveikis buvo atspindėtas pagal TFAS reikalavimus.

Įmonė pirmą kartą taiko Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) 2025 m. finansinėms ataskaitoms. Perėjimo prie TFAS data – 2024 m. sausio 1 d. Palyginamoji informacija už 2024 metus taip pat pateikiama pagal TFAS reikalavimus.

Perėjimas atliktas vadovaujantis 1-uoju TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“. Pagrindiniai koregavimai susiję su:

- ilgalaikio materialiojo turto ir investicinio turto vertinimu (TAS 16, TAS 40);
- atsargų klasifikavimu (TAS 2);
- finansinių priemonių ir dotacijų apskaita (TFAS 9, TAS 20).

Žemiau pateikiami suderinimai tarp pagal LFAS parengtų ir pagal TFAS pakoreguotų finansinių duomenų.

TURTAS (tūkst. Eur)	2024-01-01 pagal LFAS po klaidų taisymo	TAS 16 ir TAS 40	9 TAS ir 20 TAS	2 TAS	TFAS pradžios balansas 2024- 01-01
<b>Ilgalaikis turtas</b>	<b>390 105</b>	<b>219 361</b>	-	-	<b>609 466</b>
Nematerialusis turtas	167	-	-	-	167
Materialusis turtas	389 931	219 271	-	-	609 202
Kitas ilgalaikis turtas	7	90	-	-	97
<b>Trumpalaikis turtas</b>	<b>152 965</b>	-	<b>(13)</b>	<b>(66902)</b>	<b>86 050</b>
Atsargos	68 812	-	-	(66 902)	1 910
Per vienerius metus gautinos sumos	3 369	-	(13)	-	3 356
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	79 841	-	-	-	79 841
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	943	-	-	-	943
<b>Turto iš viso</b>	<b>543 070</b>	<b>219 361</b>	<b>(13)</b>	<b>(66 902)</b>	<b>695 516</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>360 946</b>	<b>183 941</b>	<b>(61)</b>	-	<b>544 826</b>
Įmonės savininko kapitalas	4 871	-	-	-	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas	355 825	181 741	-	-	537 566
Perkainojimo rezervas (rezultatai)	-	2 200	-	-	2 200
Rezervai	687	-	-	-	687
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	(437)	-	(61)	-	(498)
<b>Dotacijos, subsidijos</b>	<b>12 621</b>	-	<b>6 848</b>	-	<b>19 469</b>
<b>Atidėjiniai</b>	<b>961</b>	<b>35 420</b>	<b>61</b>	-	<b>36 442</b>
<b>Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>	<b>168 542</b>	-	<b>(6 861)</b>	<b>(66 902)</b>	<b>94 779</b>
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	104 638	-	(6 294)	(28 978)	69 366
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	62 896	-	(567)	(37 924)	24 405
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	1 008	-	-	-	1 008
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>543 070</b>	<b>219 361</b>	<b>(13)</b>	<b>(66 902)</b>	<b>695 516</b>

Perėjimo prie TFAS dieną – 2024 m. sausio 1 d. – Įmonė parengė pradinę finansinės būklės ataskaitą pagal TFAS perskaičiuodama iki tol pagal LFAS sudarytus finansinių ataskaitų duomenis. Perskaičiavimas atliktas vadovaujantis TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ reikalavimais.

Pagrindiniai perskaičiavimo koregavimai buvo susiję su ilgalaikio turto vertinimu ir klasifikavimu pagal TAS 16 „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrenginiai“ ir TAS 40 „Investicinis nekilnojamas turtas“, finansinių priemonių bei valstybės dotacijų apskaitos taikymu pagal TFAS 9 „Finansinės priemonės“ ir TAS 20 „Valstybės dotacijų apskaita ir valstybės pagalbos atskleidimas“, taip pat atsargų pripažinimo peržiūra pagal TAS 2 „Atsargos“. Didžiausių įtaką pereinant prie TFAS turėjo ilgalaikio turto vertinimo pokyčiai. Dėl jų ilgalaikio turto balansinė vertė padidėjo 219 361 tūkst. Eur – nuo 390 105 tūkst. Eur iki 609 466 tūkst. Eur. Padidėjimas daugiausia susijęs su materialiojo turto vertės perskaičiavimu, taikant TFAS reikalavimus investicinio ir veikloje naudojamo nekilnojamojo turto vertinimui.

Peržiūrėjus turto klasifikavimą ir pripažinimą pagal TFAS turto apibrėžimą bei TAS 2 reikalavimus, iš balanse apskaitomų atsargų buvo eliminuota 66 902 tūkst. Eur suma. Dėl šio perskaičiavimo atsargų likutis sumažėjo nuo 68 812 tūkst. Eur iki 1 910 tūkst. Eur. Atitinkamai trumpalaikis turtas sumažėjo nuo 152 965 tūkst. Eur iki 86 050 tūkst. Eur. Nuosavo kapitalo dalyje ilgalaikio turto vertinimo poveikis sudarė 183 941 tūkst. Eur. Iš šios sumos:

- 181 741 tūkst. Eur pripažinta centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkančiame kapitale;
- 2 200 tūkst. Eur pripažinta perkainojimo rezerve.

Taikant TAS 20 reikalavimus, dotacijų ir subsidijų suma padidėjo 6 848 tūkst. Eur ir 2024 m. sausio 1 d. sudarė 19 469 tūkst. Eur. Taip pat buvo pripažinti papildomi atidėjiniai, kurių suma padidėjo 35 481 tūkst. Eur ir pereinamojo laikotarpio pradžioje sudarė 36 442 tūkst. Eur.

Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai sumažėjo nuo 168 542 tūkst. Eur iki 94 779 tūkst. Eur. Reikšmingiausių įtaką šiam pokyčiui turėjo atsargų eliminavimas iš balanso bei įsipareigojimų ir dotacijų klasifikavimo pakeitimai pagal TFAS reikalavimus. Po atliktų perskaiciavimų įmonės turto bei nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų suma padidėjo nuo 543 070 tūkst. Eur iki 695 516 tūkst. Eur.

	LFAS po klaidų taisymo	TAS 16 ir TAS 40	TFAS 9 ir TAS 20	TAS 2	TFAS pradžios balansas 2024-12-31
<b>TURTAS</b>					
<b>Ilgalaikis turtas</b>					
Nematerialusis turtas	63	-	-	-	63
Ilgalaikis materialusis turtas	11 023	2 421	-	-	13 444
Naudojimo teisės turtas	-	816	-	-	816
Investicinis turtas	355 635	212 068	-	-	567 703
Ilgalaikiai išankstiniai apmokėjimai ir nebaigtos vykdyti sutartys	36 711	-	-	-	36 711
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	9	-9	-	-	-
<b>Iš viso ilgalaikio turto</b>	<b>403 441</b>	<b>215 296</b>	-	-	<b>618 737</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>					
Atsargos	67 866	-	-	(62 053)	5 813
Išankstiniai apmokėjimai	38	-	-	-	38
Pirkėjų skolos	3 785	-	-	-	3 785
Kitos gautinos sumos	413	-	-	-	413
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	76 906	-	-	-	76 906
Kitas trumpalaikis turtas	771	-	-	-	771
<b>Iš viso trumpalaikio turto</b>	<b>149 779</b>	-	-	<b>(62 053)</b>	<b>87 726</b>
<b>TURTAS IŠ VISO</b>	<b>553 220</b>	<b>215 296</b>	-	<b>(62 053)</b>	<b>706 463</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>					
Įmonės savininko kapitalas	4 871	-	-	-	4 871
Centralizuotai valdomą valstybės turto atitinkantis kapitalas	365 221	183 980	-	-	549 201
Perkainojimo rezervas	-	2 155	-	-	2 155
Privalomasis rezervas	498	-	-	-	498
Kiti rezervai	159	-	-	-	159
Sukaupti aktuariniai pelnai / nuostoliai	-	-	77	-	77
Nepaskirstytasis pelnas	5 647	(1 049)	(91)	-	4 507
<b>Iš viso nuosavo kapitalo</b>	<b>376 396</b>	<b>185 086</b>	<b>(14)</b>	-	<b>561 468</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>					
Dotacijos	16 501	-	6 309	-	22 810
Paskolos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	23 392	-	(5 790)	-	17 602
Skoliniai įsipareigojimai pagal renovacijas	4 038	-	(559)	-	3 479
Nuomos įsipareigojimai	-	612	-	-	612
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	1 246	34 722	31	86	36 085
Atidėjiniai darbuotojų išmokoms	41	-	125	-	166
Atidėjiniai	578	-	-	-	578
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	71 915	(5 210)	356	(26 492)	40 569
<b>Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų</b>	<b>117 711</b>	<b>30 124</b>	<b>472</b>	<b>(26 406)</b>	<b>121 901</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>					
Skoliniai įsipareigojimai	43 637	-	-	(35 978)	7 659
Tiekėjų ir kitos mokėtinos sumos	7801	(138)	-	-	7 663
Pelno mokesčio įsipareigojimai	483	-	-	-	483
Trumpalaikės paskolos	1 142	-	(553)	-	589
Nuomos įsipareigojimai	-	224	-	-	224
Gauti avansai	2 225	-	-	-	2 225
Atidėjiniai darbuotojų išmokoms	0	-	49	-	49
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	1 727	-	-	-	1 727
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	2 098	-	46	331	2 475
<b>Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų</b>	<b>59 113</b>	<b>86</b>	<b>(458)</b>	<b>(35 647)</b>	<b>23 094</b>
<b>IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>176 824</b>	<b>30 210</b>	<b>14</b>	<b>(62 053)</b>	<b>144 995</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI IŠ VISO</b>	<b>553 220</b>	<b>215 296</b>	-	<b>(62 053)</b>	<b>706 463</b>

2024 m. sausio 1 d. pereinamojo laikotarpio pradžioje įmonė parengė pradinę finansinės būklės ataskaitą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), vadovaudamasi TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“ reikalavimais. Finansinės būklės ataskaitos perskaiciavimas buvo atliktas remiantis iki tol pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS) parengtais duomenimis.

Didžiausių poveikį pereinant prie TFAS turėjo ilgalaikio turto vertinimo ir klasifikavimo pakeitimai, atlikti taikant TAS 16 „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“ bei TAS 40 „Investicinis nekilnojamasis turtas“ reikalavimus. Dėl šių koregavimų ilgalaikio turto balansinė vertė padidėjo 215 296 tūkst. Eur ir 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 618 737 tūkst. Eur. Didžiausią pokyčio dalį sudarė materialiojo ir investicinio nekilnojamojo

turto vertės perskaičiavimas.. Taip pat dėl TFAS koregavimų buvo pripažinti papildomi atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai, kurių suma padidėjo 34 969 tūkst. Eur.

Taikant TAS 2 „Atsargų“ reikalavimus buvo peržiūrėta turto atitiktis atsargų apibrėžimui. Dėl to iš atsargų buvo išimta 62 053 tūkst. Eur suma, o atsargų likutis sumažėjo nuo 67 866 tūkst. Eur iki 5 813 tūkst. Eur. Atitinkamai trumpalaikis turtas sumažėjo iki 87 726 tūkst. Eur.

TFAS 9 „Finansinės priemonės“ ir TAS 20 „Valstybės dotacijų apskaita ir valstybės pagalbos atskleidimo taikymas 6 309 tūkst. Eur dotacijų padidėjimą.

Nuosavo kapitalo dalyje bendras TFAS taikymo poveikis sudarė 185 086 tūkst. Eur. Didžioji šio pokyčio dalis buvo pripažinta centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkančiame kapitale – 183 980 tūkst. Eur, o 2 155 tūkst. Eur pripažinta perkainojimo rezerve. Nepaskirstytasis pelnas sumažėjo 1 049 tūkst. Eur daugiausia dėl papildomo nusidėvėjimo ir kitų vertinimo skirtumų pagal TFAS.

Po atliktų perskaičiavimų Įmonės turto bei nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų suma padidėjo nuo 553 220 tūkst. Eur iki 706 463 tūkst. Eur.

Straipsnis (tūkst. Eur)	2024 m. pagal LFAS po klaidų taisymo	Koregavimai	2024 m. pagal TFAS
Atlygio pajamos	7 694	-	7 694
Nuomos pajamos	19 914	-	19 914
Nekilnojamo turto pardavimo pajamos	13 687	-	13 687
Kitos pajamos	55	-	55
<b>IŠ VISO PAJAMŲ</b>	<b>41 350</b>	<b>-</b>	<b>41 350</b>
Pardavimo sąnaudos	-	-	-
Administracinės sąnaudos	(172)	-	(172)
Darbo užmokestis	(10 599)	41	(10 558)
Turto vertės sumažėjimas	(1 544)	2 130	586
Nusidėvėjimas	(5 955)	(2 920)	(8 875)
Pastatų priežiūra	(10 542)	(388)	(10 930)
Kitos sąnaudos	(5 022)	(3)	(5 025)
<b>VEIKLOS PELNAS</b>	<b>7 516</b>	<b>(1 140)</b>	<b>6 376</b>
Finansinės pajamos	772	-	772
Finansinės sąnaudos	(818)	-	(818)
<b>PELNAS PRIEŠ MOKESČIUS</b>	<b>7 470</b>	<b>(1 140)</b>	<b>6 330</b>
Pelno mokestis	(1 087)	-	(1 087)
<b>PELNAS (NUOSTOLIS) UŽ METUS</b>	<b>6 383</b>	<b>(1 140)</b>	<b>5 243</b>
Kitos bendrosios pajamos (OCI)	-	91	91
<b>Straipsniai, kurie ateityje nebus perklasifikuojami į pelną (nuostolius):</b>			
Aktuariniai pelnai / nuostoliai	-	91	91
<b>IŠ VISO OCI</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
	<b>6 383</b>	<b>(1 049)</b>	<b>5 334</b>

#### TFAS 1 – nuosavo kapitalo suderinimas 2024-12-31

Straipsnis	Suma
<b>Nuosavas kapitalas pagal LFAS</b>	<b>376 396</b>
<b>TAS 16 / TAS 40 turto vertinimo ir klasifikavimo įtaka</b>	<b>185 086</b>
<b>TFAS 9 / TAS 20 koregavimai</b>	<b>(14)</b>
<b>Nuosavas kapitalas pagal TFAS</b>	<b>561 468</b>

Perėjimo prie TFAS didžiausių poveikį turėjo ilgalaikio materialiojo ir investicinio turto vertinimas tikrąja verte perėjimo dieną, kuris buvo pripažintas kaip sąlyginė įsigijimo savikaina pagal TFAS 1. Taip pat buvo pripažinti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai bei atlikti finansinių priemonių ir dotacijų apskaitos koregavimai. Dėl šių koregavimų Įmonės nuosavas kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. padidėjo 185 030 tūkst. Eur.

#### TFAS 1 – pelno suderinimas už 2024 m.

Straipsnis	Suma
<b>Grynasis pelnas pagal LFAS 2024-</b>	<b>6 383</b>
<b>Turto vertės sumažėjimo koregavimas</b>	<b>2 130</b>
<b>Darbo užmokesčio rezervai</b>	<b>41</b>
<b>Nusidėvėjimo koregavimas</b>	<b>(2 920)</b>
<b>Pastatų priežiūros koregavimas</b>	<b>(388)</b>
<b>Kitų sąnaudų koregavimas</b>	<b>(3)</b>
<b>Grynasis pelnas pagal TFAS</b>	<b>5 243</b>

2024 m. pelno pokyčiui pereinant prie TFAS didžiausių įtaką turėjo nusidėvėjimo perskaičiavimas po turto pervertinimo, investicinio turto vertės sumažėjimo pripažinimas bei papildomų atidėtojo pelno mokesčio sąnaudų registravimas. Dėl šių koregavimų grynas pelnas pagal TFAS sumažėjo 1 181 tūkst. Eur, palyginti su LFAS.

#### TFAS 7 – finansinis turtas

Finansinis turtas	2025-12-31	2024-12-31
Pirkėjų skolos	3 279	3 785
Kitos gautinos sumos	239	413
Terminuoti indėliai	53 822	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	31 053	76 906
<b>Iš viso finansinis turtas</b>	<b>88 393</b>	<b>81 104</b>

Didžiausių finansinio turto dalį sudaro terminuoti indėliai bei pinigai bankų sąskaitose. 2025 m. dalis laisvų piniginių lėšų buvo investuota į terminuotus indėlius, todėl sumažėjo pinigų ir pinigų ekvivalentų likutis bei padidėjo trumpalaikis finansinis turtas. Pirkėjų skolų suma per metus sumažėjo, o tai rodo efektyvų skolų administravimą.

#### TFAS 7 – finansiniai įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai	2025-12-31	2024-12-31
Skolos ir paskolos	41 558	21 670
Nuomos įsipareigojimai	2 132	836
Tiekėjų ir kitos mokėtinos sumos	8 428	7 663
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	1 871	1 727
Pelno mokesčio įsipareigojimai	599	483
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1 730	2 475
<b>Iš viso</b>	<b>56 318</b>	<b>34 854</b>

2025 m. finansinių įsipareigojimų padidėjimą daugiausia lėmė išaugęs skolintas finansavimas bei nuomos įsipareigojimų padidėjimas. Įmonė finansinius įsipareigojimus valdo centralizuotai, užtikrindama pakankamą likvidumo lygį ir finansavimo šaltinių prieinamumą.

#### TFAS 7 – likvidumo rizikos terminų analizė

2025-12-31	Iki 1 metų	1–5 metai	Iš viso
Skolos ir paskolos	1 071	34 188	35 259
Nuomos įsipareigojimai	712	1 420	2 132
Tiekėjų ir kitos mokėtinos sumos	8 428	-	8 428
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1 730	-	1 730
<b>Iš viso</b>	<b>11 941</b>	<b>35 608</b>	<b>47 549</b>

Lentelėje pateikiama finansinių įsipareigojimų terminų analizė pagal balansines vertes. Dėl trumpalaikio prekybos skolų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų pobūdžio jų balansinė vertė reikšmingai nesiskiria nuo sutartinių pinigų srautų.

#### TFAS 7 – palūkanų normos jautrumas

Rodiklis	+1 proc. punktas	-1 proc. punktas
Poveikis finansinėms sąnaudoms	(353)	353
Poveikis pelnui prieš mokesčius	(353)	353

Įmonė likvidumo riziką valdo planuodama pinigų srautus ir kontroliuodama įsipareigojimų terminus. 2025 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas viršijo trumpalaikius įsipareigojimus 68 139 tūkst. Eur, todėl vadovybė vertina likvidumo riziką kaip kontroliuojamą.

#### TFAS 16 – nuomos atskleidimas

Straipsnis	2025-12-31	2024-12-31	Pokytis
Naudojimo teisės turtas	2 085	816	1 269
Ilgalaikiai nuomos įsipareigojimai	1 420	612	808
Trumpalaikiai nuomos įsipareigojimai	712	224	488
<b>Nuomos įsipareigojimai iš viso</b>	<b>2 132</b>	<b>836</b>	<b>1 296</b>

2025 m. gruodžio 31 d. naudojimo teisės turtas sudarė 2 085 tūkst. Eur, o nuomos įsipareigojimai – 2 132 tūkst. Eur. Nuomos įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje išskaidyti į ilgalaikę 1 420 tūkst. Eur ir trumpalaikę 712 tūkst. Eur dalį.

## TAS 12 – atidėtas pelno mokestis

Straipsnis	2025-12-31	2024-12-31	Pokytis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	114	66	48
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	38 963	36 151	2 812
Grynoji APM pozicija	(38 849)	(36 085)	(2 764)

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimą daugiausia lėmė laikini skirtumai, susiję su ilgalaikio ir investicinio turto apskaitine verte pagal TFAS ir jų mokesčine baze.

## TFAS 13 – tikrosios vertės hierarchija

2025-12-31	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Investicinis turtas	-	-	585 673	585 673

Investicinio turto tikroji vertė perėjimo prie TFAS dieną buvo naudota kaip sąlyginė įsigijimo savikaina. Kadangi vertinime naudoti reikšmingi nestebimi duomenys, turto vertinimas priskiriamas 3 tikrosios vertės hierarchijos lygiui.

## Kapitalo valdymas

Kapitalo straipsnis	2025-12-31	2024-12-31
Nuosavas kapitalas	561 478	561 468
Įsipareigojimai	166 653	144 995
Turtas iš viso	728 131	706 463
Nuosavo kapitalo dalis turte	77,1 %	79,5 %
Įsipareigojimų dalis turte	22,9 %	20,5 %

Įmonės kapitalo valdymo tikslas – užtikrinti veiklos tęstinumą, finansinį stabilumą ir galimybę vykdyti valstybės pavestas funkcijas. Kapitalo struktūra vertinama atsižvelgiant į nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų santykį, pinigų srautų poreikį bei teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

Įmonė įvertino perėjimo prie TFAS poveikį pinigų srautų ataskaitai. Kadangi pagrindiniai perėjimo koregavimai susiję su turto ir įsipareigojimų apskaitiniu įvertinimu, pripažinimu ir klasifikavimu, o ne su faktinių pinigų srautų pasikeitimais, perėjimas prie TFAS neturėjo reikšmingos įtakos gryniesiems pinigų srautams, išskyrus atskirai 2.3 pastaboje atskleistą perėjimo prie TFAS poveikį. Galimi skirtumai, jei tokių yra, apsiriboja straipsnių perklasifikavimu tarp veiklos, investicinės ir finansinės veiklos pinigų srautų.

Didžiausią įtaką perėjimui prie TFAS turėjo ilgalaikio ir investicinio turto tikrosios vertės nustatymas perėjimo dieną bei su tuo susijęs atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo pripažinimas. 2024 m. pelno koregavimai daugiausia susiję su papildomu nusidėvėjimu ir atidėtojo pelno mokesčio perskaiciavimu.

## 7. Nematerialusis turtas

Nematerialaus turto struktūra pateikta lentelėje

Eurais	Plėtos darbai	Prestižas	Patentai, licencijos ir pan.	Programinė įranga	Kitas nematerialusis turtas	Iš viso
<b>ĮSIGIJIMO VERTĖ</b>						
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	127	971	251	1 349
Įsigyta per 2024 m.	-	-	-	-	-	-
Išankstinis mokėjimas	-	-	-	-	-	-
Nurašyta (-)	-	-	-	(27)	-	(27)
Perduota (-)	-	-	-	-	-	-
Kuriamas nematerialusis turtas	-	-	-	-	-	-
Perklasifikavimai	-	-	-	-	-	-
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	127	944	251	1 322
Įsigyta per 2025 m.	-	-	-	-	-	-
Išankstinis mokėjimas	-	-	-	-	-	-
Nurašyta (-)	-	-	-	-	-	-
Perduota (-)	-	-	-	-	-	-
Kuriamas nematerialusis turtas	-	-	-	-	-	-
Perklasifikavimai	-	-	-	-	-	-
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	127	944	251	1 322
<b>SUKAUPTA AMORTIZACIJA</b>						
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	(124)	(819)	(239)	(1 182)
Amortizacija per 2024 m.	-	-	(3)	(93)	(8)	(104)
Nurašyta	-	-	-	27	-	27
Perduota	-	-	-	-	-	-
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	(127)	(885)	(247)	(1 259)
Amortizacija per 2025 m.	-	-	-	(42)	(4)	(46)
Nurašyta	-	-	-	-	-	-
Perduota	-	-	-	-	-	-
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	(127)	(927)	(251)	(1 305)
<b>LIKUTINĖ VERTĖ</b>						
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	3	152	12	167
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	-	59	4	63
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	-	17	-	17

Nematerialusis turtas amortizuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per numatytą naudingo tarnavimo laikotarpį. Reikšmingų vertės sumažėjimo požymių 2025 m. nenustatyta.

## 8. Materialusis turtas

Tūkst. Eur	Investicinis turtas									Iš viso
	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	Naudojimo teise valdomas IT veiklai (nuoma)s	Žemė	Pastatai ir statiniai	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai, kaip pastatų ir statinių dalis	Naudojimo teise valdomi pastatai (nuoma)	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos darbai	
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>3 891</b>	<b>84</b>	<b>5 060</b>	-	<b>47 204</b>	<b>300 890</b>	<b>1 711</b>		<b>56 534</b>	<b>415 374</b>
Esminių klaidų taisymas	307		38			1 123			(1 468)	-
<b>2023 m. gruodžio 31 d. perskaiciuotas</b>	<b>4 198</b>	<b>84</b>	<b>5 098</b>	-	<b>47 204</b>	<b>302 013</b>	<b>1 711</b>	-	<b>55 066</b>	<b>415 374</b>
Išigyta	1 646		1 626	112	2 015	7 056	21	755		13 231
Perėjimo prie TFAS įtaka	2 609		(2)	112	19 831	197 636	170	27		220 383
Vertės didinimas	-			-		29 511			(29 511)	-
Išankstinis mokėjimas	-			-					14 824	14 824
Nurašyta (-)	-		(89)	-		(31)	(19)			(139)
Parduota (-)	-	(84)	(55)	-	(1 935)	(4 048)	(3)			(6 125)
Perduota (-)	-		(21)	-	(232)	(729)				(982)
Perklasifikavimai (+)	-		3 138	-		2 507				5 645
Perklasifikavimai (-)	-			-	(1 513)	(4 280)	(2)		(3 138)	(8 935)
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>8 453</b>	-	<b>9 695</b>	<b>224</b>	<b>65 370</b>	<b>529 635</b>	<b>1 878</b>	<b>782</b>	<b>37 241</b>	<b>653 278</b>
Išigyta	357		1 623	123	3 479	8 308	16	1 488		15 394
Vertės didinimas				-		24 946			(24 946)	-
Ruošiamas naudoti				-						-
Išankstinis mokėjimas				-					22 330	22 330
Nurašyta (-)	-		(150)	-		-	(87)	-		(237)
Parduota (-)	(18)		(80)	-	(1 175)	(3 482)	(42)	-		(4 797)
Perduota (-)	-		(22)	(98)	(10)	(1 255)	(2)	-		(1 387)
Perklasifikavimai (+)	234		2 380		1421	3 961				7 996
Perklasifikavimai (-)	-			-	(2034)	(7 761)	(19)		(2 614)	(12 428)
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>9 026</b>	<b>--</b>	<b>13 446</b>	<b>249</b>	<b>67 051</b>	<b>554 352</b>	<b>1 744</b>	<b>2 270</b>	<b>32 011</b>	<b>680 149</b>
PERKAINOJIMAS /NUVERTĖJIMAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	-	-	<b>(28)</b>	<b>(1 797)</b>	-	-	-	<b>(1 825)</b>
Esminių klaidų taisymas	-	-	-	-		(592)	-	-	(530)	(1 122)
<b>2023 m. gruodžio 31 d. perskaiciuotas</b>	-	<b>--</b>	-	-	<b>(28)</b>	<b>(2 389)</b>	-	-	<b>(530)</b>	<b>(2 947)</b>
Nuvertinta (-)					28	1 136				1 164
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	-	-	-	<b>(1 253)</b>	-	-	<b>(530)</b>	<b>(1 783)</b>
Nuvertinta (-)						(1 005)				(1 005)
Perklasifikavimai (-)						660				660
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	-	-	-	-	-	<b>(1 598)</b>	-	-	<b>(530)</b>	<b>(2 128)</b>
SUKAUPTAS NUSIDĖVĖJIMAS										
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>(1 028)</b>	<b>(84)</b>	<b>(1 849)</b>	-	-	<b>(19 422)</b>	<b>(819)</b>	-	-	<b>(23 202)</b>
Esminių klaidų taisymas	(32)		(15)			(30)				(77)
<b>2023 m. gruodžio 31 d. perskaiciuotas</b>	<b>(1 060)</b>	<b>(84)</b>	<b>(1 864)</b>	-	-	<b>(19 452)</b>	<b>(819)</b>	-	--	<b>(23 279)</b>
Priskaityta už laikotarpį	(203)		(1 628)	(101)		(4 532)	(276)	(88)		(6 828)
TFAS nusidėvėjimas	(106)		-			(2965)	(57)			(3 128)
Nurašyta			89				10			99
Parduota		84	46			137	2			269
Perduota			21			26				47
Perklasifikavimai										-
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>(1 369)</b>	-	<b>(3 336)</b>	<b>(101)</b>	<b>--</b>	<b>(26 786)</b>	<b>(1 140)</b>	<b>(88)</b>	<b>--</b>	<b>(32 820)</b>
Priskaityta už laikotarpį	(340)		(2 188)	(94)		(8 204)	(288)	(249)		(11363)
Nurašyta			146				68			214
Parduota	7		60			201	35			301
Perduota			7	98		43	1			149
Perklasifikavimai						184	12			196
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>(1 702)</b>	-	<b>(5 311)</b>	<b>(97)</b>	-	<b>(34 562)</b>	<b>(1 314)</b>	<b>(337)</b>	-	<b>(43 323)</b>
<b>LIKUTINĖ VERTĖ</b>										<b>-</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>3 138</b>	-	<b>3 234</b>	<b>112</b>	<b>47 176</b>	<b>280 172</b>	<b>892</b>	<b>27</b>	<b>54 536</b>	<b>389 287</b>
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>7 084</b>	-	<b>6 359</b>	<b>123</b>	<b>65 370</b>	<b>501 596</b>	<b>738</b>	<b>694</b>	<b>36 711</b>	<b>618 675</b>
<b>2025 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>7 324</b>	-	<b>8 135</b>	<b>152</b>	<b>67 051</b>	<b>518 192</b>	<b>430</b>	<b>1 933</b>	<b>31 481</b>	<b>634 698</b>

Įmonės ilgalaikis materialusis 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 perkeliamas iš Ilgalaikio turto skirto pardavimui po to, kai žemės

sklypas, priskirtas parduotam nekilnojamajam turtui, negali būti parduodamas, 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) parduodamo turto sąrašo.

2025 m. gruodžio 31 d. Įmonė apskaitoje pripažino 2 086 tūkst. Eur naudojimosi teise valdomo turto, įvertinto pagal TFAS 16 reikalavimus. Šį turtą sudaro: nekilnojamasis turtas – pastatai ir patalpos, nuomojami iš trečiųjų šalių ir skirti subnuomai valstybės institucijoms bei kitiems nuomininkams pagal galiojančius teisės aktus, ir transporto priemonės, naudojamos Įmonės veiklos funkcijoms vykdyti. Nuomos sutarčių terminai svyruoja nuo 2 iki 10 metų, priklausomai nuo objekto pobūdžio ir sutartyje numatytų pratęsimo galimybių. Dalis nekilnojamojo turto yra subnuomojama, o tokios operacijos apskaitomos atskirai pagal TFAS 16, vertinant tiek naudojimosi teise valdomo turto, tiek nuomos įsipareigojimų judėjimą. Automobilių nuomos sutartys neturi subnuomos komponentų. Visi nuomos sandoriai vertinami pagal TFAS 16.

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.

Įmonės veikloje naudojamo ir visiškai nudėvėto turto sąrašas įsigijimo verte pagal grupes 2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. yra pateikiamas žemiau:

Visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pastatai ir statiniai	-	45
Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai	677	658
<b>Iš viso</b>	<b>677</b>	<b>703</b>

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

#### Investicinio nekilnojamojo turto ir ilgalaikio materialiojo turto vertinimas

Įmonės nekilnojamasis turtas skirstomas į investicinį nekilnojamąjį turtą, laikomą nuomos pajamoms uždirbti ir (ar) kapitalo prieaugiui, ir ilgalaikį materialųjį turtą, naudojamą Įmonės veikloje. Investicinis nekilnojamasis turtas apskaitomas vadovaujantis TAS 40 „Investicinis nekilnojamasis turtas“, o ilgalaikis materialusis turtas – TAS 16 „Ilgalaikis materialusis turtas“. Tikroji vertė nustatoma vadovaujantis TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“.

#### Perėjimas prie TFAS ir paskutinis reikšmingas vertinimas

Įmonė TFAS pirmą kartą taiko nuo 2025 m. sausio 1 d., o perėjimo prie TFAS data yra 2024 m. sausio 1 d. Perėjimo dienai Įmonė nustatė reikšmingos turto dalies tikrąją vertę ir ją prilygino įsigijimo savikainai pagal TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“. Šis vertinimas laikomas paskutiniu reikšmingu turto vertinimu perkainojimo tikslais.

#### Kainodaros reglamentavimo įtaka vertinimui

Didžioji dalis Įmonės turto yra investicinis nekilnojamasis turtas, kurio nuomos kainodara ir (ar) jos apskaičiavimo principai nustatomi teisės aktais. Dėl to, nustatant tikrąją vertę, pinigų srautai ir vertinimo prielaidos formuojamos remiantis:

- galiojančiais kainodaros dokumentais vertinimo datai;
- sudarytų nuomos sutarčių sąlygomis;
- faktiniu turto užimtumu ir turto būkle;
- rinkos dalyvių naudojamomis diskonto normomis, atsižvelgiant į turto riziką ir reguliacinės aplinkos ypatumus.

Įmonėje nekilnojamojo turto valdomo patikėjimo teise nuomos 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 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.

#### Vertinimo apimtis ir eliminuotos veiklos

Vertinimas atliktas, vertinant turtą, kaip atskirus pinigų srautus generuojančius vienetus / turto grupes. Vertinimo metu eliminuotos veiklos ir (ar) srautai, kurie nėra susiję su vertinamu esamu turtu, įskaitant:

- plėtos projektus ir naujų objektų įsigijimo / perdavimo sprendimus, kurie vertinimo datai dar nebuvo įgyvendinti;
- investicijas ir srautus, kurie nepriskirtini esamo turto naudai vertinimo datai;

- dotacijomis finansuotų projektų įtaką, jei šie srautai nėra tiesiogiai priskirtini vertinamo turto ekonominei naudai vertinimo datai.

#### Taikyti vertinimo metodai

Atsižvelgiant į turto pobūdį, taikyti šie metodai:

1. Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų modelis, DCF) – taikytas investiciniam turtui, kuris generuoja nuomos pajamas. Pagrindinės prielaidos apima: prognozavimo laikotarpį, užimtumo lygį, nuomos kainodarą pagal galiojančius įsakymus / sutartis, eksploatacines ir kapitalo išlaidas, likutinę (tęstinę) vertę bei diskonto normą.
2. Lyginamasis metodas – taikytas turtui, kuriam yra pakankamai rinkos analogų ir sandorių duomenų, ypač tais atvejais, kai turtas gali būti realizuojamas rinkoje.
3. Atstatomųjų kaštų (DRC) metodas – taikytas specialios paskirties turtui, kuriam nėra aktyvios rinkos. Metodo taikymo etapai: (i) naujo analogiško turto atkuriamosios vertės nustatymas, (ii) fizinio ir funkcinio nusidėvėjimo įvertinimas, (iii) ekonominio senėjimo įvertinimas, (iv) atkuriamosios likutinės vertės nustatymas.

#### Tikrosios vertės hierarchija

Vertinimas priskiriamas 3-ajam tikrosios vertės hierarchijos lygiui pagal TFAS 13, kadangi naudojamos reikšmingos nepastebimos įvestys (pvz., diskonto norma, užimtumo prielaidos, nuomos pajamų dinamikos prielaidos, kapitalo išlaidų poreikis).

Tikrosios vertės hierarchija (tūkst. Eur)	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Investicinis turtas (tikroji vertė)	-	-	585 673	585 673

#### Vertės pokyčių pripažinimas finansinėse ataskaitose

Turto vertės pokyčiai pripažįstami vadovaujantis atitinkamais standartais ir Įmonės apskaitos politika:

- Vertės padidėjimas pripažįstamas CTV kapitale arba kaupiamas perkainojimo rezerve, tiek kiek tai leidžia taikytini teisės aktai ir Įmonės kapitalo struktūros reglamentavimas;
- Vertės sumažėjimas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai konkrečiam turto vienetui (ar jo daliai) yra sukauptas perkainojimo rezervas – tuomet sumažėjimas pirmiausia mažina tą rezervą kitose bendrosiose pajamose, o likusi dalis pripažįstama pelne (nuostoliuose).

Naujai įsigyto arba neseniai rekonstruoto turto balansinė vertė vertinimo datai paprastai atitinka tikrąją vertę, todėl tokiam turtui reikšmingi koregavimai nėra būdingi.

#### Vertinimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje

2025 m. gruodžio 31 d. vadovybė, remdamasi turto portfelio analize ir reikšmingumo kriterijais, įvertino, ar yra įvykę pokyčiai (reguliaciniai, rinkos ar turto būklės), galintys reikšmingai paveikti turto tikrąją vertę. Reikšmingų reguliavimo sprendimų, kurie vienareikšmiškai lemtų būtinybę perskaičiuoti turto vertę, nenustatyta. Todėl 2025 m. gruodžio 31 d. turto balansinė vertė laikoma atitinkančia tikrąją vertę.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Įmonė įvertino ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimo požymius vadovaudamasi TAS 36 „Turto vertės sumažėjimas“. Vertinimo metu nustatyta, kad vieno pastato techninė būklė neatitinka esminių statinio reikalavimų – techninės ekspertizės ir statinio apžiūros dokumentuose užfiksuota vietomis avarinė konstrukcijų būklė, mechaninio atsparumo bei naudojimo saugos pažeidimai, taip pat reikšmingų stabilizavimo ir remonto darbų poreikis. Atsižvelgiant į tai, buvo nustatyta, kad turto balansinė vertė gali būti neatgaunama.

Įmonė atsiperkamąją vertę nustatė remdamasi teisingąja verte, atėmus pardavimo sąnaudas, taikydama rinkos dalyvio diskontą dėl nustatytų pažeidimų ir būtinų kapitalinių investicijų. Dėl to pripažintas ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimas sudarė 1 005 tūkst. Eur (20 % nuo balansinės vertės, įvertinus valdomą dalį). Atitinkamai sumažinta turto balansinė vertė. Vadovybė atliko jautrumo analizę: taikant 25 % diskontą vertės sumažėjimas sudarytų 1 325 tūkst. Eur, o taikant 35 % – 1 855 tūkst. Eur.

#### Jautrumo analizė

Kadangi vertinime naudojamos nepastebimos įvestys, vadovybė atliko jautrumo analizę. Vertinimo rezultatai jautriausi:

- diskonto normos pokyčiams;
- užimtumo lygio pokyčiams;
- nuomos pajamų dinamikos prielaidoms (atsižvelgiant į kainodaros reglamentavimą);
- kapitalo investicijų poreikiui.

Diskonto normos padidėjimas sumažintų turto tikrąją vertę, o diskonto normos sumažėjimas ją padidintų; poveikio dydis priklauso nuo konkretaus turto objekto pinigų srautų struktūros ir termino.

## Jautrumo analizė – diskonto normos pokytis

Diskonto normos pokytis, tūkst. EUR	Poveikis investicinio turto vertei	Investicinio turto vertė po pokyčio
-0,5 proc. p.	29 284	614 957
Bazinis	-	585 673
+0,5 proc. p.	(29 284)	556 389

Kadangi investicinio nekilnojamojo turto tikroji vertė nustatoma taikant diskontuotų pinigų srautų metodą, vertinimo rezultatai yra jautrūs diskonto normos pokyčiams.

Vadovybės atlikta jautrumo analizė rodo, kad diskonto normai padidėjus 0,5 procentinio punkto, investicinio turto vertė sumažėtų apie 29 284 tūkst. Eur, o diskonto normai sumažėjus 0,5 procentinio punkto – padidėtų analogiška suma.

Skaiciavimai atlikti taikant apytikrą pinigų srautų trukmę – 8 metus. Faktinis poveikis gali skirtis priklausomai nuo konkretaus turto objekto pinigų srautų struktūros ir termino.

## 9. Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai

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.

	Žaliavos, medžiagos ir komplek. detalės	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	Inventorius	Trumpalaikis turtas kaip dotacija	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas išardyti ir/ar likviduoti	Iš viso
<b>a) Atsargų įsigijimo savikaina</b>							
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	6	76	7	67	5 657	-	<b>5 813</b>
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4	105	6	-	4 418	-	<b>4 533</b>
<b>b) Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (-)</b>							
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	-	-	-	-	-	-	-
<b>c) Grynoji galimo realizavimo vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>							
Praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	6	76	7	67	5 657	-	<b>5 813</b>
Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	4	105	6	-	4 418	-	<b>4 533</b>
<b>Įkeistų atsargų vertė</b>	-	-	-	-	-	-	-

\* Išankstiniai apmokėjimai atvaizduojami finansinės būklės ataskaitoje, tačiau jie nevertinami ir nėra detalizuojami atsargų sudėtyje

Perėjimo prie TFAS metu dalis pagal LFAS atsargose apskaityto turto buvo perklasifikuota ir perkelta į nebalansą, nes neatitiko TFAS turto apibrėžimo.

## 10. Gautinos sumos

Prekybos gautinos sumos pripažįstamos, kai Įmonė perduoda klientui paslaugų ar prekių kontrolę ir atsiranda besąlyginė teisė gauti atlygį. Pradinio pripažinimo metu jos vertinamos sandorio kaina. Vėliau prekybos gautinos sumos vertinamos amortizuota savikaina, atėmus tikėtinų kredito nuostolių (ECL) atidėjinius, vadovaujantis TFAS 9 reikalavimais.

### Gautinų sumų sudėtis

Pirkėjų gautinos skolos pripažįstamos, kai Įmonė perduoda klientui paslaugų ar turto kontrolę ir įgyja besąlyginę teisę gauti atlygį. Vėliau jos vertinamos amortizuota savikaina, atėmus tikėtinų kredito nuostolių atidėjinius, vadovaujantis TFAS 9 reikalavimais. Įmonė taiko supaprastintą vertės sumažėjimo modelį ir pripažįsta viso laikotarpio tikėtinus kredito nuostolius visoms pirkėjų gautinoms skoloms.

Vertės sumažėjimo atidėjiniai apskaitoje registruojami mažinant pirkėjų gautinų skolų balansinę vertę.

## Gautinų sumų balanso struktūra

### Gautinų sumų ir vertės sumažėjimo lentelė (tūkst. Eur)

Tūkst. Eur	2025-12-31	2024-12-31	Pokytis
Gautinos sumos (bruto)	4 219	4 882	(663)
Vertės sumažėjimas (-)	(701)	(684)	(17)
Gautinos sumos (neto)	3 518	4 198	(680)
Pirkėjų skolos (bruto)	3 517	3 800	(283)
Vertės sumažėjimas (-)	(238)	(15)	(223)
Pirkėjų skolos (neto)	3 279	3 785	(506)

2025 m. gruodžio 31 d. gautinų sumų bruto vertė sudarė 4 219 tūkst. Eur (2024 m. – 4 882 tūkst. Eur), t. y. per ataskaitinius metus sumažėjo 663 tūkst. Eur.

Vertės sumažėjimo atidėjiniai sudarė 701 tūkst. Eur (2024 m. – 684 tūkst. Eur) ir per metus padidėjo 17 tūkst. Eur.

Atsižvelgiant į tai, grynoji gautinų sumų vertė 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 3 518 tūkst. Eur (2024 m. – 4 198 tūkst. Eur), t. y. sumažėjo 680 tūkst. Eur.

Pirkėjų skolų bruto vertė sudarė 3 517 tūkst. Eur (2024 m. – 3 800 tūkst. Eur), t. y. sumažėjo 283 tūkst. Eur. Vertės sumažėjimo atidėjiniai pirkėjų skoloms sudarė 238 tūkst. Eur (2024 m. – 15 tūkst. Eur) ir per metus padidėjo 223 tūkst. Eur.

Dėl to pirkėjų skolų grynoji vertė 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 3 279 tūkst. Eur (2024 m. – 3 785 tūkst. Eur), t. y. sumažėjo 506 tūkst. Eur.

### Gautinų sumų senėjimo analizė ir tikėtinų kredito nuostolių vertinimas

Įmonė taiko supaprastintą metodą ir pripažįsta viso laikotarpio tikėtinus kredito nuostolius prekybos gautinoms sumoms.

2025 m. gruodžio 31 d. gautinų sumų bruto vertė sudarė 4 219 tūkst. Eur, iš jų:

1 537 tūkst. Eur (36,43 %) sudaro nepradelstos sumos;

511 tūkst. Eur (12,11 %) – daugiau nei 365 dienas pradelstos sumos.

Didžioji dalis gautinų sumų yra nepradelstos, kas rodo stabilų atsiskaitymo lygį.

### Tikėtinų kredito nuostolių (ECL) matrica, visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip

Pradelstas įsiskolinimas dienomis	Gauta suma (bruto)	Vertės sumažėjimas	Gautinos sumos tikrąja verte
Nepradelsta	1 537	-	1 537
1-30 d.	101	-	101
31-90 d.	89	18	71
91-180 d.	61	31	30
181-365 d.	113	84	29
>365 d.	511	511	-
Individualus vertinimas	1 807	57	1 750
Bendroji suma	<b>4 219</b>	<b>701</b>	<b>3 518</b>

Vertės sumažėjimas 2025 m. gruodžio 31 d. sudarė 701 tūkst. Eur, arba 16,6 % prekybos gautinų sumų bruto vertės.

Didžiausias vertės sumažėjimas pripažintas:

- 181–365 dienų pradelstoms skoloms (84 tūkst. Eur);
- 91–180 dienų pradelstoms skoloms (31 tūkst. Eur);
- individualiai vertintoms skoloms – 57 tūkst. Eur.
- Ilgiau nei 365 dienas pradelstoms skoloms taikomas reikšmingas vertės sumažėjimas, atspindintis padidėjusių kredito riziką.

Įmonė taiko senėjimo matricą, paremtą istorinių nuostolių duomenimis ir koreguotą atsižvelgiant į makroekonominės prognozes bei individualų skolininkų vertinimą. Ilgiau nei 365 dienas pradelstoms skoloms paprastai taikomas 100 % vertės sumažėjimas, išskyrus atvejus, kai yra objektyvių įrodymų dėl atgavimo tikimybės.

Per 2025 metus vertės sumažėjimo sąnaudos sudarė 262 tūkst. Eur ir buvo pripažintos pelno (nuostolių) ataskaitoje. Skolų nurašymai atliekami, kai išnaudotos visos teisėtose išieškojimo priemonės ir nėra pagrįstos atgavimo tikimybės.

Prekybos gautinos sumos sudaro pagrindinę Įmonės kredito rizikos poziciją. Didžiausia kredito rizika atitinka jų balansinę vertę ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Kredito rizika valdoma:

- vertinant klientų mokumą prieš sudarant sutartis;
- nustatant mokėjimo terminus ir sąlygas;
- vykdant nuolatinę skolų stebėseną;
- inicijuojant išieškojimo procesus.

Jeigu reikšminga dalis klientų yra viešojo sektoriaus subjektai, kredito rizika laikoma santykinai mažesne.

#### Jautrumo analizė

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, Įmonė atlieka jautrumo analizę, siekdama įvertinti, kaip galimi prielaidų pokyčiai galėtų paveikti tikėtinių kredito nuostolių (ECL) dydį. Jautrumo analizė atliekama modeliuojant pagrindinių prielaidų pokyčius, įskaitant taikomų ECL normų papildomą pradelstoms skoloms. Ši analizė leidžia įvertinti galimą kredito rizikos padidėjimo poveikį finansinėms ataskaitoms. Jeigu visų pradelstų skolų ECL normos padidėtų 1 procentiniu punktu, papildomas vertės sumažėjimas būtų nereikšmingas ir neturėtų reikšmingo poveikio Įmonės finansinei būklei bei veiklos rezultatams.

Jeigu visų pradelstų skolų ECL normos padidėtų 1 procentiniu punktu, papildomas vertės sumažėjimas nepakistų:

Detali ECL perskaičiavimo lentelė (pagal amžiaus grupes)						
Skolos pradelsimas	Bruto suma (EUR)	Bazinė ECL	Δ ECL	Nauja ECL	Baziniai atidėjiniai	Nauji atidėjiniai
<b>Nepradelsta</b>	1 537	0,00%	0,00%	0,00%	0	0
<b>1-30 d.</b>	101	0,00%	1,00%	1,00%	0	1
<b>31-90 d.</b>	89	20,00%	1,00%	21,00%	18	19
<b>91-180 d.</b>	61	50,00%	1,00%	51,00%	31	31
<b>181-365 d.</b>	113	75,00%	1,00%	76,00%	84	86
<b>&gt;365 d.</b>	511	100,00%	0,00%	100,00%	511	511
<b>Individualus vertinimas</b>	1 807	0,00%	1,00%	1,00%	57	57
<b>Iš viso:</b>	<b>4 219</b>				<b>701</b>	<b>705</b>

Vadovybė vertina, kad taikomos prielaidos pagrįstai atspindi tikėtinius kredito nuostolius 2025 m. gruodžio 31 d.

Visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pirkėjų įsiskolinimas	3 279	3 785
Kitos gautinos sumos:	239	413
<b>Per vienerius metus gautinos sumos iš viso</b>	<b>3518</b>	<b>4 198</b>

Visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>Terminuoti indėliai</b>	53 822	-
<b>Terminuoti indėliai iš viso</b>	<b>53 822</b>	-

#### 11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Visos sumos tūkstančiais eurų, jei nenurodyta kitaip	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Pinigai Įmonės sąskaitose	21 959	32 728
Pinigai valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimui Įmonės sąskaitose	8 747	44 160
Pinigai Privatizavimo fondo spec. sąskaitoje	347	18
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso</b>	<b>31 053</b>	<b>76 906</b>

#### 12. Ateinančių laikotarpių sąnaudos, sukauptos pajamos

Ateinančių laikotarpių sąnaudas daugiausiai sudaro iš anksto apmokėtos turto priežiūros, draudimo, paslaugų bei kitos su veikla susijusios sąnaudos, kurios pripažįstamos sąnaudomis ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais pagal kaupimo principą. Sukauptos pajamos atspindi pajamas, kurios yra uždirbtos ataskaitiniu laikotarpiu, tačiau iki ataskaitinės datos dar nėra išrašytos ar gautos, jos apskaitomos kito turto balansinėje sąskaitoje.

Reikšmingų vertės sumažėjimų, susijusių su šiuo straipsniu, nenustatyta.

Visos sumos tūkstančiais eurų, jei nurodyta kitaip	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos	476	771

### 13. Nuosavas kapitalas

2016 m. balandžio 27 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 407 „Dėl valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidinimo“ priimtas sprendimas iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų, skirtų valstybės įmonei Turto bankui, kurios savininko teises ir pareigas įgyvendina Lietuvos Respublikos finansų ministerija, registruoti valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidinimą 387 tūkst. Eur, atitinkantį Įmonės sukurto turto vertę.

2017 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 514 priėmus sprendimą perduoti Įmonės turtą Lietuvos Respublikos ūkio ministerijai, 2018 m. gruodžio 31 d. Įmonės savininko kapitalas sudarė sudarė 4 982 tūkst. 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 175 tūkst. Eur ir 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 4 807 tūkst. Eur.

2021 m. sausio 5 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 5 priimtas sprendimas registruoti valstybės įmonės Turto banko savininko kapitalo padidinimą 64 tūkst. Eur, todėl 2021 m. gruodžio 31 d. Įmonės savininko kapitalas sudarė 4 871 tūkst. Eur.

### 14. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas

Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas – tai nuosavo kapitalo dalis, atspindinti valstybės nuosavybės teise priklausančio, tačiau Įmonei patikėjimo teise perduoto valdyti turto balansinę vertę. Šis kapitalas formuojamas ir koreguojamas pagal TFAS reikalavimus ir parodo valstybės turto, apskaitomo Įmonės balanse, grynąją vertę.

Šis kapitalas didinamas arba mažinamas tais atvejais, kai Įmonei perduodamas ar iš jos nurašomas centralizuotai valdomas valstybės turtas, taip pat kai dėl apskaitinių vertinimų pasikeičia tokio turto balansinė vertė. Centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas nėra laikomas Įmonės savininko įnašu ir nesusijęs su pinigineis įmokomis.

Perėjimo prie TFAS metu, vadovaujantis TFAS 1 „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, daliai centralizuotai valdomo valstybės turto perėjimo dieną nustatyta tikroji vertė buvo prilyginta turto įsigijimo savikainai. Nuo perėjimo datos šio turto balansinė vertė atspindi TFAS pagrindu apskaičiuotą vertę.

Tikrosios vertės padidėjimo pokyčiai, susiję su centralizuotai valdomu valstybės turtu, tais atvejais, kai jie nepripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, registruojami tiesiogiai nuosavame kapitale – didinant centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantį kapitalą ir (ar) perkainojimo rezervą, atsižvelgiant į turto pobūdį ir taikomą apskaitos modelį.

Tikrosios vertės sumažėjimas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai konkrečiam turto vienetui yra sukauptas perkainojimo rezervas – tuomet sumažėjimas pirmiausia mažina šį rezervą nuosavame kapitale.

Neatlygintinai perduodant centralizuotai valdomą valstybės turtą savininkui ar kitam viešojo sektoriaus subjektui, perduoto turto balansinė vertė išregistruojama iš apskaitos, o atitinkama suma mažinamas centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas. Tokios operacijos neturi tiesioginės įtakos Įmonės veiklos rezultatui.

	Žemė	Pastatai ir statiniai	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai, kaip pastatų ir statinių dalis	Perduotas valdyti patikėjimo teise ilgalaikis materialus turto vertės skirtumas pagal TFAS	Atidėtieji pelno mokesčiai pagal TFAS	Iš viso
<b>Ataskaitinio laikotarpio pradžioje</b>	<b>70 768</b>	<b>510 187</b>	<b>1 903</b>	<b>1 042</b>	<b>(34 499)</b>	<b>549 401</b>
Įsigyta	3 479	8 308	16	-	-	11 804
Perduota (-)	(10)	(1 212)	(1)	-	-	(1 223)
Parduota (-)	-	(43)	-	-	-	(43)
Išregistruota/nurašyta (-)	-	0	(18)	-	-	(18)
Perklasifikavimai (+)	4	4	-	-	-	8
Perklasifikavimai (-)	(572)	(4 190)	(6)	-	(2 145)	(6 913)
<b>Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>73 669</b>	<b>513 055</b>	<b>1 894</b>	<b>1 042</b>	<b>(36 644)</b>	<b>553 016</b>

Per 2025 m. ataskaitinį laikotarpį centralizuotai valdomą valstybės turtą atitinkantis kapitalas (CTV) sumažėjo 3 815 tūkst. Eur. Šį pokytį lėmė du pagrindiniai veiksniai: (i) valstybės perduodamo ir priimamo turto srautai, kai Įmonė pagal teisės aktus gauna arba perduoda turtą kitoms valstybės institucijoms; tokios operacijos tiesiogiai didina arba mažina CTV kapitalą, nes nelaikomos komerciniais sandoriais ir neturi įtakos pelno (nuostolių) ataskaitai, ir (ii) 2025 m. apskaičiuotas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, susidaręs dėl ankstesniais metais atlikto CTV kapitalo dalies perkainojimo pagal TFAS taikymo pirmą kartą reikalavimus. Atidėtojo pelno mokesčio pripažinimas mažino CTV kapitalo vertę, nes pagal TAS 12 perkainojimo rezultatams susijusi mokesstinė prievolė registruojama tiesiogiai nuosavo kapitalo sudėtyje turtui tenkanti mokesstinė prievolė, susijusi su perkainojimo rezultatu, yra registruojama tiesiogiai nuosavame kapitale.

## 15. Rezervai

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. grynojo pelno, kol rezervas pasiekia 1/10 savininko kapitalo vertės. Nustatytą dydį viršijanti privalomojo rezervo dalis gali būti perkirstyta 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 2025 m. ir 2025 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, 2024 m. gruodžio 31 d. Įmonėje buvo likę sudaryti rezervai darbuotojų premijoms, socialiniams, kultūriniais ir panašiams 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.

## 16. Perkainojimo rezervas

Perkainojimo rezervas susidaro dėl ilgalaikio materialiojo turto vertės pokyčių, kai turtas apskaitoje vertinamas perkainojimo metodu pagal TFAS 16 „Ilgalaikis materialusis turtas“.

Turto vertės padidėjimas, nustatytas nepriklausomų vertintojų ar atlikus vidaus vertinimą pagal rinkos duomenis, pripažįstamas kituose bendruosiuose pajamose ir kaupiamas nuosavo kapitalo straipsnyje „Perkainojimo rezervas“, išskyrus atvejus, kai jis kompensuoja anksčiau pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažintą vertės sumažėjimą.

Turto vertės sumažėjimas pirmiausia mažina sukauptą perkainojimo rezervą (jei jo pakanka), o perviršis pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Perkainojimo rezervas mažinamas:

- proporcingai nudėvint perkainotą turto dalį (perkeltą skirtumą tarp nusidėvėjimo nuo perkainotos vertės ir nuo įsigijimo savikainos į nepaskirstytą pelną);
- pardavus ar nurašius perkainotą turtą (visa su tuo turtu susijusi rezervo dalis perkeliama į nepaskirstytą pelną).

Perkainojimo rezervo judėjimas per ataskaitinius metus pateikiamas žemiau esančioje lentelėje.

Perkainojimo rezervo pokytis	Likutis laikotarpio pradžioje	Pokytis	Likutis laikotarpio pabaigoje
Perkainojimo rezervas (bruto)	2 155	(133)	2 022
Perkainojimo Rezervas iš viso	2 155	(133)	2 022

## 17. Dotacijos ir subsidijos

2025 m. Įmonė, vadovaudamasi su Lietuvos Respublikos finansų ministerija pasirašyta sutartimi „Dėl valstybės biudžeto lėšų naudojimo“, iš Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto gavo 547 tūkst. Eur finansavimą.

VĮ Turto bankas, centralizuotai valdydamas administracinės paskirties valstybinį nekilnojamąjį turtą, dalyvauja įgyvendinant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. lapkričio 26 d. nutarimu Nr. 1328 patvirtintą Viešųjų pastatų energinio efektyvumo didinimo programą. Programos tikslas – didinti viešųjų pastatų energijos vartojimo efektyvumą, užtikrinti racionalų valstybės lėšų panaudojimą, mažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų (CO<sub>2</sub>) emisijas bei gerinti viešųjų pastatų infrastruktūros atitiktį higienos normų reikalavimams.

Gautas finansavimas apskaitoje registruojamas vadovaujantis TAS 20 „Valstybės dotacijos ir valstybės pagalbos atskleidimas“. Dotacijos, susijusios su ilgalaikiu turtu, pripažįstamos sistemingai per atitinkamo turto naudingo tarnavimo laikotarpį. Dotacijos, susijusios su trumpalaikiu turtu ar turtu, kuris perduodamas naudoti iš karto, pripažįstamos pajamomis tuo laikotarpiu, kuriuo patiriamos susijusios sąnaudos arba turtas perduodamas naudoti.

(tūkst. Eur)

	Dotacijų Likutis laikotarpio pradžioje	Panaudota	Gauta	Likutis laikotarpio pabaigoje
Dotacija Turtui kurti (įsipareigojimai)	16 300	-6906	6	9 400
Su pajamomis susijusios dotacijos		-1048	1048	0
Subsidijos/Lengvatinės paskolos turtui kurti (įsipareigojimai)	6 510	-978	8 776	14 308
<b>Iš viso</b>	<b>22 810</b>	<b>-8 932</b>	<b>9 830</b>	<b>23 708</b>

## 18. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

### Einamasis pelno mokestis

Einamojo pelno mokesčio sąnaudos apskaičiuojamos taikant Lietuvos Respublikoje galiojantį pelno mokesčio tarifą apmokestinamajam pelnui, nustatytam pagal Pelno mokesčio įstatymo nuostatas.

Einamojo pelno mokesčio įsipareigojimas arba permoka finansinės būklės ataskaitoje pripažįstami kaip mokėtina arba gautina suma, apskaičiuota už ataskaitinį laikotarpį, atėmus per laikotarpį sumokėtas avansines pelno mokesčio įmokas.

Einamojo pelno mokesčio sąnaudos (ar pajamos) pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tą dalį, kuri susijusi su sandoriais ar įvykiais, pripažintais kitose bendrosiose pajamose arba tiesiogiai nuosavame kapitale. Tokiais atvejais atitinkama mokesčio dalis taip pat pripažįstama kitose bendrosiose pajamose arba nuosavame kapitale.

### Atidėtas pelno mokestis

Atidėtas pelno mokestis apskaičiuojamas taikant balansinį metodą ir pripažįstamas visiems laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų mokesstinės bazės, išskyrus TAS 12 nustatytas išimtis.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai pripažįstami visiems apmokestinamiesiems laikiniams skirtumams, išskyrus atvejus, kai laikinasis skirtumas atsiranda pradinio turto ar įsipareigojimo pripažinimo metu sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir sandorio sudarymo metu neturi įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui.

Kiekvieną ataskaitinę datą atidėtojo pelno mokesčio turto balansinė vertė peržiūrima ir sumažinama tiek, kiek nebėra tikėtina, kad bus gautas pakankamas apmokestinamasis pelnas.

Atidėtas pelno mokestis vertinamas taikant mokesčių tarifus ir teisės aktų nuostatas, kurios yra priimtos arba faktiškai priimtos iki ataskaitinės datos ir kurios, tikėtina, galios laikotarpiu, kai atitinkamas laikinasis skirtumas bus realizuotas arba įsipareigojimas įvykdytas.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai tarpusavyje užskaitomi tik tuo atveju, kai egzistuoja teisiškai įgyvendinama teisė užskaityti einamojo pelno mokesčio turtą ir įsipareigojimus bei atidėtojo pelno mokesčio sumos susijusios su tuo pačiu mokesčių administratoriumi.

### Atidėtas pelno mokestis, susijęs su ilgalaikio materialiojo turto perkainojimu

Ilgalaikio materialiojo turto perkainojimo metu susidarantys laikini skirtumai tarp turto apskaitinės vertės ir jo mokesstinės bazės lemia atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo pripažinimą.

Kadangi perkainojimo rezultatas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose ir kaupiamas perkainojimo rezerve (CTV), su tuo susijęs atidėtojo pelno mokesčio pokytis taip pat pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose ir atitinkamai koreguoja perkainojimo rezervą nuosavame kapitale.

Realizavus arba nurašius perkainotą turtą, su tuo susijusi perkainojimo rezervo dalis gali būti perkelta į nepaskirstytąjį pelną, nedarant įtakos pelno (nuostolių) ataskaitai.

### Atidėtas pelno mokestis, susijęs su PVM kapitalizavimu

Kai į ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo ar rekonstrukcijos savikainą įtraukiamas neatskaitomas pridėtinės vertės mokestis (PVM), šis PVM tampa turto apskaitinės vertės dalimi.

Pripažįstama leidžiamais atskaitymais per nusidėvėjimą, susidaro laikinasis skirtumas tarp turto apskaitinės vertės ir jo mokesstinės bazės.

Dėl šio skirtumo pripažįstamas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, kuris atspindi būsimą pelno mokesčio poveikį, atsirastą per laikotarpį, kai apskaitinis nusidėvėjimas bus pripažįstamas finansinėse ataskaitose, tačiau mokesčių tikslais nebus priskiriamas leidžiamais atskaitymams.

Atidėtojo pelno mokestis, susijęs su kapitalizuotu neatskaitomu PVM, pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai kapitalizuotas PVM yra susijęs su turto perkainojimu, kurio rezultatas pripažįstamas kitose bendrosiose pajamose. Tokiu atveju atitinkama atidėtojo pelno mokesčio dalis taip pat pripažįstama kitose bendrosiose pajamose.

Apmokestinamieji ir įskaitytieji laikinieji skirtumai	Atidėtojo mokesčio bazė, Eurais 2024-12-31	Tarifas %	Atidėtasis pelno mokestis (pripažinta pelno (nuostolių) straipsnyje), Eurais	Atidėtasis pelno mokestis (pripažinta kitose bendrosiose pajamose), Eurais	Atidėtojo mokesčio bazė, Eurais 2025-12-31	Tarifas %	Atidėtasis pelno mokestis (pripažinta pelno (nuostolių) straipsnyje, Eurais	Atidėtasis pelno mokestis (pripažinta kitose bendrosiose pajamose), Eurais
<b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>								
Nepanaudotų atostogų kaupimai	16	16	3		17	17	3	-
Skolų atidėjiniai	137	16	22		366	17	62	-
Įsipareigojimai darbuotojams (aktuaras)	215	16	34	-	266	17	45	-
CTV pirktą turto perkainojimas	41	16	-	7	19	17	-	3
<b>Iš viso</b>	<b>409</b>	<b>x</b>	<b>59</b>	<b>7</b>	<b>668</b>	<b>x</b>	<b>110</b>	<b>3</b>
<b>Atidėtojo mokesčio turtas:</b>								
<b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>								
PVM turto vertėje	7 783	16	1 245	-	11 214	17	1 906	-
administracinės veiklos turto perkainojimas	2 542	16	-	407	2 429	17	-	413
CTV turto perkainojimas	215 617	16	-	34 499	215 551	17	-	36 643
<b>Iš viso</b>	<b>225 942</b>	<b>x</b>	<b>1 245</b>	<b>34 906</b>	<b>229 194</b>	<b>x</b>	<b>1 906</b>	<b>37 056</b>
<b>Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas:</b>								
<b>Atidėtasis mokestis grynąja verte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 186</b>	<b>34 899</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 796</b>	<b>37 053</b>

\* Atidėtojo laikotarpio pelno mokestis skaičiuojamas atsižvelgiant į atostoginius kaupinius, socialinio draudimo įmokas, pensijų įmokas, bei kapitalizuotą pridėtinės vertės mokesčio sumą. Skaičiuojant 2025 m. atidėtojo laikotarpio pelno mokestį, buvo taikomas 17 proc. pelno mokesčio tarifas.

Kadangi atitinkamas turto perkainojimas buvo pripažintas nuosavame kapitale, atidėtasis pelno mokestis taip pat buvo pripažintas tiesiogiai nuosavame kapitale, mažinant CTV kapitalą, ir neturėjo įtakos 2025 m. pelno (nuostolių) ataskaitos rezultatui. 2025 m. gruodžio 31 d. atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas sudarė 38 849 tūkst. Eur (2024 m. gruodžio 31 d. – 36 085 . Eur).

#### Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo suderinimas (tūkst. Eur):

	2024-12-31	Pokytis	2025-12-31
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	36 085	2 764	38 849
APM įsipareigojimas	36 085	2 764	38 849

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tai mokestinių nuostolių daliai, kuriai yra tikėtina, kad bus gautas apmokestinamasis pelnas, pakankamas laikiniams skirtumams panaudoti.

#### 19. Ilgalaiškės ir trumpalaikės paskolos iš valstybės

Įmonė yra sudariusi paskolos sutartis su Lietuvos Respublikos finansų ministerija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės skolos įstatymu bei Valstybės perskolinamų paskolų ir valstybės garantijų teikimo taisyklėmis.

Paskolos skirtos centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektų finansavimui. Paskolų grąžinimo terminai – nuo 10 iki 20 metų.

#### Apskaitos principai

Paskolos pirminio pripažinimo metu vertinamos tikrąja verte, diskontuojant būsimus sutartinius pinigų srautus pritaikius rinkos palūkanų normą, nustatytą atsižvelgiant į paskolų trukmę ir rizikos pobūdį, vadovaujantis TFAS 9 „Finansinės priemonės“ reikalavimais.

Diskonto poveikis pirminio pripažinimo metu pripažįstamas apskaitoje ir įtraukiamas į finansinių įsipareigojimų amortizuotą savikainą.

Vėlesniais laikotarpiais paskolos vertinamos amortizuota savikaina, taikant efektyvios palūkanų normos metodą. Palūkanų sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje finansinės veiklos sąnaudų straipsnyje.

## Balansinė vertė

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje paskolų balansinė vertė apima:

- negrąžintą pagrindinę sumą;
- sukauptas palūkanas;
- diskonto amortizacijos poveikį.

Trumpalaikė paskolų dalis klasifikuojama kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, o likusi dalis – kaip ilgalaikiai įsipareigojimai, vadovaujantis TAS 1 „Finansinių ataskaitų pateikimas“ nuostatomis.

(tūkst. Eur)

Sutarties data	Suteikta suma	Išmokėta suma	Diskontuota vertė 2025-12-31	Terminas (metai)	Diskonto norma (%)
2022-05-09	405	405	216	10	4,14
2022-10-18	2 205	2 205	1 543	10	4,64
2023-10-02	1 157	1 157	800	10	8,25
2023-12-07	57 500	28 000	21 140	20	6,73
2024-12-18	57 500	10 000	9 043	10	4,54

## Diskonto normos jautrumo analizė

Įmonė atliko finansinių įsipareigojimų jautrumo analizę diskonto normos pokyčiui, darant prielaidą, kad kiti kintamieji nesikeičia.

Diskonto normos:

- padidėjimas 1 procentiniu punktu sumažintų paskolų balansinę vertę;
- sumažėjimas 1 procentiniu punktu ją padidintų.

Dviejų procentinių punktų pokytis turėtų proporcingai didesnę įtaką paskolų amortizuotos savikainos dydžiui.

Jautrumo analizė atspindi rinkos palūkanų normų riziką ir galimą poveikį finansinių įsipareigojimų vertei.

(tūkst. Eur)

Diskonto norma (%)	Bendra diskontuota vertė	Pokytis nuo bazės	Bazinė vertė
-2 proc. punktai	44 932	12 190	32 742
-1 proc. punktas	38 290	5 548	-
Bazinė vertė	32 742	-	-
+1 proc. punktas	28 093	(4 649)	-
+2 proc. punktai	24 185	(8 557)	-

## Rizikos vertinimas

Kadangi paskolos suteiktos valstybės, kredito rizika vertinama kaip nereikšminga. Pagrindinė su šiomis paskolomis susijusi rizika yra rinkos palūkanų normos pokytis, turintis įtakos diskonto normos nustatymui ir finansinių įsipareigojimų vertei.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Ilgalaikės Finansų ministerijos perskolinama paskola	38 857	20 213
Kitos ilgalaikės paskolos	2 723	3 179
Diskontuota vertė	(7 392)	(5 790)
<b>Paskolų iš viso</b>	<b>34 188</b>	<b>17 602</b>
	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Einamųjų metų dalis	1 612	1142
Diskontuota vertė	(541)	(553)
<b>Paskolų iš viso</b>	<b>1 071</b>	<b>589</b>

## 20. Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami, kai Įmonė turi dabartinį teisinį arba konstruktyvų įsipareigojimą dėl praeities įvykio, tikėtina, kad įsipareigojimui įvykdyti reikės ekonominių išteklių nutekėjimo, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai įvertinami geriausiu vadovybės vertinimu ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir peržiūrimi kiekvieno laikotarpio pabaigoje.

### Atidėjiniai pensijų išmokoms

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso nuostatomis, Įmonė pripažįsta atidėjinį išmokoms darbuotojams, kurie nutraukia darbo santykius sulaukę pensinio amžiaus. Įsipareigojimas apskaičiuojamas remiantis aktuariniu vertinimu pagal TAS 19 „Išmokos darbuotojams“ reikalavimus, taikant numatomų vienetų kreditavimo metodą.

Įsipareigojimas apskaičiuotas taikant aktuarinį vertinimą pagal numatomų vienetų kreditavimo metodą. Vertinime naudotos pagrindinės finansinės ir demografinės prielaidos:

- diskonto norma;
- darbo užmokesčio augimo tempas;
- darbuotojų kaitos rodiklis;
- mirtingumo tikimybės;
- darbuotojų amžiaus struktūra.

2025 m. gruodžio 31 d. atidėjinys darbuotojų išmokoms sudarė 267 tūkst. Eur (2024 m. – 215 tūkst. Eur), iš kurių ilgalaikė dalis sudarė 212 tūkst. Eur (2024 m. – 166 tūkst. Eur), o trumpalaikė dalis – 55 tūkst. Eur (2024 m. – 49 tūkst. Eur).

Įsipareigojimo įvykdymas numatomas per 1–10 metų laikotarpį, priklausomai nuo darbuotojų amžiaus struktūros ir tikėtino darbo santykių pasibaigimo momento.

### Atidėjiniai teisminėms byloms

Atidėjiniai teisminėms byloms sudaromi įvertinus galimą nepalankių vykstančių teisminių procesų baigtį. 2025 m. atidėjiniai teisminėms byloms padidėjo nuo 578 tūkst. Eur iki 786 tūkst. Eur.

Per laikotarpį:

- papildomai suformuota 556 tūkst. Eur atidėjinių;
- 348 tūkst. Eur buvo panaudota arba sumažinta dėl pasikeitusio rizikos vertinimo.

Atidėjiniai sudaromi įvertinus galimą nepalankių vykstančių teisminių procesų baigtį. Vertinimas grindžiamas teisininkų išvadomis, galimų įsipareigojimų tikėtiniu dydžiu, teismų praktika analogiškose bylose ir bylinėjimosi stadija.

Detalesnė informacija apie konkrečius ginčus neatskleidžiama, nes jos atskleidimas galėtų pakenkti Įmonės interesams vykstančiuose procesuose.

Tikėtinas įsipareigojimų įvykdymo laikotarpis – 1–3 metai.

### Reikšmingi vertinimai ir neapibrėžtumai

Atidėjinių dydis priklauso nuo vadovybės vertinimų ir prielaidų. Faktiniai rezultatai gali skirtis nuo apskaičiuotų sumų dėl teisminių sprendimų neapibrėžtumo, ekonominių sąlygų pokyčių, diskonto normos pokyčių, darbo užmokesčio augimo tempo ar darbuotojų kaitos pokyčių.

Atidėjinių judėjimas ir struktūra, tūkst. EUR	Pensijų išmokoms	Teisminėms byloms	Iš viso
Apskaitinė vertė 2025-01-01	215	578	793
Priskaičiuota per laikotarpį	52	208	260
Apskaitinė vertė 2025-12-31	267	786	1 053

Atidėjiniai sudaromi vadovaujantis TFAS 37 „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir neapibrėžtasis turtas“ bei TFAS 19 „Išmokos darbuotojams“.

Per ataskaitinį laikotarpį reikšmingiausi pokyčiai buvo susiję su:

- naujai suformuotų atidėjinių darbuotojų pensijų išmokoms;
- papildomai įvertintais įsipareigojimais teisminėse bylose.

### Jautrumo analizė

Pensijų atidėjinio vertė yra jautri diskonto normos ir darbo užmokesčio augimo prielaidų pokyčiams.

Jautrumo analizė atlikta darant prielaidą, kad kitos vertinimo prielaidos nekinta. Diskonto normos pokytis  $\pm 1$  procentiniu punktu reikšmingai paveiktų įsipareigojimo dabartinę vertę, atsižvelgiant į vidutinę įsipareigojimo trukmę. Atitinkamai darbo užmokesčio augimo tempo pokytis  $\pm 1$  procentiniu punktu turėtų proporcingą poveikį įsipareigojimo dydžiui.

Teisminių bylų atidėjimo dydis priklauso nuo galimų teismo sprendimų ir derybinių rezultatų. Vadovybė vertina, kad pagrįstų alternatyvių scenarijų atveju galimas atidėjimo pokytis būtų ribose, pateiktose jautrumo analizėje.

Pensijų atidėjimas – diskonto normos jautrumas (apytikslis, pagal trukmę)		
Scenarijus	Įsipareigojimo pokytis (tūkst. Eur)	Įsipareigojimas po pokyčio (tūkst. Eur)
Diskonto norma - (bazė - Δ)	15	282
Diskonto norma + (bazė + Δ)	(15)	252

Pensijų atidėjimas – DU augimo jautrumas (pagal koeficientą)		
Scenarijus	Įsipareigojimo pokytis (tūkst. Eur)	Įsipareigojimas po pokyčio (tūkst. Eur)
DU augimas + (bazė + Δ)	10	277
DU augimas - (bazė - Δ)	(10)	257

Teisminių bylų atidėjimas – scenarijų analizė		
Scenarijus	Atidėjimas (tūkst. Eur)	Pokytis nuo bazės (tūkst. Eur)
Mažesnės rizikos (bazė - %)	707	(79)
Bazinis	786	-
Didesnės rizikos (bazė + %)	865	79

## 21. Finansiniai ir kiti įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai pripažįstami ir apskaitomi vadovaujantis TFAS 9 „Finansinės priemonės“. Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai vertinami tikrąja verte, o vėliau – amortizuota savikaina, taikant efektyvios palūkanų normos metodą, išskyrus atvejus, kai jie klasifikuojami kaip vertinami tikrąja verte per pelną (nuostolius).

Įmonės finansinius įsipareigojimus sudaro:

- skolos ir paskolos;
- nuomos įsipareigojimai - pagal TFAS 16;
- prekybos ir kitos mokėtinos sumos;
- išvestinės finansinės priemonės (jei taikoma).

Nefinansiniai įsipareigojimai apskaitomi pagal atitinkamus standartus:

- atidėtojo ir einamojo pelno mokesčio įsipareigojimai – pagal TAS 12;
- darbuotojų išmokų įsipareigojimai – pagal TAS 19;
- atidėjiniai – pagal TAS 37;
- sutartiniai įsipareigojimai – pagal TFAS 37;
- dotacijos / atidėtos pajamos – pagal taikomą viešojo sektoriaus praktiką ir susijusius standartus.

Įsipareigojimai klasifikuojami kaip trumpalaikiai, jeigu jie turi būti įvykdyti per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos, ir kaip ilgalaikiai – jei jų atsiskaitymo terminas viršija 12 mėnesių.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje visi Įmonės finansiniai įsipareigojimai yra vertinami amortizuota savikaina, išskyrus išvestines finansines priemones (jei tokių yra), kurios vertinamos tikrąja verte per pelną (nuostolius).

Skolos ir paskolos apima įsipareigojimus finansų institucijoms ir kitoms šalims. Nuomos įsipareigojimai atspindi diskontuotą būsimų nuomos mokėjimų dabartinę vertę.

Prekybos mokėtinos sumos paprastai yra trumpalaikio pobūdžio ir apskaitomos jų nominalia verte, kuri atitinka amortizuotą savikainą dėl trumpo atsiskaitymo termino.

Finansinių įsipareigojimų sudėtis (tūkst. Eur)	2025-12-31	2024-12-31 (TFAS)
Skolos ir paskolos (ilgalaikės + trumpalaikės)	35 259	18 191
Skoliniai įsipareigojimai	14 986	11 138
Nuomos įsipareigojimai	2 132	836
Prekybos skolos (tiekejai)	8 428	7 663
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	1 871	1 727
Mokėtini mokesčiai (pelno mokesčiai)	599	483
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1 730	2 475
Iš viso finansiniai įsipareigojimai	65 005	42 513

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje įmonės finansinius įsipareigojimus sudaro paskolos ir kiti skoliniai įsipareigojimai, nuomos įsipareigojimai, prekybos skolos bei kiti trumpalaikiai įsipareigojimai. Didžiausią dalį sudaro ilgalaikiai įsipareigojimai finansų institucijoms, kurie 2025 m. sudarė 35 259 tūkst. Eur (2024 m. – 18 191 tūkst. Eur).

Trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai daugiausia apima prekybos skolas, su darbo santykiais susijusius įsipareigojimus bei kitus trumpalaikius įsipareigojimus.

## Likvidumo rizika

Įmonė valdo likvidumo riziką užtikrindama pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų lygį bei stebėdama planuojamus pinigų srautus. Finansinių įsipareigojimų terminų analizė pateikiama lentelėje, kurioje atskleidžiami pinigų srautai pagal likusį terminą iki mokėjimo.

Finansinių įsipareigojimų terminų analizė (tūkst. Eur)

Finansiniai įsipareigojimai 2025- 12-31	Iki 1 metų	Po 1 metų	Iš viso
<b>Paskolos ir skoliniai įsipareigojimai</b>	9 758	40 487	50 246
<b>Nuomos įsipareigojimai</b>	712	1 420	2 132
<b>Prekybos skolos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai</b>	12 280	-	12 280
<b>Iš viso</b>	<b>22 750</b>	<b>41 907</b>	<b>64 658</b>

Finansiniai įsipareigojimai 2024 -12-31	Iki 1 metų	Po 1 metų	Iš viso
<b>Paskolos ir skoliniai įsipareigojimai</b>	8 248	21 081	29 329
<b>Nuomos įsipareigojimai</b>	224	612	836
<b>Prekybos skolos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai</b>	12 363	-	12 363
<b>Iš viso</b>	<b>20 835</b>	<b>21 693</b>	<b>42 528</b>

Likvidumo rizika vertinama kaip valdoma, kadangi Įmonė turi galimybę planuoti ir kontroliuoti pinigų srautus bei, esant poreikiui, koreguoti investicijų ar finansavimo apimtis.

## 22. Vadovams priskaičiuotos pinigų sumos

2024 m. ir 2025 m. Įmonėje dirbo vienas vadovas, kuris priskiriamas pagrindiniams vadovaujantiems asmenims, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 23 d. nutarimo Nr. 1341 nuostatomis.

Atskaitiniu laikotarpiu ir praėjusiu atskaitiniu laikotarpiu pagrindiniams vadovaujantiems asmenims ir valdybos nariams nebuvo suteikta paskolų, avansinių mokėjimų ar kitų finansinių naudų.

## 23. Veiklos pelnas (nuostoliai)

Pajamos (tūkst. Eur)	Atskaitinis laikotarpis	Praėjęs atskaitinis laikotarpis
Atlygio pajamos	8 905	7 694
Nuomos pajamos	21 183	19 914
Nekilnojamo turto pardavimo pajamos	10 178	13 687
Kitos pajamos	1 286	55
<b>Iš viso pajamų</b>	<b>41 552</b>	<b>41 350</b>

Sąnaudos (tūkst. Eur)	Atskaitinis laikotarpis	Praėjęs atskaitinis laikotarpis
Darbo užmokestis	(11 499)	(10 558)
Nusidėvėjimas	(10 635)	(8 875)
Pastatų priežiūra	(9 819)	(10 930)
Kitos sąnaudos	(4 407)	(5 025)
Turto vertės sumažėjimas	(1 213)	586
Administracinės sąnaudos	-	(172)
<b>Iš viso sąnaudos</b>	<b>(37 573)</b>	<b>(34 974)</b>

2025 m. Įmonės pajamos sudarė 41 552 tūkst. Eur ir, palyginti su 2024 m. (41 350 tūkst. Eur), padidėjo 202 tūkst. Eur (0,49 proc.). Nuomos pajamos padidėjo 1 269 tūkst. Eur (6,37 proc.), atlygio pajamos – 1 211 tūkst. Eur (15,74 proc.), tačiau nekilnojamojo turto pardavimo pajamos sumažėjo 3 509 tūkst. Eur (25,64 proc.), kas turėjo neigiamos įtakos bendram rezultatui.

Veiklos sąnaudos sudarė 37 573 tūkst. Eur ir, palyginti su 2024 m. (35 021 tūkst. Eur), padidėjo 2 552 tūkst. Eur (7,29 proc.). Sąnaudų augimą daugiausia lėmė padidėjusios nusidėvėjimo sąnaudos bei turto priežiūros ir darbo užmokesčio sąnaudų pokyčiai.

## 24. Finansinės veiklos rezultatas

Finansinė veikla, tūkst. Eur	Atskaitinis laikotarpis	Praėjęs atskaitinis laikotarpis
<b>Palūkanų pajamos</b>	747	772
<b>Palūkanų sąnaudos</b>	(2 032)	(818)
<b>Grynasis rezultatas</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(46)</b>

2025 m. finansinės veiklos pajamos sudarė 747 tūkst. Eur (2024 m. – 772 tūkst. Eur). Pajamų augimą lėmė padidėjusios palūkanų pajamos iš indėlių ir bankų sąskaitų.

Finansinės veiklos sąnaudos 2025 m. sudarė 2 032 tūkst. Eur (2024 m. – 818 tūkst. Eur). Reikšmingą sąnaudų padidėjimą lėmė valstybės paskolų palūkanų sąnaudos bei efektyviųjų palūkanų sąnaudų pripažinimas pagal TFAS.

Dėl spartesnio finansinių sąnaudų augimo, palyginti su pajamomis, grynas finansinės veiklos rezultatas 2025 m. pablogėjo ir sudarė 1 285 tūkst. Eur nuostolį (2024 m. – 46 tūkst. Eur nuostolis).

## 25. Audito įmonių teikiamų paslaugų sąnaudos

Tūkst. Eur.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Finansinių ataskaitų auditas	27	12
<b>Iš viso</b>	<b>27</b>	<b>12</b>

## 26. Pavestas valdyti turtas ir reikalavimo teisės

Įmonė patikėjimo teise valdo valstybės turtą bei perimtas reikalavimo teises (skolas). Vadovybė, taikydama TFAS, įvertino šių objektų atitiktį turto pripažinimo kriterijams, ypač kontrolės principui. Turtas ir reikalavimo teisės, kurių ekonominė nauda galutinai priklauso valstybei, o Įmonė veikia kaip administruojantis subjektas, finansinės būklės ataskaitoje nepripažįstami ir apskaitomi nebalansinėje apskaitoje.

### Patikėjimo teise valdomas turtas

2025 m. gruodžio 31 d. patikėjimo teise valdomo turto, skirto parduoti, nebalansinis likutis sudarė 62 847 tūkst. Eur. Per ataskaitinį laikotarpį turtas padidėjo 26 453 tūkst. Eur

### Nebalansiniai reikalavimai (skolos)

Įmonė taip pat administruoja perimtas reikalavimo teises (įskaitant iš likviduotų bankų ar kitų subjektų perimtas paskolas ir kitas skolas). Šios reikalavimo teisės apskaitomos nebalansinėje apskaitoje, kadangi Įmonė veikia kaip jų administratorė, o galutinė ekonominė nauda tenka valstybei.

Nebalansinėje apskaitoje registruojamos:

- perimtų paskolų nominalios vertės;
- su jomis susiję vertės sumažėjimai;
- administruojamos palūkanos ir kiti reikalavimai.

Su nebalansiniu turtu ir reikalavimo teisėmis susiję įsipareigojimai bei atsakomybės taip pat apskaitomi nebalansinėje apskaitoje ir yra suderinami tarpusavyje.

	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
Finansų ministerijos perduotos administruoti paskolas, suteiktos iš valstybės vardu gautų vidaus ir užsienio paskolų lėšų, ir skolos, susidariusios įvykdžius valstybės garantijų	9 087 646	9 748 044
Finansų ministerijos perleista reikalavimo teisė į LAB Vakarų bankas	48 873	48 873
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	12 009	12 421
Garantinio ir vaikų išlaikymo fondų administracijos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos perleistos reikalavimo teisės dėl skolų Garantiniam fondui	766 826	787 869
Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos perduota išieškoti mokestinė nepriemoka	33 866	8 281 134
Muitinės departamento prie Finansų ministerijos perduoti išieškoti importo ir eksporto muitai ir mokesčiai, su jais susijusios baudos, delspinigiai ir palūkanos	1 703 684	1 923 873
Perduotos reikalavimo teisės į finansinės paramos, išmokėtos ir (arba) panaudotos pažeidžiant teisės aktus, grąžintinas lėšas	25 859 325	20 720 896
<b>Iš viso trečiųjų šalių pavestas valdyti turtas</b>	<b>37 558 396</b>	<b>41 569 277</b>
<b>Įsipareigojimai susiję su trečiųjų šalių pavestu valdyti turtu</b>	<b>37 558 396</b>	<b>41 569 277</b>

## 27. Segmentai (specialieji įsipareigojimai)

2025 m. gruodžio 31 d. specialiųjų įpareigojimų ir įmonės veiklos segmentuose valdomo turto vertė sudarė 728 131 tūkst. Eur, nuosavas kapitalas – 561 478 tūkst. Eur, įsipareigojimai – 166 653 tūkst. Eur.

Kai kurios veiklos (pvz., valstybės atstovavimas teismuose, juridinių asmenų likvidavimas) generuoja minimalias pajamas arba nuostolį, tačiau yra vykdomos kaip valstybės pavestos funkcijos.

2025 m. grynasis specialiųjų įpareigojimų veiklos rezultatas sudarė 1 776 tūkst. Eur, o veiklos pelningumo rodikliai (ROA) išlieka žemi dėl didelės turto bazės.

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<sub>sp</sub> – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų turto grąžos rodiklis,  
GP<sub>sp</sub> – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų rezultatas po pelno mokesčio,  
T<sub>sp</sub> – įmonės specialiesiems įpareigojimams priskirto turto likutinė vertė.

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

kur:

ROE<sub>sp</sub> – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų nuosavo kapitalo grąžos rodiklis,  
GP<sub>sp</sub> – ataskaitinio laikotarpio specialiųjų įpareigojimų rezultatas po pelno mokesčio,  
NK<sub>sp</sub> – įmonės specialiesiems įpareigojimams priskirta nuosavo kapitalo dalis.

Įmonės ROA ir ROE rodikliai pagal veiklas metų eigoje nevertinami. Už 2025 m. ir 2024m. metų laikotarpius apskaičiuoti specialiųjų įpareigojimų rezultatai pateikti lentelėse:

Rodiklis, 2025 m.	Skolų valstybei išieškojimas	Valstybei nuosavybės teise priklausantių akcijų privatizavimas	Nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamojo turto daiktų pardavimas	Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės pavaldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas ir pardavimas	Valstybės nekilnojamojo turto valdymas	Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymas	Valstybės atstovavimas teismuose Vyriausybės 2014-09-29 nutarimo Nr.1054 pagrindu	Nurašyto valstybės NT likvidavimas	Juridinių asmenų likvidavimas	VTIPS	Kita veikla	Iš viso (segmentai)
Turtas	5 272	880	523	469	57 788	654 638	1	1	1	4	8 554	728 131
Pajamos	357	369	2 168	5 277	1 324	29 738	0	0	0	0	3 066	42 299
Kapitalas	53	25	523	469	42	556 838	(1)	0	(1)	(8)	3 737	561 478
Įsipareigojimai	5 219	855	0	0	57 746	97 800	2	1	2	12	5 016	166 653
Sąnaudos iš jų	304	344	1 645	4 808	1 282	28 744	1	0	1	8	2 468	39 605
nusidėvėjimas ir amortizacija	32	3	8	24	10	10 467	1	0	1	8	81	10 635
Pelnas prieš mokesčius	53	25	523	469	42	994	(1)	0	(1)	(8)	598	2 694
Grynasis pelnas	53	25	523	469	42	994	(1)	0	(1)	(8)	(1 054)	1 061
EBITDA	84	28	531	505	52	11 461	0	0	0	0	1 962	14 623
ROA (%)	1,01%	2,84%	100,00%	99,79%	0,07%	0,15%	-100,00%	0,00%	(12,50%)	-200,00%	7,01%	
ROE (%)	100,00%	100,00%	100,00%	177,95%	100,00%	0,18%	100,00%		100,00%	800,00%	16,03%	

Rodiklis, 2024 m.	Skolų valstybei išieškojimas	Valstybei nuosavybės teise priklausantių akcijų privatizavimas	Nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų bei kitų nekilnojamojo turto daiktų pardavimas	Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės pavaldėto, valstybei perduoto nekilnojamojo turto administravimas ir pardavimas	Valstybės nekilnojamojo turto valdymas	Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto valdymas	Valstybės atstovavimas teismuose Vyriausybės 2014-09-29 nutarimo Nr.1054 pagrindu	Nurašyto valstybės NT likvidavimas	Juridinių asmenų likvidavimas	VTIPS	Kita veikla	Iš viso (segmentai)
Turtas	10 143	423	570	263	57 170	629 412	13	10	8	4	8 447	706 463
Pajamos	512	582	3 095	2 341	1 764	31 513	0	0	0	0	2 315	42 122
Kapitalas	75	38	570	263	103	556 645	(1)	(1)	(1)	9	3 778	561 468
Įsipareigojimai	10 068	385	0	0	57 067	72 767	14	11	9	13	4 661	144 995
Sąnaudos iš jų	437	544	2 525	2 078	1 661	26 252	1	1	1	9	2 283	35 792
nusidėvėjimas ir amortizacija	33	6	21	23	15	8 697	1	1	1	9	68	8 875
Pelnas prieš mokesčius	75	38	570	263	103	5 261	(1)	(1)	(1)	(9)	32	6 330
Grynasis pelnas	75	38	570	263	103	5 261	(1)	(1)	(1)	(9)	(1 055)	5 243
EBITDA	108	44	591	286	118	13 958	0	0	0	(0)	(535)	15 640
ROA (%)	0,74%	8,98%	100,00%	100,00%	0,18%	0,84%	(7,69%)	(10,00%)	(12,50%)	(225%)	0,38%	
ROE (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,95%	100,00%	100,00%	100,00%	100%	0,85%	

\*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 pavaldėto (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).

## 28. Susijusios šalys

Įmonės veikla yra griežtai reglamentuota teisės aktais, o vykdomos funkcijos ir teikiamos paslaugos valstybei nustatytos Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatyme. Įmonės savininko teises ir pareigas įgyvendinanti institucija yra Lietuvos Respublikos finansų ministerija. Vadovaujantis TAS 24 „Susijusių šalių atskleidimas“ nuostatomis, su valstybe susijusiais ūkio subjektais laikomi ūkio subjektai, kurie yra valstybės kontroliuojami, bendrai kontroliuojami arba kuriems valstybė daro reikšmingą poveikį.

Atsižvelgiant į Įmonės veiklos pobūdį, deleguotas valstybės funkcijas ir tai, kad Įmonės priimamiems sprendimams reikšmingą įtaką daro valstybės institucijų priimami sprendimai, informacija apie sandorius su valstybės institucijomis atskleidžiama **apibendrintai**, neišskiriant atskirai savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos ir kitų su valstybe susijusių institucijų.

Įmonėje yra patvirtinta Sandorių su susijusiomis šalimis politika, kurios tikslas – užtikrinti interesų konfliktų prevenciją, skaidrų sandorių sudarymą ir tinkamą informacijos atskleidimą finansinėse ataskaitose. Pagal šią politiką Įmonė:

- identifikuoja susijusias šalis ir sudaro jų sąrašą;
- prieš sudarydama sandorius su susijusiomis šalimis vertina tokių sandorių reikšmingumą;
- reikšmingus sandorius tvirtina nustatyta tvarka, įtraukiant Audito komitetą ir Valdybą;
- užtikrina, kad apskaita būtų atsakinga už tinkamą susijusių šalių sandorių atskleidimą finansinėse ataskaitose.

Sandoriai su susijusiomis šalimis, kurie sudaromi vykdant Įmonei teisės aktais pavestas funkcijas ir kuriems taikoma valstybės reguliuojama kainodara, laikomi sudaromais įprastomis veiklos sąlygomis.

Detali informacija apie Įmonei patikėjimo teise perduoto valstybės turto judėjimą ir su tuo susijusias operacijas atskleista atitinkamose aiškinamojo rašto pastabose:

- informacija apie centralizuotai valdyti perduotą turtą (investicinį turtą) pateikta aiškinamojo rašto 8 pastaboje;
- papildoma informacija apie gautas ir grąžintas paskolas pateikta aiškinamojo rašto 19 pastaboje;
- iš valstybės institucijų gautos finansavimo sumos (dotacijos) detaliai atskleistos aiškinamojo rašto 17 pastaboje.

Valstybės institucijos ir įstaigos, su kuriomis sudarytos patikėjimo teise valdyti perduoto turto nuomos sutartys, Įmonei moka arba kompensuoja jų naudojamam plotui tenkančias komunalinių paslaugų sąnaudas.

Kitų sandorių, sudarytų kitomis nei rinkos sąlygomis tarp susijusių asmenų, 2025 m. ir 2024 m. nebuvo.

## 29. Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

2025 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Įmonė neturėjo išvestinių finansinių priemonių bei nebalansinių įsipareigojimų, išskyrus pavestą valdyti turtą ir su funkcijų vykdymu susijusius įsipareigojimus.

## 30. Poataskaitiniai įvykiai

2025 m. lapkričio mėn. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė teisės aktų pakeitimus, kuriais nuspręsta valstybės įmonę Turto banką pertvarkyti į akcinę bendrovę. 2026 m. balandžio 22 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė pritarė Finansų ministerijos parengtiems nutarimams dėl VĮ Turto banko pertvarkymo į akcinę bendrovę. Pertvarkymo tikslas – sudaryti prielaidas efektyvesniam valstybės nekilnojamojo turto valdymui, pažangesnių valdysenos principų taikymui, veiklos efektyvumo didinimui bei paslaugų kokybės gerinimui valstybės institucijoms ir įstaigoms. Numatyta, kad po pertvarkymo bendrovės akcijas 100 proc. valdys valstybė, atstovaujama Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. Pertvarkymas nekeičia Įmonės vykdomų pagrindinių funkcijų – centralizuotai valdomo valstybės nekilnojamojo turto valdymo, privatizavimo procesų administravimo bei perimto valstybės turto administravimo. Vadovybės vertinimu, pertvarka neturi reikšmingos įtakos Įmonės veiklos tęstinumo prielaidai ir finansinių ataskaitų sudarymui.

## 31. Teisinės ir bendrosios pastabos

Per ataskaitinį laikotarpį ir iki finansinių ataskaitų patvirtinimo dienos, išskyrus aiškinamajame rašte atskleistus įvykius, neįvyko reikšmingų įvykių, galinčių turėti esminės įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

Bendrovė vykdo veiklą vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais centralizuotai valdomo valstybės turto valdymą, administravimą ir disponavimą juo. 2025 m. priimti sprendimai dėl VĮ Turto banko pertvarkymo į akcinę bendrovę. Pertvarkymas nekeičia Bendrovės vykdomų pagrindinių funkcijų ir veiklos tęstinumo prielaidų.

Bendrovė neturi filialų ir atstovybių užsienio valstybėse.

Bendrovė laikosi aplinkosaugos, darbo saugos ir kitų veiklų reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų. Vadovybei nėra žinoma apie reikšmingus pažeidimus, kurie galėtų turėti esminės įtakos finansinėms ataskaitoms.

Bendrovės vadovybės vertinimu, finansinės ataskaitos parengtos veiklos tęstinumo principu ir nėra aplinkybių, galinčių reikšmingai paveikti Bendrovės gebėjimą tęsti veiklą artimiausioje ateityje.