

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS,
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, už 6 mėn. laikotarpį,
pasibaigusį 2025 birželio 30 d.
(neaudituota)

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“ įmonės kodas 304849153, Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

TURINYS

Tarpinė bendrųjų pajamų ataskaita	2
Tarpinė finansinės būklės ataskaita	3
Tarpinė nuosavo kapitalo ataskaita	4
Tarpinė pinigų srautų ataskaita	5
Tarpinių finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	6

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Tarpinė pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2025Q2	2024Q2
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		-	-
Kitos sąnaudos	3	(235.713)	(260.707)
Veiklos pelnas		(235.713)	(260.707)
Kitos veiklos rezultatai		-	-
Finansinės veiklos pajamos	4	57.402	34.758
Finansinės veiklos sąnaudos	4	(153.350)	(110.547)
Pelnas prieš apmokestinimą		(331.661)	(336.496)
Pelno mokestis	5	(327.359)	-
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (NUOSTOLIAI)		(659.020)	(336.496)
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
Ataskaitinio laikotarpio bendrųjų pajamų iš viso		(659.020)	(336.496)


Julius Dovidonis
Generalinis direktorius


Daiva Tamosiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Tarpinė finansinės būklės ataskaita

		2025-06-30	2024-12-31
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Investicinis turtas	6	82.568.086	65.000.000
		82.568.086	65.000.000
Trumpalaikis turtas			
Išankstiniai apmokėjimai	8	90.931	15.493
Prekybos ir kitos gautinos sumos	10	78.225	154.924
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10	9.713.390	3.642.983
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	9	1.080	1.286
		9.883.626	3.814.686
Turto iš viso		92.451.712	68.814.686
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	11	2.500	2.500
Privalomasis rezervas	11	250	250
Nepaskirstytasis pelnas		16.942.518	17.601.538
		16.945.268	17.604.288
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai		-	32.838.283
Paskolos	12,13	18.794.390	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	12,13	187.025	70.114
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	5	1.226.567	899.208
		20.207.982	49.960.561
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	12,13	50.660.249	352.369
Skolos tiekėjams	12,13	4.638.137	885.266
Kiti įsipareigojimai	12,13	76	12.202
		55.298.462	1.249.837
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		92.451.712	68.814.686

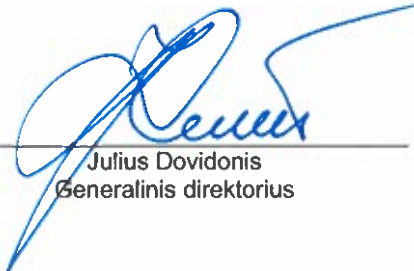
Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliojamas asmuo

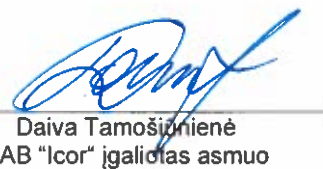
2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS
(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Tarpinė nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Istatinis kapitalas	Privalomasis rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2024 m. sausio 1 d. likutis	2.500	-	16.953.662	16.956.162
Privalomasis rezervas	-	250	(250)	-
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	-	-	648.126	648.126
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	2.500	250	17.601.538	17.604.288
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	-	-	(659.020)	(659.020)
2025 m. birželio 30 d. likutis	2.500	250	16.942.518	16.945.268



Julius Dovidonis
Generalinis direktorius



Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Tarpinė pinigų srautų ataskaita

Straipsniai	2025-06-30	2024-06-30
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Pelnas prieš apmokestinimą	(659.020)	(336.496)
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:		
Pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	327.359	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	-	-
Kiti nepiniginiai sandoriai	153.350	110.547
Palūkanų pajamos	(57.402)	(34.758)
Kitos finansinės veiklos sąnaudos	-	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Išankstinių apmokėjimų, prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	1.467	(19.506)
Skolų tiekėjams padidėjimas (sumažėjimas)	3.861.936	(446.535)
Kitų įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	256.401	2.051.900
Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai	3.884.091	1.325.152
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Investicinio turto įsigijimas	(15.805.386)	(9.028.040)
Gautos palūkanos	57.402	-
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai	(15.747.984)	(9.028.040)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Gautos obligacijos	17.517.000	6.000.000
Gautos paskolos	2.180.000	-
Grąžintos paskolos	-	-
Sumokėtos palūkanos	(1.762.700)	(678.872)
Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai	-	-
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai	17.934.300	5.321.378
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)	6.070.407	(2.381.510)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	3.642.983	5.108.134
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	9.713.390	2.726.624

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

UAB „Sostinės bokštai“ (toliau – Bendrovė, įmonės kodas 304849153) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Ji įkurta 2018 m. rugpjūčio 2 d.

Bendrovės buveinės adresas yra Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva.

Bendrovės pagrindinė veikla yra statybų plėtra.

Bendrovė akcininkai yra šie UAB „Tektita“, kuri nuosavybės teise valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50 % visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų, ir UAB „Cygnus Invest, kuri valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50% visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų.

2024 m. kovo 12 d. Lietuvos bankas patvirtino bendrovės bazinį prospektą, skirtą emitento išleidžiamų obligacijų, kurių vertė iki 53 500 000 eurų ir kurios yra bendros 67 000 000 eurų vertės obligacijų programos (ISIN LT0000408551) dalis, viešam siūlymui ir visų pagal programą išleistų obligacijų įtraukimui į AB *Nasdaq Vilnius* alternatyviąją *First North* rinką. Prospektas parengtas vadovaujantis 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūlomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą. Patvirtintame prospekte pateikta informacija atitinka Reglamente nustatytus išsamumo, nuoseklumo ir suprantamumo standartus.

Per 2025 m. šešis mėnesius išleista penktoji 7.364.000 Eur obligacijų emisijos dalis ir šeštoji 10.153.000 Eur obligacijų emisijos dalis

Bendra išleistų obligacijų emisijos suma 2025 m. birželio 30 d. – 50.617.000 eurų.

Per 2025 metų šešis mėnesius bendrovė neįsigijo savų akcijų.

Patrunuojamų įmonių, filialų, atstovybių ir asocijuotųjų įmonių Bendrovė neturi.

2 Rengimo pagrindas

Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte.

Įmonės tarpinė finansinė informacija už 6 mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d., paruošta pagal 34 Tarptautinį apskaitos standartą „Tarpinė finansinė atskaitomybė“ (toliau – 34 TAS). Šiose tarpinėse finansinėse ataskaitose nėra pateikiama visa informacija ir atskleidimai, kurie yra reikalaujami sudarant metinę finansinę atskaitomybę, todėl ši tarpinė informacija turėtų būti skaitoma kartu su metine finansine atskaitomybe už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., kuri buvo parengta pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – TFAS).

Bendrovė šias finansines ataskaitas parengė vadovaudamasi principu, kad taikomos apskaitos politika yra nepasikeitusi nuo apskaitos politikos, aprašytos metinėje audituotoje finansinėje atskaitomybėje už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d. Šios finansinės ataskaitos už 2025 m. birželio 30 d. pasibaigusį 6 mėnesių laikotarpį parengtos remiantis prielaida, kad įmonė tęs savo veiklą. Sumos šiose finansinėse ataskaitose pateiktos eurais.

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINASINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

3 Kitos sąnaudos

	2025Q2	2024Q2
Reklamos sąnaudos	152.515	218.257
Komisiniai tretiesiems asmenims	59.398	-
Teisinės sąnaudos	7.593	14.172
Audito paslaugos	-	6.800
Reprezentacinės sąnaudos	1.458	-
Veiklos mokesčiai	2.856	2.560
Turto vertinimo	2.000	1.300
Kitos	9.893	17.618
VISO	235.713	260.707

4 Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Pajamos	2025Q2	2024Q2
Palūkanų pajamos	57.402	34.758
VISO	57.402	34.758

Sąnaudos	2025Q2	2024Q2
Obligacijų platinimo mokesčio sąnaudos	109.973	83.963
Obligacijų apskaitos paslaugų sąnaudos	35.034	12.000
Kitos finansinės sąnaudos	8.343	14.584
VISO	153.350	110.547

Palūkanų pajamas sudaro vienos nakties („overnight“) palūkanos gaunamos už nepanaudotą pinigų likutį esantį banko sąskaitoje.

5 Pelno mokestis

Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai	2025Q2	2024
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) pajamos	(327.359)	(542.756)
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose - iš viso	(327.359)	(542.756)

Atidėto pelno mokesčio įsipareigojimas	2025-06-30	2024-12-31
Skolinimosi išlaidos	1.162.516	857.333
Sukauptos obligacijų sąnaudos	64.051	41.875
	1.226.567	899.208

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINASINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

6 Investicinis turtas

		Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
		3 lygis
Tikrosios vertės hierarchija		
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.		39.000.000
Skolinimosi išlaidos		2.981.985
Nebaigtos statybos išlaidos		21.333.769
Tikrosios vertės padidėjimas		1.684.246
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.		65.000.000
Skolinimosi išlaidos		1.907.392
Nebaigtos statybos išlaidos		15.660.694
Tikrosios vertės padidėjimas		-
Likutis 2025 m. birželio 30 d.		82.568.086

	Įsigijimo savikaina	Tikrosios vertės padidėjimas (sumažėjimas)	Tikroji vertė
Nebaigtos statybos išlaidos	47.465.741	4.044.953	51.510.694
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	7.265.722	(5.358.330)	1.907.392
2025-06-30 Viso	57.792.822	24.775.264	82.568.086
Nebaigtos statybos išlaidos	31.805.047	4.044.953	35.850.000
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	5.358.330	(5.358.330)	-
2024-12-31 Viso	40.224.736	24.775.264	65.000.000

2025 m. birželio 30 dienai nekilnojamojo turto vertinimas atliktas nebuvo. Bendrovės vadovybė nekilnojamojo turto vertinimą planuoja atlikti metų pabaigoje.

2024 m. gruodžio 31 dienai buvo atliktas nekilnojamojo turto vertinimas. Vertinimą atliko UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamasis turtas.

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

7 Ilgalaikis nematerialus turtas

Įsigijimo vertė:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Įsigijimai per metus

Perrašymai į kitą straipsnį

2025 m. birželio 30 d. likutis

Amortizacija:

2024 m. gruodžio 31 d. likutis

Amortizacija per metus (-)

2025 m. birželio 30 d. likutis

2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė

2025 m. birželio 30 d. likutinė vertė

Kitas turtas	Iš viso
3.387	3.387
-	-
-	-
3.387	3.387
(3.387)	(3.387)
-	-
(3.387)	(3.387)
-	-
-	-

8 Išankstiniai apmokėjimai

	2025-06-30	2024-12-31
Išankstiniai apmokėjimai	90.931	15.493
	90.931	15.493

9 Ateinančių laikotarpių sąnaudos

Ateinančių laikotarpių sąnaudas sudaro sukauptos konsultacijų dėl sekančių emisijų išleidimo sąnaudos. Šios sąnaudos nuo emisijos išleidimo bus amortizuojamos iki obligacijų išpirkimo termino.

10 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Bendrovė

**Finansinis turtas vertinamas
amortizuota savikaina**

Iš viso

2025 m. birželio 30 d.

Prekybos ir kitos gautinos sumos

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

78.225	78.225
9.713.390	9.713.390
9.791.615	9.791.615

Bendrovė

**Finansinis turtas, vertinamas
amortizuota savikaina**

Iš viso

2024 m. gruodžio 31 d.

Prekybos ir kitos gautinos sumos

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

154.924	154.924
3.642.983	3.642.983
3.797.907	3.797.907

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINASINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovė

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina

	2025-06-30	2024-12-31
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	50.660.249	33.190.652
Paskolos	18.794.390	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	4.825.162	955.380
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	76	12.202
Iš viso	74.279.877	50.311.190

Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2025-06-30	2024-12-31
Gautini mokesčiai, bendraja verte	42.505	40.876
Kitos gautinos sumos	35.720	114.048
Iš viso	78.225	154.924

Prekybos ir kitos gautinos sumos neturi palūkanų ir paprastai turi 30 dienų kredito terminą.

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Mažiau nei 30 d.	30-60 dienų	61-90 dienų	Daugiau nei 90 d.	Dėl kredito rizikos sumaž. vertės	Iš viso:
2025 m. birželio 30 d.							
Gautinas PVM	42.505	-	-	-	-	-	42.505
Kitos gautinos sumos	35.720	-	-	-	-	-	35.720
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	78.225	-	-	-	-	-	78.225
2024 m. gruodžio 31 d.							
Gautinas PVM	40.876	-	-	-	-	-	40.876
Kitos gautinos sumos	114.048	-	-	-	-	-	114.048
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	154.924	-	-	-	-	-	154.924

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINASINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

11 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą atitinkamai sudarė 2500 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 eurui. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Suformuotas įstatymo numatytas rezervas 250 Eur.

12 Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Pritraukti pinigai skirti verslo centro „Hero“ Vilniaus centre statybų finansavimui

	2025-06-30	2024-12-31
Ilgalaikės		
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	-	32.838.283
Paskolos	18.794.390	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	187.025	70.114
Trumpalaikės		
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	50.660.249	352.369
Skolos tiekėjams	4.638.137	885.266
Kiti įsipareigojimai	76	12.202
Gautų paskolų ir kitų mokėtinų sumų iš viso	74.279.877	50.311.190

13 Susijusių šalių sandoriai

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2025 m. šešis mėnesius ir susiję likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

2025-06-30	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Susijusioms šalims mokėtinos sumos paskolos
Paskolos UAB Tektita	119.010	4.496.282
Paskolos UAB Cygnus Invest	119.010	4.496.282
	238.020	8.992.564

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

2024-12-31	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Susijusioms šalims mokėtinos sumos paskolos
Paskolos UAB Tektita	283.949	4.377.272
Paskolos UAB Cygnus Invest	283.949	4.377.272
	567.898	8.754.544

Paskolų, gautų iš patrunuojančių įmonių, grąžinimo terminas yra 2026 m. gruodžio 31 d

2025 M. BIRŽELIO 30 D. TARPINĖS FINASINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2025 m. šešis mėnesius ir susiję likučiai 2025 m. birželio 30 d.:

	Pardavimai	Pirkimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Bendrovė				
Populus Investment UAB	-	223.415	-	9.801.826
Realco statyba UAB	-	14.284.222	-	4.101.528
Realco UAB	-	401.657	-	268.315
Icor UAB	-	2.472	-	499
	21.826	7.949.926	-	14.172.168

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Pardavimai	Pirkimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Bendrovė				
Populus Investment UAB	-	317.022	-	7.398.411
Realco statyba UAB	-	20.338.306	-	464.166
Realco UAB	-	541.133	-	142.806
Icor UAB	-	11.944	-	8.470
	-	21.208.405	-	8.013.853

	2025Q2	2024Q2
Atlyginimai ir premijos	168	149
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	168	149

14 Įvykiai po finansinės būklės ataskaitos datos

Po finansinių metų iki šių finansinių ataskaitų patvirtinimo neįvyko jokių kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių, kurie turėtų įtakos šioms finansinėms ataskaitoms


Julius Dovidonis
Generalinis direktorius


Daiva Tamoliūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo