

**"Šiaurės Europos investicinis fondas"  
(Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams  
skirta investicinė UAB)  
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA,  
FINANSINĖS ATASKAITOS  
2021 m. gruodžio 31 d.**

## TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA .....	3
BALANSAS.....	5
PELNO (NUOSTOLIO) ATASKAITA.....	7
NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA.....	8
PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA .....	10
AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	11
METINIS PRANEŠIMAS .....	29

## **NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

### **Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės UAB „Šiaurės Europos investicinis fondas“ akcininkams**

#### **Nuomonė**

Mes atlikome Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės UAB „Šiaurės Europos investicinis fondas“ akcininkui (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos standartus.

#### **Pagrindas nuomonei pareikšti**

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

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

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal verslo apskaitos standartus, 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 pasielgti.

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

#### **Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą**

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

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

#### **Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų**

Valdymo įmonė UAB „Synergy finance“, pagal 2021 m. birželio 9 d. pasirašytą audito sutartį, paskyrė Moore Mackonis UAB atlikti Įmonės 2021 metų finansinių ataskaitų auditą. Mūsų paskyrimas atlikti Įmonės finansinių ataskaitų auditą galioja 1 metus. Bendras nepertraukiamas audito paskyrimo laikotarpis yra 2 metai.

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

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Įmonei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Europos Parlamento ir Tarybos 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 partnerė yra Sigita Pranckėnaitė.

Moore Mackonis, UAB vardu

Sigita Pranckėnaitė  
Atestuota auditorė  
2022 m. gegužės 25 d.  
J.Kubiliaus g. 6, Vilnius

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik nepriklausomo auditoriaus išvada.

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

**BALANSAS**

<b>TURTAS</b>	<b>Pastabos Nr.</b>	<b>2021.12.31.</b>	<b>2020.12.31.</b>
<b>A. ILGALAIKIS TURTAS</b>		<b>4 237</b>	<b>802</b>
1. NEMATERIALUSIS TURTAS		-	-
2. MATERIALUSIS TURTAS		4 237	802
2.1. Investicinis turtas			
2.2. Kitas materialusis turtas		4 237	802
3. FINANSINIS TURTAS		-	-
4. KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2. Kitas turtas			
<b>B. TRUMPALAIKIS TURTAS</b>		<b>20 488 421</b>	<b>13 130 000</b>
1. ATSARGOS		8 570 300	9 843 767
1.1. Sumokėti avansai	3.1	15 347	2 830
1.2. Atsargos bendrovės reikmėms		8 554 953	9 840 937
1.2.1. Investicijos į nekilnojamąjį turtą	3.2	8 554 653	9 840 037
1.2.2. Kitos atsargos	3.2	300	900
2. PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS	3.3	1 569 094	494 447
2.1. Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos		1 563 785	461 050
2.2. Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3. Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4. Kitos per vienus metus gautinos sumos		5 309	33 397
3. TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS	3.4	4 074 716	-
3.1. Kitos investicijos		4 074 716	-
4. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	3.5	6 274 311	2 791 786
<b>C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS</b>	<b>3.6</b>	<b>36 481</b>	<b>10 226</b>
<b>TURTAS IŠ VISO:</b>		<b>20 529 139</b>	<b>13 141 028</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>	<b>Pastabos Nr.</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31.</b>
<b>D. NUOSAVAS KAPITALAS</b>	<b>3.7</b>	<b>11 910 691</b>	<b>9 918 988</b>
1. KAPITALAS		1 397 200	1 396 000
1.1. Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1 397 200	1 396 000
1.2. Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
2. AKCIJŲ PRIEDAI		741 550	732 750
3. PERKAINOJIMO REZERVAS (REZULTATAI)			
4. REZERVAI		134 300	134 300
4.1. Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		134 300	134 300
4.3. Kiti rezervai			

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		9 637 641	7 655 938
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		3 997 346	3 990 180
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		5 640 295	3 665 758
<b>E.</b>	<b>ATIDĖJINIAI</b>		<b>355 164</b>	<b>283 540</b>
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai	3.8	355 164	283 540
<b>F.</b>	<b>MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>		<b>7 511 192</b>	<b>2 461 681</b>
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		<b>4 052 004</b>	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.9	4 052 004	-
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		3 459 188	2 461 681
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	3.10	3 585	10 000
2.2.	Finansinės skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai	3.11	1 949 313	1 191 500
2.4.	Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	3.12	643 822	517 471
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos	3.12, 3.13	499 425	538 799
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
2.8.	Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos			
2.9.	Kitos per vienus metus mokėtinos sumos	3.13	332 873	195 078
2.10.	Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis			
2.11.	Pelno mokesčio įsipareigojimai	3.13	30 170	8 833
2.12.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai			
2.13.	Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai			
<b>G.</b>	<b>SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS</b>	<b>3.14</b>	<b>752 092</b>	<b>476 819</b>
	<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO:</b>		<b>20 529 139</b>	<b>13 141 028</b>

UAB Novus Asset Management  
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB  
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

**PELNO (NUOSTOLIO) ATASKAITA**

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	2021	2020
<b>1.</b>	<b>PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS</b>		<b>5 598 242</b>	<b>5 036 401</b>
1.1.	Palūkanų pajamos			
1.2.	Dividendai			
1.3.	Nuomos pajamos			
1.4.	Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo	3.15	5 598 118	5 036 360
1.5.	Pelnas dėl užsienio valiutų kursų pokyčio			
1.6.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių pelnas			
1.7.	Garantinės įmokos			
1.8.	Su bendrovės akcijų pardavimu (išpirkimu) susijusių atskaitymų pajamos			
1.9.	Kitos pagrindinės veiklos pajamos		124	41
<b>2.</b>	<b>PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS</b>	<b>3.16</b>	<b>153 171</b>	<b>227 868</b>
2.1.	Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo		19 951	112 371
2.2.	Nuostoliai dėl užsienio valiutų kursų pokyčio			
2.3.	Išvestinių finansinių priemonių sandorių nuostoliai			
2.4.	Bendrovės akcijų pardavimo sąnaudos			
2.5.	Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos		133 220	115 497
<b>3.</b>	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>5 445 071</b>	<b>4 808 533</b>
<b>4.</b>	<b>BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS</b>	<b>3.17</b>	<b>1 411 269</b>	<b>664 581</b>
4.1.	Atlyginimas valdymo įmonei		41 094	41 291
4.2.	Atlyginimas depozitoriumui		2 400	6 654
4.3.	Atlyginimas tarpininkams			
4.4.	Audito sąnaudos		5 800	4 600
4.5.	Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos		1 361 975	612 036
4.6.	Sąnaudų kompensavimas (-)			
<b>5.</b>	<b>KITOS VEIKLOS REZULTATAI</b>		<b>59 899</b>	<b>64 800</b>
<b>6.</b>	<b>PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS</b>	<b>3.18</b>	<b>63 394</b>	<b>208 578</b>
<b>7.</b>	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>4 030 307</b>	<b>4 000 174</b>
<b>8.</b>	<b>PELNO MOKESTIS</b>		<b>32 961</b>	<b>9 994</b>
<b>9.</b>	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>3 997 346</b>	<b>3 990 180</b>

UAB Novus Asset Management  
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB  
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

**NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA**

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
			Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto				
1 <b>Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 343 000</b>	<b>486 565</b>	-	-	<b>134 300</b>	-	<b>5 613 108</b>	<b>7 576 973</b>
2 Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3 Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4 <b>Perskaičiuotas likutis 2019 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 343 000</b>	<b>486 565</b>	-	-	<b>134 300</b>	-	<b>5 613 108</b>	<b>7 576 973</b>
5 Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								-
6 Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								-
7 Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)							3 990 180	3 990 180
8 Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos							(1 947 350)	(1 947 350)
9 Sudaryti rezervai								-
10 Panaudoti rezervai								-
11 Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus								-
12 Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus	53 000	246 185						299 185
13 Įnašai nuostoliams padengti								-
<b>Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 396 000</b>	<b>732 750</b>	-	-	<b>134 300</b>	-	<b>7 655 938</b>	<b>9 918 988</b>



**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatytas privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
			Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto				
15								
16							(5 403)	(5 403)
17							3 997 346	3 997 346
18							(2 010 240)	(2 010 240)
21	1 200	8 800						10 000
<b>Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>1 397 200</b>	<b>741 550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134 300</b>	<b>-</b>	<b>9 637 641</b>	<b>11 910 691</b>

\_\_\_\_\_  
 UAB Novus Asset Management fondų valdytojas

\_\_\_\_\_  
 Antanas Žygas

\_\_\_\_\_  
 BDO auditas ir apskaita, UAB įgaliotas asmuo

\_\_\_\_\_  
 Alina Žukovskaja

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

**PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA**

Eil. Nr.	Straipsniai	2021	2020
<b>1.</b>	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos	21 106 839	18 783 517
1.1.1.	Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai	21 106 839	18 390 327
1.1.2.	Gautos palūkanos		
1.1.3.	Gauti dividendai		
1.1.4.	Gauti nuompinigiai		
1.1.5.	Kitos veiklos įplaukos		393 190
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos	(15 528 129)	(14 705 021)
1.2.1.	Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai	(12 043 821)	(10 903 221)
1.2.2.	Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis	(258 650)	(546 396)
1.2.3.	Kitos išmokos	(3 225 658)	(3 255 404)
	<u>Gryniesi pagrindinės veiklos pinigų srautai</u>	<b>5 578 710</b>	<b>4 078 496</b>
<b>2.</b>	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>		
2.1.	Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas	-	10 000
2.2.	Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas	-	(815)
2.3.	Išmokos iš pelno	(2 010 240)	(2 641 200)
2.4.	Gauta paskolų	-	408 197
2.5.	Grąžinta paskolų	-	(408 197)
2.6.	Sumokėta palūkanų	(63 233)	(208 578)
2.7.	P pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais	-	1 255 492
2.8.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	4 052 004	-
2.9.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	(4 074 716)	(2 480 000)
	<u>Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai</u>	<b>(2 096 185)</b>	<b>(4 065 101)</b>
<b>3.</b>	<b>Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų likučiui</b>		
<b>4.</b>	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>	<b>3 482 525</b>	<b>13 395</b>
<b>5.</b>	<b>Pinigai laikotarpio pradžioje</b>	<b>2 791 786</b>	<b>2 778 391</b>
<b>6.</b>	<b>Pinigai laikotarpio pabaigoje</b>	<b>6 274 311</b>	<b>2 791 786</b>
	UAB Novus Asset Management fondų valdytojas	_____	Antanas Žygas _____
	BDO auditas ir paskaita, UAB įgaliotas asmuo	_____	Alina Žukovskaja _____

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### PRIE 2021 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS

2022 m. gegužės 25 d.

#### 1. BENDROJI DALIS

##### 1.1. Bendrovės duomenys.

*Pavadinimas:* Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė UAB "Šiaurės Europos investicinis fondas" (toliau – Bendrovė)

*Teisinė forma:* *Informuotiesiems investuotojams skirta atvirojo tipo investicinė bendrovė.*  
*Lietuvos banko Atvirojo tipo investicinės bendrovės veiklos leidimas, data 2017-05-12*  
Bendrovės veiklos laikotarpis neterminuotas (neribotas).

##### 1.2. Valdymo įmonės duomenys.

*Pavadinimas:* UAB „Novus Asset Management“  
*Įmonės kodas:* 302633413  
*Adresas:* M. Valančiaus g. 1A, Vilnius, Lietuva  
*Telefono numeris:* +370 655 04044  
*El. paštas:* info@novusam.lt  
*Interneto svetainė:* www.novusam.lt  
*Veiklos licencijos nr.:* VJK-019

##### 1.3. Depozitoriumo duomenys.

*Pavadinimas:* „Swedbank“, AB  
*Įmonės kodas:* 112029651  
*Buveinė:* Konstitucijos pr. 20A, 03.502 Vilnius, Lietuva  
*Telefono numeris:* +370 5 258 2488

##### 1.4. Audito įmonės duomenys.

*Pavadinimas:* Moore Mackonis UAB  
*Įmonės kodas:* 123903963  
*Buveinė:* J.Kubiliaus g.6, Vilnius, Lietuva  
*Telefono numeris:* +370 526 85929

##### 1.5 Ataskaitinis laikotarpis

Finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.

##### 1.6. Kita dalyviams aktuali informacija.

###### 1.6.1. Bendroji informacija apie Bendrovę

Investicinė bendrovė įregistruota 2017 m. balandžio 12 d., įmonės kodas 304507395.

Buveinės adresas Olimpiečių g.1-27, Vilnius.

Bendrovės veikla yra kolektyvinis surinkto akcininkų turto investavimas į įstatuose nurodytą turtą, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams.

2017 m. gegužės 12 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-80 Bendrovei išduotas „Atviro tipo investicinės bendrovės veiklos leidimas“.

Bendrovei suteikta teisė verstis šia licencijuojama veikla:  
- verstis investicinės bendrovės veikla (nuo 2017-05-12).

## UAB „Novus Asset Management“

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

### „Šiaurės Europos investicinis fondas“

#### Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2020 m. gruodžio 3 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas 53 000 Eur, išleidžiant 530 vnt. 100 Eur nominalios vertės akcijų.

2021 m. spalio 29 d. įstatinis kapitalas buvo padidintas 1 200 Eur, išleidžiant 12 vnt. 100 Eur nominalios vertės akcijų.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Bendrovės akcinį kapitalą sudaro 13 972 akcijos, kurių vienos nominali vertė 100,00 Eur, viso akcinis kapitalas sudaro 1 397 200 Eur. Visos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2021 m. gruodžio 31 d. įmonės akcininkai buvo:

Akininkas	Akcijų skaičius	Įstatinio kapitalo dalis, proc.
UAB Omberg investicijos	12 390	88,68
UAB Vorta	1 040	7,44
Fiziniai ir juridiniai asmenys (LR piliečiai ir įmonė)	542	3,88

Pagal Bendrovės įstatus valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas ir Valdymo įmonė. Pagal 2017 m. gegužės 26 d. „Valdymo perdavimo valdymo įmonei sutartį“ Bendrovės valdymas buvo perduotas valdymo įmonei UAB „Synergy finance“. Remiantis 2021 m. spalio 21 d. visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu ir 2021 m. gruodžio 21 d. pasirašyta valdymo perdavimo sutartimi nuo 2022 m. sausio 1 d. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Novus Asset Management“.

2021 metais Bendrovė samdomų darbuotojų neturėjo.

Bendrovės finansinę apskaitą pagal Buhalterinių paslaugų sutartį iki 2021 m. gegužės 3 d. tvarkė UAB „Omberg“, o nuo 2021 m. gegužės 4 d. iki 2021 m. lapkričio 30 d. apskaitos tvarkymas buvo perleistas UAB „Omberg group“. 2021 m. gruodžio 1 d. buvo pasirašyta Buhalterinių paslaugų sutartis, pagal kurią Bendrovės finansinės apskaitos tvarkymas buvo perduotas įmonei „BDO auditas ir apskaita“, UAB.

Bendrovė dukterinių įmonių neturi.

Bendrovė priklauso UAB „Omberg group“ įmonių grupei.

#### 1.6.2. Bendrovės veiklos tikslas

Pritraukus iš investuotojų investicinį kapitalą, ieškoti Lietuvos didžiųjų miestų (arba Latvijos bei Estijos sostinių), šių miestų rajonų arba Lietuvos kurortinių miestų ir jų rajonų (Lietuvos kurortinės zonos) nekilnojamojo turto rinkoje patrauklių ir plėtojimui tinkančių nekilnojamojo turto objektų ir nuomos pajamas generuojančių nekilnojamojo turto objektų. Bendrovė analizuoja ir gavusi valdymo įmonės sutikimą atlieka investicijas į nekilnojamojo turto objektus, trečiųjų šalių pagalba vykdo jų valdymą ir plėtojimą, taip užtikrindama grąžą akcininkams.

#### 1.6.3. Bendrovės investavimo objektai

Nekilnojamojo turto objektai, į kuriuos investuoja Bendrovė, yra žemės sklypai (tikslinis sklypas – neįkeistas ar kitaip nesuvaržytas su detaliuoju planu ir leidimu statybai) arba pradėti statyti nekilnojamojo turto objektai. Investicinis komitetas, vadovaudamasis Bendrovės reglamentuose numatytais reikalavimais, ieško ir atrenka investicinius objektus. Nesvarbu, ar investuojama į gyvenamosios, ar į negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektus, jie turi būti Lietuvos (arba kitų Baltijos šalių) miestų teritorijoje. Taip pat Bendrovė gali investuoti į Skandinavijos šalyse esantį nekilnojamojo turto objektus plėtoja ir parduoda, o gautas lėšas investuoja į kitus objektus arba išmoka Bendrovės akcininkams.

#### 1.6.4. Diversifikavimo reikalavimai

Bendrovės investicijoms taikomi šie portfelio diversifikavimo reikalavimai:

- į vieną nekilnojamojo turto objektą gali būti investuota ne daugiau kaip 30 (trisdešimt) proc. Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- bendra investicijų į tos pačios nekilnojamojo turto Bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemones ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 (trisdešimties) proc. Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);

## UAB „Novus Asset Management“

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

### „Šiaurės Europos investicinis fondas“

#### Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- į vieną finansinę priemonę, taip pat į vieno emitento išleidžiamas finansines priemones gali būti investuota ne daugiau kaip 30 (trisdešimt) proc. Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų).

Bendrovės investicijų portfelis 2 (dvejus) metus nuo dienos, kai jo sudarymo dokumentams pritarė priežiūros institucija (Lietuvos bankas) ir Bendrovės veiklos pabaigoje (kai yra priimamas Valdymo įmonės sprendimas likviduoti Bendrovę ir pradedamas Bendrovės turto realizavimas) gali neatitikti aukščiau nustatytų diversifikavimo reikalavimų, tačiau bet koku atveju Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijas investuodamas į keletą nekilnojamojo turto objektų.

Tuo atveju, kai investavimo taisyklių reikalavimai pažeidžiami dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Valdymo įmonės, neatitiktis turi būti pašalinta kaip įmanoma greičiau, per objektyviai trumpiausią įmanomą terminą.

Nepaisant to, kad faktinė investicinio portfelio sudėtis turi atitikti bendras teisės aktuose nustatytas taisykles ir apribojimus, rizika vis tiek gali padidėti tam tikrų turto klasių atžvilgiu.

## 2. APSKAITOS POLITIKA

### 2.1. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengtos finansinės ataskaitos

Tvarkant Bendrovės buhalterinę apskaitą ir sudarant finansines ataskaitas, vadovujamasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos Informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais Verslo apskaitos standartuose, ir kitais teisės aktais.

Pripažįstant ir registruojant apskaitoje Bendrovės turtą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, vadovujamasi atitinkamų verslo apskaitos standartų nuostatomis, jei jos neprieštarauja 39 Verslo apskaitos standarto "Kolektyvinio investavimo subjektų ir pensijų fondų apskaita, finansinės ataskaitos" nuostatomis.

Bendrovė apskaitą tvarko ir metinėse finansinėse atskaitose visas sumas pateikia eurai.

Bendrovės finansiniai metai yra kalendoriniai metai.

### 2.2. Turto ir įsipareigojimų pripažinimo kriterijai

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės, kurias valdo, naudoja ir (arba) kuriomis disponuoja Bendrovė, ir kurias naudojant tikisi gauti ekonominės naudos. Pagrindinės Bendrovės turto rūšys yra pinigai, nekilnojamojo turto objektai ir gautinos sumos.

Bendrovės pinigus sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje. Nekilnojamojo turto objektus sudaro investicijos į žemę bei naujos statybos statinius. Gautinas sumas sudaro nekilnojamojo turto objektų pirkėjų neapmokėtos pardavimo sandorių sumos.

Turtas apskaitoje registruojamas tik tada, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus, finansinį turtą arba įgyja teisę valdyti ir disponuoti nekilnojamojo turto objektais. Pirmą kartą pripažindama finansinį turtą, Bendrovė įvertina jį įsigijimo savikaina. Nekilnojamojo turto objektai pirminio pripažinimo metu įvertinami taikant įsigijimo savikainos metodą. Nekilnojamojo turto objektai, kurie gaunami kaip turtiniai įnašai mainais į Bendrovės investicinius vienetus, įvertinami taikant tikrosios vertės metodą. Kiekvieną kartą, sudarant finansines ataskaitas, nekilnojamojo turto objektai ir finansinis turtas įvertinami tikrąja verte.

Turto padidėjimas pripažįstamas:

- gavus pinigus arba nekilnojamąjį turtą už dalyviui parduotus investicinius vienetus;
- padidėjus valdomų vertybinių popierių rinkos kainai;
- registruojant pelną, susijusį su nekilnojamojo turto objektų arba vertybinių popierių pardavimais;
- registruojant nekilnojamojo turto objektų tikrosios vertės padidėjimą.

Turto sumažėjimas pripažįstamas:

- sumažėjus valdomų vertybinių popierių rinkos kainai;
- apmokant Bendrovės mokesčius, numatytus Bendrovės prospekte;
- atliekant Bendrovės vienetų išpirkimų išmokas dalyviams;
- registruojant nekilnojamojo turto objektų tikrosios vertės sumažėjimą;
- registruojant nuostolį, susijusį su nekilnojamojo turto objektų ir vertybinių popierių pardavimais.

## UAB „Novus Asset Management“

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

### „Šiaurės Europos investicinis fondas“

#### Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

---

Bendrovė nurašo turta (ar jo dalį) tik tada, kai ji netenka teisės kontroliuoti tą turta (ar jo dalį). Teisės kontroliuoti turta netenkama tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turta (ar jo dalį), arba gaunama visa sutartyje numatyta nauda, baigiasi teisių galiojimo laikas arba šias teises Bendrovė perleidžia kitiems ūkio subjektams. Perleidus ar dėl kitų priežasčių nurašius turta ar jo dalį, pelno (nuostolių) ataskaitoje parodomas sandorio rezultatas (pelnas arba nuostolis), jei toks yra.

### 2.3. Įsipareigojimų padidėjimo ir sumažėjimo pripažinimo principai

Bendrovės įsipareigojimai – prievolės, atsirandančios dėl atliktų ūkinių operacijų ir ūkinių įvykių, už kuriuos Bendrovė privalės ateityje atsiskaičiuoti turtu ir kurių dydį galima objektyviai nustatyti. Pagrindinės Bendrovės įsipareigojimų rūšys yra statybos darbų valdytojui mokėtinos sumos už valdomuose nekilnojamojo turto objektuose atliekamus statybos darbus, Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos bei kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai.

Įsipareigojimų padidėjimas pripažįstamas:

- išperkant Bendrovės vienetus iš dalyvių;
- registruojant sumas, mokėtinas už atliktus darbus, susijusius su nekilnojamojo turto objektais;
- registruojant mokėtinas sumas depozitoriumui arba tarpininkams;
- apskaičiuojant mokėtiną Bendrovės valdymo mokesčių Valdymo įmonei;
- apskaičiuojant kitus mokėtinus Bendrovės mokesčius numatytus Bendrovės prospekte.

Įsipareigojimų sumažėjimas pripažįstamas:

- atsiskaičius su Bendrovės dalyviu už išpirktus Bendrovės vienetus;
- apmokėjus įsigytų investicijų kainą;
- apmokėjus komisinius, susijusius su investicijų/vertybinių popierių įsigijimu;
- apmokėjus Bendrovės mokesčius, numatytus Bendrovės prospekte.

Bendrovė nurašo įsipareigojimą ar jo dalį tik tada, kai įsipareigojimas įvykdomas, panaikinamas ar nustoja galioti. Perleidus ar kitaip panaikinus įsipareigojimą (ar jo dalį), pelno (nuostolių) ataskaitoje parodomas sandorio rezultatas (pelnas arba nuostolis), jei toks yra.

### 2.4. Grynujų aktyvų vertės ir vienetų vertės apskaičiavimo principai

#### 2.4.1. Grynujų aktyvų vertės apskaičiavimas

Bendrovės grynujų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos kartą metuose, remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodika ir Valdymo įmonės patvirtintomis Grynujų aktyvų vertės (toliau – GAV) skaičiavimo procedūromis. Šios vertės akcininkams pateikiamos raštu, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo GAV apskaičiavimo dienos. Bendrovės GAV ir akcijų vertė turi būti paskaičiuojama kiekvienų kalendorinių metų pabaigai.

GAV apskaičiuojama iš turto vertės atimant įsipareigojimų vertę. Grynujų aktyvų vertė apskaičiuojama atsižvelgiant į Bendrovės turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę ir vadovaujantis Lietuvos banko valdybos 2012 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 03-153 patvirtinta „Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“<sup>1</sup> ir valdymo įmonės 2012 m. birželio 19 d. patvirtinta „Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“.

Grynujų aktyvų vertės padidėjimas pripažįstamas gavus pinigus už dalyviui parduotus investicinius vienetus, registruojant iš kitų subjektų gautas sumas, dividendų ir kitas pajamas, registruojant parduotų investicijų pelną, investicijų ir kito turto tikrosios vertės padidėjimą, įsipareigojimų tikrosios vertės sumažėjimą, turto padidėjimą ir įsipareigojimų sumažėjimą dėl užsienio valiutos kursų pokyčio, nurašant įsipareigojimus, kitais Bendrovės prospekte nustatytais atvejais.

Bendrovės grynujų aktyvų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo taisykles.

#### 2.4.2. Turto ir įsipareigojimų tikrosios vertės nustatymas

Turto ir įsipareigojimų skaičiavimas yra grindžiamas jų tikrąja verte, kuri atspindi grynujų aktyvų vertę, už kurią labiausiai tikėtina šiuos aktyvus parduoti.

---

<sup>1</sup> su pakeitimais iki 2020-12-31

**UAB „Novus Asset Management“**

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**

**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal vertinimo dienių paskelbtą uždarymo kainą. Jei pagal uždarymo kainą vertės nustatyti neįmanoma, vertė nustatoma pagal kitą labiausiai konkrečios finansinės priemonės vertei nustatyti tinkantį metodą, nurodytą Bendrovės grynųjų aktyvų vertinimo metodikoje, parengtoje vadovaujantis Lietuvos banko grynųjų aktyvų vertinimo metodika.

Finansinės priemonės, kuriomis reguliuojamose rinkose neprekiuojama, tikroji vertė nustatoma pagal kitą labiausiai konkrečios finansinės priemonės vertei nustatyti tinkantį metodą, nurodytą Bendrovės grynųjų aktyvų vertinimo metodikoje, parengtoje vadovaujantis Lietuvos banko grynųjų aktyvų vertinimo metodika.

Nekilnojamojo turto objektų vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą, pateiktus duomenis. Nekilnojamojo turto objektas vertinamas ne rečiau kaip kartą per 1 (vienerius) metus, jei nebuvo kitų šiose taisyklėse ar kituose Bendrovės dokumentuose numatytų aplinkybių, reikalaujančių dažnesnio turto vertinimo. Bendrovės turtą sudarančius nekilnojamojo turto objektus gali vertinti tik nepriklausomas nekilnojamojo turto vertintojas, atitinkantis šiuos kriterijus:

- vertintojas privalo turėti atitinkamos valstybės, kurios teritorijoje yra vertinimo objektu esantis nekilnojamasis turtas, kompetentingos valdžios institucijos išduotą kvalifikacijos atestatą, leidžiantį verstis nekilnojamojo turto vertinimo veikla;
- turėti buveinę (filialą) atitinkamoje valstybėje, kurios teritorijoje yra vertinimo objektu esantis nekilnojamasis turtas;
- turėti mažiausiai 3 (trejų) metų trukmės nekilnojamojo turto, esančio vertinimo objektu, vertinimo veiklos patirtį atitinkamoje valstybėje.

## **2.5. Bendrovės pajamos ir sąnaudos**

### **2.5.1. Pajamų ir sąnaudų pripažinimas ir įvertinimas**

Bendrovė pajamas gauna kolektyviai investuodama savo turtą teisės aktuose ir Bendrovės prospekte nustatyta tvarka.

Bendrovės pajamos – ekonominės naudos padidėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės padidėjimu arba įsipareigojimų sumažėjimu per ataskaitinį laikotarpį, dėl kurio padidėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo didinimą (pavyzdžiui, dalininkų įnašais). Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje jos registruojamos, kai uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

Sąnaudos – ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį, kai dėl to sumažėja Bendrovės grynasis turtas, išskyrus tiesioginį jo mažinimą, pavyzdžiui, išperkant investicinius vienetus iš dalininkų. Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tą ataskaitinį laikotarpį, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai.

Kaupimo principas numato, kad ūkinės operacijos ir ūkiniai įvykiai apskaitoje registruojami, kai jie įvyksta, neatsižvelgiant, kada buvo gauti ar sumokėti pinigai. Pagal kaupimo principą sąnaudos apskaitoje pripažįstamos ir registruojamos, kai jos patiriamos, neatsižvelgiant į laiką, kada buvo išleisti pinigai. Palyginimo principas numato, kad ataskaitinio laikotarpio pajamos turi būti siejamos su sąnaudomis, patirtomis toms pajamoms uždirbti. Sąnaudomis pripažįstama tik ta išlaidų dalis, kuri patirta uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas.

Pajamos ir sąnaudos įvertinamos tikrąja verte. Bendrovės atsiskaitymai vykdomi per Bendrovės depozitoriumą, todėl pajamų ir sąnaudų sumos atspindi gautą/sumokėtą arba gautiną/mokėtiną pinigų sumą.

### **2.5.2. Pajamų rūšys**

Pagrindinės Bendrovės pajamos 2021 metais buvo nekilnojamojo turto objektų pardavimo pelnas. Visos Bendrovės uždirbtos pajamos yra reinvestuojamos į veiklą, numatytą Bendrovės investavimo politikoje.

### **2.5.3. Bendrovės sąnaudos, atskaitymai Valdymo įmonei ir depozitoriumui bei kitos išlaidos, dengiamos iš Bendrovės lėšų**

Pagrindinės Bendrovės sąnaudų rūšys yra:

- Bendrovės nekilnojamojo turto plėtojimo, valdymo bei kitos su investavimu ir nekilnojamojo turto plėtojimu susijusios sąnaudos;

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- nekilnojamojo turto vertinimo sąnaudos;
- atlyginimas Valdymo įmonei;
- mokesčiai Turto saugotojui (depozitoriumui);
- atlyginimas tarpininkams už suteiktas tarpininkavimo paslaugas;
- mokesčiai notarams bei išlaidos už NT registro paslaugas;
- valstybiniai bei savivaldos mokesčiai ir rinkliavos;
- atlyginimas teisininkams už suteiktas paslaugas;
- buhalterinės apskaitos ir audito sąnaudos;
- išlaidos, susijusios su Bendrovei suteiktomis paskolomis.

### 3. PASTABOS

#### 3.1. Sumokėti avansai

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje	Pokytis	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
Sumokėti avansai	2 830	12 517	15 347
<b>Viso</b>	<b>2 830</b>	<b>12 517</b>	<b>15 347</b>

2022 m. baigtas teisminis procesas dėl skolos išieškojimo, todėl Bendrovė nurašė 2020 m. finansinėse ataskaitose 31 194 Eur sumai pripažintą UAB „SKV-Valda“ išankstinio mokėjimo nuvertėjimą. Informacija apie įvykį atskleista 3.26 dalyje „Poataskaitiniai įvykiai“.

#### 3.2. Investicijos į nekilnojamąjį turtą

Bendrovės investicijos į nekilnojamąjį turtą atvaizduojamos balanso turto dalies „Atsargos“ straipsnyje. Turtą planuojama realizuoti per artimiausius 12 mėn., todėl įgyjami bei plėtojami nekilnojamojo turto objektai negali būti klasifikuojami kaip investicinis turtas, laikomas pajamoms iš to turto nuomos ir (arba) to turto vertės padidėjimo gauti.

#### Investicijų vertės pokytis per 2021 m.

	Ataskaitinio laikotarpio pradžioje	Įsigyta/ investuota	Parduota/ atliktas nuvertėjimas	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje
Nekilnojamojo turto objektai	9 840 037	10 875 907	-12 161 291	8 554 653
	<b>9 840 037</b>	<b>10 875 907</b>	<b>-12 161 291</b>	<b>8 554 653</b>

Pastatų, statinių bei žemės sklypų vertinimą rinkos verte 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis atliko nepriklausomas turto vertintojas UAB „OBER-HAUS“.



**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Nekilnojamojo turto objektas	Turto įsigijimo vertė	Rinkos vertė
Statiniai ir žemės sklypo dalis Pilkalnio g., Vilniuje	1 219	5 785
Pastatai, statiniai ir žemės sklypo dalis Budiniškių g. 1, 3, 5, Vilniuje	52 997	39 747
Statiniai ir žemės sklypo dalis Pakonių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje	14 304	14 463
Žemės sklypo dalis Vytenio g. 63A, Vilniuje	18 813	19 835
Pastatas, statiniai ir žemės sklypo dalis Budiniškių g. 9, Vilniuje	15 896	24 549
Pastatas, ir žemės sklypas Viršuliškių g. 38, Vilniuje	768 180	799 273
Žemės sklypas ir statiniai Viršilų g. 6, Vilniuje	4 888 794	4 600 000
Pastatai ir statiniai Sudervės kel. 3, Vilniuje	590 901	670 000
Žemės sklypas, Miškinių g. 11, Vilniuje	756 699	750 000
Žemės sklypas, Grigalaukio g., Vilniuje	1 446 850	1 050 000
Inžineriniai tinklai Grigalaukio g., Vilniuje	300	2
<b>Viso</b>	<b>8 554 953</b>	<b>7 973 654</b>

### 3.3. Per vienerius metus gautinos sumos

	2021.12.31	2020.12.31
Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos (pirkėjų skolos už įsigytą nekilnojamąjį turtą)	1 563 785	461 050
Biudžeto skola	5 309	-
Kitos per vienerius metus gautinos sumos	-	33 397
	<b>1 569 094</b>	<b>494 447</b>

2022 m. baigtas teisminis procesas dėl skolos išieškojimo, todėl Bendrovė 2021 m. finansinėse ataskaitose nurašė 2020 m. finansinėse ataskaitose atliktą UAB „SKV-Valda“ gautinos sumos (pirkėjo skolos) nuvertėjimą 31 185 Eur sumai. Informacija apie procesą atskleista 3.26 dalyje „Poataskaitiniai įvykiai“.

### 3.4. Trumpalaikės investicijos

Bendrovė per 2021m. gruodžio mėn. investavo į Vakarų Europos fondų, investuojančių į įmonių skolos vertybinius popierius, prekiaujamus reguliuojamose rinkose investicinius vienetų (ETF).

	2021.12.31	2020.12.31
Kitos investicijos	4 074 716	-
	<b>4 074 716</b>	-

### 3.5. Pinigai

Bendrovė pinigines lėšas laiko ir atsiskaitymus vykdo per depozitoriume atidarytą banko sąskaitą.

2021 m. birželio 09 d. Bendrovės akcininkų sprendimu 2021 metais buvo išplatinta 4 052 004 Eur

**UAB „Novus Asset Management“**

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

**„Šiaurės Europos investicinis fondas“****Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

vertės obligacijų. Visos obligacijų savininkų lėšos, įskaitant ir gautus avansus iš nekilnojamojo turto pirkėjų „Skylum“ projekte, buvo sukauptos specialiojoje AB „Šiaulių bankas“ sąskaitoje, kuriai taikomi lėšų naudojimo apribojimai. Šios lėšos yra naudojamos NT projekto „Skylum“ I etapo plėtojimui. Išpirkus obligacijas ir pilnai atsiskaičius su obligacijų turėtojais, likusios lėšos bus pervestos į Bendrovės depozitoriumo banko sąskaitą.

	<b>Likutis 2021.12.31</b>	<b>Likutis 2020.12.31</b>
Lėšos depozitoriumo banko sąskaitoje	2 695 956	2 791 262
Su obligacijų emisija susijusios lėšos AB „Šiaulių bankas“	3 575 355	164
Banko garantijų užtikrinimui deponuotos lėšos	3 000	-
	<b>6 274 311</b>	<b>2 791 786</b>

**3.6. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos**

	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Draudimo sąnaudos	33 096	8 613
Kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	3 385	1 613
	<b>36 481</b>	<b>10 226</b>

**3.7. Nuosavas kapitalas**

Bendrovės įstatinį kapitalą 2021 m. gruodžio 31 d. sudaro 13 972 akcijų (2020m. gruodžio 31d. – 13 960 vnt.), vienos akcijos nominali vertė 100,00 Eur. Viso akcinio kapitalo suma – 1 397 200 Eur (2020m. gruodžio 31d. – 1 396 000 Eur). Visos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Privalomojo rezervo suma – 134 300 Eur (2020m. gruodžio 31d. – 134 300 Eur).

2021 metais buvo išleista 12 vnt. akcijų, kurių vienos nominali vertė – 100 Eur. Už akcijas pilnai atsiskaičyta, akcijų priedai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 741 550 Eur (2020 m. gruodžio 31d. - 732 750 Eur).

Bendrovės nuosavas kapitalas 2021.12.31 – 11 910 691 Eur (2020.12.31 – 9 918 988 Eur).

**3.8. Kiti atidėjiniai**

Atidėjinių straipsnyje pateikiamas garantinio remonto atidėjinio likutis finansinių metų pabaigai.

Garantinio remonto atidėjinio dydis yra skaičiuojamas vieną kartą metuose, pasibaigus finansiniams ataskaitiniams metams. Garantinio remonto atidėjinio dydis yra 1,0 proc. nuo per metus parduoto turto sąnaudų. Garantinio remonto atidėjinys parduotam turtui kaupiamas pagal pardavimo sutartyje nurodytą garantinį laikotarpį. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje garantinio įsipareigojimo atidėjiniai sudarė 355 164 Eur (2020.12.31 – 283 540 Eur).

**3.9. Po vienerių metų mokėtinos sumos**

	<b>2020.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Išplatintos obligacijos su 6,0 proc. metinėmis palūkanomis	4 052 004	-
	<b>4 052 004</b>	<b>-</b>

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.10. Skoliniai įsipareigojimai

	2021.12.31	2020.12.31
Avansu gautos investuotojų įmokos už akcijas	-	10 000
Paskolų palūkanos	3 585	-
	<b>3 585</b>	<b>10 000</b>

### 3.11. Gauti avansai

Gautų avansų straipsnyje apskaitomi pirkėjų sumokėti avansai pagal preliminaras nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartis.

	2021.12.31	2019.12.31
Iš pirkėjų gauti avansai	1 949 313	1 191 500
	<b>1 949 313</b>	<b>1 191 500</b>

### 3.12. Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos

	2021.12.31	2020.12.31
Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos susijusiems asmenims*	498 827	538 298
Kitos už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos	643 822	517 471
	<b>1 142 649</b>	<b>1 055 769</b>

\* UAB „Omberg“

### 3.13. Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kitų trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje apskaitoma:

	2021.12.31	2020.12.31
Skolos susijusiems asmenims*	598	501
Kitos mokėtinos sumos	28 214	36 168
Mokėtinas PVM	299 615	157 600
Mokėtinas NT mokestis	5 044	1 310
Mokėtinas pelno mokestis	30 170	8 833
	<b>363 641</b>	<b>204 412</b>

\* UAB „Omberg investicijos“

### 3.14. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Sukauptų sąnaudų straipsnyje atvaizduojamos sąnaudos, susijusios su ataskaitinio laikotarpio pajamų uždirbimu. Plėtojant nekilnojamojo turto objektus dalis sąnaudų, tiesiogiai susijusių su uždirbamomis pajamomis, iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos dar nėra patirtos. Tokioms išlaidoms, tiesiogiai susijusioms su parduodamų nekilnojamojo turto vienetų savikaina, pagal iš anksto apskaičiuotą projekto sąmatinę vertę yra sudaromi sąnaudų kaupimai, kad metinėse finansinėse ataskaitose būtų atvaizduota kiekvieno parduodamo nekilnojamojo turto vieneto pasigaminimo savikaina, siekiant pelno (nuostolių) ataskaitoje palyginti šias išlaidas su ataskaitinio laikotarpio pajamomis.

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Sukauptos savikainos sąnaudos	273 057	414 011
Sukauptas infrastruktūros mokestis Vilniaus m. savivaldybei	20 705	58 208
Audito ir apskaitos sukauptos sąnaudos	9 550	4 600
Pardavimų valdymo sąnaudos	171 729	-
Rinkodaros valdymo sąnaudos	79 040	-
LB priežiūros mokestis	1 818	-
Pagal teismo nutartį mokėtinos sumos	196 193	-
	<b>752 092</b>	<b>476 819</b>

### 3.15. Pagrindinės veiklos pajamos

	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Pelnas dėl investicijų pardavimo	5 598 118	5 036 360
	<b>5 598 118</b>	<b>5 036 360</b>

### 3.16. Pagrindinės veiklos sąnaudos

	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Garantinio įsipareigojimo sąnaudos	120 836	93 920
Turto nuvertėjimo sąnaudos	19 951	112 371
Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos	12 384	21 577
	<b>153 171</b>	<b>227 868</b>

### 3.17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Reklamos sąnaudos	296 846	158 821
Atlyginimas Valdymo įmonei	41 094	41 291
Atlyginimas depozitoriumui	2 400	6 654
Atlyginimas tarpininkams	-	-
Pardavimo sąnaudos	524 460	281 499
Teisinės, RC, notarų paslaugos	94 090	10 731
Audito sąnaudos	5 800	4 600
Lietuvos banko rinkos dalyvių priežiūros mokestis	1 818	1 818
Apskaitos paslaugos	39 280	7 200
Draudimo sąnaudos	56 991	3 317
Turto vertinimo paslaugos	8 932	6 617
Konsultavimo sąnaudos	94 453	54 507
Abejotinų skolų sąnaudos	-	62 380
Veiklos mokesčių sąnaudos	5 274	9 760
Mokėjimai pagal teismo nutartį	196 193	-
Kitos sąnaudos	43 638	15 386
	<b>1 411 269</b>	<b>664 581</b>

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

### 3.18. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

	2021.12.31	2020.12.31
Paskolų palūkanos	1 165	6 215
Obligacijų palūkanos	62 068	202 363
Delspinigiai	161	-
	<b>63 394</b>	<b>208 578</b>

### 3.19. Grynujų aktyvų vertė, vienetų skaičius ir vertė

	Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	Praėjusių finansinių metų pabaigoje
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	11 910 691	9 918 988
Turto perkainojimo įtaka	(581 299)	3 114 508
Viso grynujų aktyvų vertė (GAV)*	11 329 392	13 033 496
Apskaitos vienetai	13 972	13 960
Apskaitos vieneto vertė	810,8640	933,6315

\*Grynujų aktyvų vertė skaičiuojama sudedant nuosavą kapitalą ir turto perkainojimą

### 3.20. Investicijų pasiskirstymas pagal investavimo strategiją atitinkančius kriterijus

Bendrovės investavimo strategija numato, kad:

- nekilnojamojo turto objektai, į kuriuos investuos Bendrovė, bus žemės sklypai (tikslinis sklypas - neįkeistas ar kitaip nesuvaržytas su detaliuoju planu ir leidimu statybai) arba pradėti statyti nekilnojamo turto objektai;
- Bendrovės investicija į vieną nekilnojamojo turto objektą ar vieną kitos rūšies investavimo priemonę gali sudaryti ne daugiau kaip 30 proc. Bendrovės turto (ar investuotojų pasirašytų įsipareigojimų);
- turint laisvų lėšų (perteklinio likvidumo), siekiant diversifikuoti veiklą, lėšos taip pat gali būti nukreipiamos į kitas ne su nekilnojamuoju turtu susijusias investicijas:
  - a. likvidžius, investicinio reitingo Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir įmonių skolos vertybinius popierius;
  - b. pinigų rinkos priemones;
  - c. indėlius ne ilgesniam kaip vienerių metų terminui, kuriuos pareikalavus galima atsiimti kredito įstaigoje, kurios buveinė yra Europos Sąjungoje;
  - d. kilnojamąjį turtą ir įrenginius, būtinus Bendrovės investicijų portfelyje esančiam nekilnojamojo turto objektui (-ams) eksploatuoti;
  - e. kitas įmones, kurių veiklos yra tiesiogiai susijusios su nekilnojamu turtu;
  - f. Bendrovė gali skolinti tretiesiems su Valdymo įmone nesusijusiems asmenims jei gaunamos palūkanos padidintų grąžą investuotojams ženkliai nepadidindama investuotojų prisiimamos rizikos.

*Investicijų pasiskirstymas įsigijimo verte Bendrovės turte*

Investicijų pasiskirstymas	2021.12.31		2020.12.31	
	Įsigijimo vertė	Dalis turte (%)	Įsigijimo vertė	Dalis turte (%)
<b>Pagal investavimo objektus</b>				
Nekilnojamasis turtas*	10 180 112	49,59	10 349 242	78,76
ETF investiciniai vienetai**	4 074 716	19,84	-	-
Lėšos bankuose (pinigai)	6 274 311	30,57	2 791 786	21,24
<b>Iš viso</b>	<b>20 529 139</b>	<b>100,00</b>	<b>13 141 028</b>	<b>100,00</b>

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Pagal sektorius**

Nekilnojamojo turto sektorius	10 180 112	49,59	10 349 242	78,76
Finansų sektorius	10 349 027	50,41	2 791 786	21,24
<b>Iš viso</b>	<b>20 529 139</b>	<b>100,00</b>	<b>13 141 028</b>	<b>100,00</b>

**Pagal geografinę zoną**

Lietuva	16 454 423	80,15	13 141 028	100,00
Vakarų Europa	4 074 716	19,85	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>20 529 139</b>	<b>100,00</b>	<b>13 141 028</b>	<b>100,00</b>

**Pagal turto klases**

Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Palkalnio g., Vilniuje	1 219	0,01	1 219	0,01
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 1, 3, 5, Vilniuje	52 997	0,26	158 914	1,21
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pakonių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje	14 304	0,07	18 115	0,14
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Vytenio g. 63A, Vilniuje	18 813	0,09	25 084	0,19
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 9, Vilniuje	15 896	0,08	2 671 880	20,33
Nebaigtas statyti pastatas ir žemės sklypas Viršuliškių g. 38, Vilniuje	768 180	3,74	4 175 488	31,77
Žemės sklypas ir statiniai Viršilų g. 6, Vilniuje	4 888 794	23,81	2 221 075	16,90
Pastatai ir statiniai Sudervės kelias 3, Vilniuje	590 901	2,88	568 262	4,32
Žemės sklypas, Miškinių g. 11, Vilniuje	756 699	3,69	-	-
Žemės sklypas, Grigalaukio g., Vilniuje	1 446 850	7,05	-	-
Inžineriniai tinklai Grigalaukio g., Vilniuje	300	0,00	300	0,00
Inžineriniai tinklai Pakonių g., Vilniuje, ir Garnio g., Vilniaus r.	-	-	600	0,00
Gautinos sumos	1 569 094	7,64	494 447	3,76
Trumpalaikės investicijos**	4 074 716	19,85	-	-
Lėšos bankuose (pinigai)	6 274 311	30,56	2 791 786	21,24
Kitas turtas	56 065	0,27	13 858	0,11
<b>Iš viso</b>	<b>20 529 139</b>	<b>100,00</b>	<b>13 141 028</b>	<b>100,00</b>

\* kategorija apima nekilnojamojo turto objektus bei susijusius su nekilnojamoju turtu balanso straipsnius

\*\* apskaitoje turtas įvertintas rinkos verte

Investicijų pasiskirstymas rinkos verte Bendrovės grynuosiuose aktyvuose

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Investicijų pasiskirstymas	2021.12.31		2020.12.31	
	Rinkos vertė	Dalis grynuosiuose aktyvuose (%)	Rinkos vertė	Dalis grynuosiuose aktyvuose (%)
<b>Pagal investavimo objektus</b>				
Nekilnojamasis turtas*	4 555 720	40,21	10 241 710	78,58
ETF investiciniai vienetai	4 074 716	35,97	-	-
Lėšos bankuose (pinigai)	2 698 956	23,82	2 791 786	21,42
<b>Iš viso</b>	<b>11 329 392</b>	<b>100,00</b>	<b>13 033 496</b>	<b>100,00</b>
<b>Pagal sektorius</b>				
Nekilnojamojo turto sektorius	4 555 720	40,21	10 241 710	78,58
Finansų sektorius	6 773 672	59,79	2 791 786	21,42
<b>Iš viso</b>	<b>11 329 392</b>	<b>100,00</b>	<b>13 033 496</b>	<b>100,00</b>
<b>Pagal geografinę zoną</b>				
Lietuva	7 254 676	60,03	13 033 496	100,00
Vakarų Europa	4 074 716	39,97	-	-
<b>Iš viso</b>	<b>11 329 392</b>	<b>100,00</b>	<b>13 033 496</b>	<b>100,00</b>
<b>Pagal turto klases</b>				
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pilkalnio g., Vilniuje	5 785	0,05	3 306	0,02
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 1, 3,5, Vilniuje	39 747	0,35	158 914	1,22
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pakionių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje	14 463	0,13	18 177	0,14
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Vytenio g. 63A, Vilniuje	19 835	0,18	25 785	0,20
Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 9, Vilniuje	24 549	0,22	4 179 256	32,07
Pastatai ir žemės sklypas Viršuliškių g. 38, Vilniuje	799 273	7,05	5 700 000	43,74
Žemės sklypas Viršilų g. 6, Vilniuje	4 600 000	40,60	2 300 000	17,65
Pastatai ir statiniai Sudervės kelias 3, Vilniuje	670 000	5,91	570 000	4,37
Inžineriniai tinklai Grigalaukio g.	2	0,00	2	0,00
Inžineriniai tinklai Pakonių g., Vilniuje, ir Garnio g., Vilniaus r.	-	-	5	0,00

**UAB „Novus Asset Management“**  
 Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius  
 Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė  
**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**  
**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**  
 (visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Žemės sklypas, Vilnius, Miškinių g. 11	750 000	6,62	-	-
Žemės sklypas, Pašilaičių seniūnija, Grigalaukio g.	1 050 000	9,27	-	-
Gautinos sumos	1 569 094	13,85	494 447	3,79
Trumpalaikės investicijos	4 074 716	35,97	2 791 786	21,42
Lėšos bankuose (pinigai)	6 274 311	55,38	-	-
Kitas turtas	56 065	0,49	13 858	0,10
Įsipareigojimai, atidėjimai, sukauptos sąnaudos	(8 618 448)	(76,07)	(3 222 040)	(24,72)
<b>Iš viso</b>	<b>11 329 392</b>	<b>100,00</b>	<b>13 033 496</b>	<b>100,00</b>

\* kategorija apima nekilnojamojo turto objektus bei susijusius su nekilnojamoju turtu balanso straipsnius

Bendrovė ataskaitiniais metais sandorių dėl išvestinių finansinių priemonių nesudarė.

### 3.21. Išmokos dalyviams

Ataskaitiniais metais Bendrovės akcininkams 2021 m. birželio 15 d. visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu buvo išmokėta 2 010 240 Eur dividendų, paskirstytų už 2020 m.

### 3.22. Pasiskolintos ir paskolintos lėšos

Ataskaitiniais metais Bendrovės akcininkų sprendimu buvo išleista 4 052 004 Eur vertės neviešai platinamų nesubordinuotų ir nekonvertuojamų, užtikrintų turto įkeitimu obligacijų emisija. Pirmojo platinimo etapo metu buvo išplatinta obligacijų už 4 052 004 Eur. Obligacijų išpirkimo data – 2023 m. sausio 12d.

### 3.23. Garantijos Bendrovės pajamingumu

Trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

### 3.24. Sandoriai su susijusiais asmenimis

Per 2021 metus Valdymo įmonei priskaičiuoti ir sumokėti mokesčiai, bei mokėtinų sumų likutis:

	Priskaičiuota 2021 m.	Likutis 2021.12.31
Valdymo mokestis	41 094	-
	<b>41 094</b>	<b>-</b>

Sandoriai su susijusiais asmenimis (su PVM):

	2021 metai	2020 metai
Prekių ir paslaugų pirkimai*	8 911 734	10 845 632
Paslaugų pardavimai*	-	6 163
Prekių ir paslaugų pirkimai**	7 006	8 012
Prekių ir paslaugų pardavimai**	-	391 961
Dividendai**	1 796 832	1 796 550
Prekių ir paslaugų pirkimai***	486 214	-

Gautinų ir mokėtinų sumų likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

	2021.12.31	2020.12.31
--	------------	------------



## UAB „Novus Asset Management“

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

### „Šiaurės Europos investicinis fondas“

#### Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Mokėtinos sumos*	425 809	538 298
Mokėtinos sumos**	598	501
Mokėtinos sumos***	73 018	-

\*UAB „Omberg“

\*\*UAB „Omberg investicijos“

\*\*\*UAB „Omberg Group“

### 3.25. Apskaitinių įvertinimų ir apskaitos politikos pakeitimai

Reikšmingų apskaitinių įvertinimų pakeitimų, ar pateiktos lyginamosios informacijos koregavimų dėl apskaitos politikos keitimo ar dėl klaidų taisymo 2021 m. nebuvo.

### 3.26. Poataskaitiniai įvykiai

2021 m. gruodžio 21 d. pasirašyta valdymo perdavimo sutartimi nuo 2022 m. sausio 1 d. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Novus Asset Management“.

2022 m. vasario 24 d. apeliacinio teismo nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 4 d. sprendimas paliktas nepakeistu, kuriuo pirmosios instancijos teismas patenkino UAB „SKV-Valda“ ieškinį 162 564,86 EUR sumai, o taip pat buvo priteista sumokėti delspinigius, procesines palūkanas bei teismo išlaidas. 2022m. kovo 2 d. Bendrovė įvykdė teismo nutartį 196 193 Eur sumai. Šiai sumai 2021 m. finansinėse ataskaitose buvo atlikti atitinkami atidėjiniai teismo sprendimo įvykdymui.

2022 m. vasario 24 d. Rusija pradėjo invaziją į Ukrainą. Šios invazijos pradžia sukėlė didelį Vilniaus butų rinkos neužtikrintumą, dėl ko rinkoje ženkliai sumažėjo sudaromų naujų butų preliminarinių pardavimo sutarčių kiekis. Per kovo mėnesį tokių sutarčių Vilniuje buvo sudaryta 116, kai praėjusių metų tuo pačiu periodu buvo sudaryta beveik 600 sutarčių. Visgi neužtikrintumas rinkoje ėmė mažėti ir per balandį buvo sudarytos 249 sutartys, o per pirmas penkiolika gegužės dienų – 148 sutartys.

2022 m. kovo 28 d. Bendrovė pasirašė 8 mln. Eur kredito sutartį su „Swedbank“, AB, dėl Bendrovės plėtojamo „Skylum“ projekto finansavimo. Kredito grąžinimo terminas – 2023 m. rugsėjo 28 d.

2022 m. gegužės 9 d. Bendrovė pateikė teismui ieškinį dėl Grigalaukio dominijos projekto IV etapo, esančio Budiniškių g. 9, Vilniuje, perdangų hidroizoliacijos trūkumų, prašant priteisti bendrai 418 165,59 Eur nuostolių ir palūkanų sumą iš atsakovų ADB „Compensa Vienna Insurance Group“, UAB „Eksika“, UAB „Keraplast“, UAB „Užupio architektai“, UAB „Statybų techninė priežiūra“, AAS „BTA Baltic Insurance Company“ ir Lloyd Insurance Company S.A.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių, kurių neatskleidimas gali turėti reikšmingos įtakos įmonės finansinių ataskaitų vartotojų galimybei priimti sprendimus nebuvo.

### 3.27. Finansinė rizika

Bendrovė susiduria su sekančiomis rizikomis bei taiko sekančias jų valdymo priemones:

- **Veiklos rizika.** Bendrovė investuoja lėšas į nekilnojamąjį turtą ir į su nekilnojamuoju turtu susijusį turtą. Todėl Bendrovės veiklos ir investicijų rizika yra susijusi su tokiomis pat rizikomis, kaip ir tiesiogiai investuojant nekilnojamojo turto rinkoje. Šios rizikos valdymui taikomos priemonės apima rinkos būklės ir plėtojimo tendencijų analizę siekiant laiku priimti investicinius sprendimus;
- **Nekilnojamojo turto plėtojimo rizika.** Bendrovė investuoja į nekilnojamojo turto plėtojimo projektus. Prieš investuojant Investicinis komitetas bei Valdymo įmonė atidžiai analizuos kiekvieną potencialią investiciją, vertinama kokią pridėtinę vertę objektui gali suteikti Bendrovė. Investavus į plėtojimo reikalaujantį objektą, gali iškilti tokio objekto plėtojimo rizika, galinti pasireikšti tuo, kad objekto plėtojimas pabrangs ar užsitęs ilgiau nei tikėtasi dėl išaugusių statybos kaštų, statybų terminų pažeidimo (įskaitant Valdymo įmonės nevaldomas rizikas, t.y. nenumatytas natūralias ir materialias kliūtis, oro sąlygas, darbo sąlygas ir medžiagų trūkumą), patrauklių statybų darbų bei objekto įvedimo į rinką etapu finansavimo sąlygų trūkumo. Rizikos valdymui naudojamos priemonės apima darbų planavimą, sutartinių įsipareigojimų vykdymo priežiūrą ir kitas priemones;
- **Rinkos rizika.** Dėl nuolat besikeičiančios rinkos situacijos yra rizika, kad investicijos gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovės tikslas yra investuoti į nekilnojamąjį turtą, tai pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali mažėti Bendrovės gaunamos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti

## UAB „Novus Asset Management“

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

### „Šiaurės Europos investicinis fondas“

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

- ekonomika sąlygoja mažėjančias pajamas. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau parduoti objektus;
- **Likvidumo rizika.** Bendrovė planuoja parduoti turimas investicijas per tam tikrą laiką, tačiau jos gali būti parduotos anksčiau nei planuota, atsiradus patraukliam pasiūlymui, arba vėliau nei planuota. Bendrovės investicijų gali nepavykti parduoti gera kaina pirkėjams dėl galimo rinkos nuosmukio arba dėl to, jog nuo Bendrovės nepriklausančių išorinių faktorių pablogės valdomo turto patrauklumas;
  - **Sandorio šalių ir atsiskaitymų rizika.** Kiekvienos Bendrovės investicijos vertė bus palyginti didelė, todėl įsigijimo bei pardavimo sandoriams įvykdyti Bendrovė bei nekilnojamojo turto pirkėjas turės būti sukaukę reikalingą pinigų sumą banke. Gali atsitikti taip, kad turto pirkėjas nebus sukaukęs reikiamos sumos reikiamu metu ir sandoris negalės įvykti. Egzistuoja rizika patirti nuostolių dėl sandorio šalies nesugebėjimo įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų. Šią riziką bus stengiamasi minimizuoti sandorius sudarant tik su patikimomis, nepriekaištingą reputaciją turinčiomis įmonėmis, institucijomis ar fiziniiais asmenimis;
  - **Infliacijos rizika.** Yra rizika, kad parduodamo turto vertės vidutinis metinis pokytis bus mažesnis, nei investavimo laikotarpio vidutinė metinė infliacija. Infliacijos didėjimas ateityje gali įtakoti palūkanų normų didėjimą, kas savo ruožtu gali neigiamai paveikti finansinių priemonių rinkos kainas ir finansavimo kaštus;
  - **Mokestinė rizika.** Tai rizika, kad bus pakeisti Bendrovės dalyvių apmokestinimą reglamentuojantys įstatymai. Valdymo įmonė neturi galimybės valdyti šios rizikos;
  - **Kredito rizika.** Bendrovė planuoja skolintis kapitalo investiciniams objektams plėtoti, tačiau Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas negali užtikrinti, kad Bendrovė sugebės gauti paskolas. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, jog dalijant Bendrovės turtą jo dalis teks Bendrovės akcininkams tik po to, kai bus patenkinti visi Bendrovės kreditorių reikalavimai. Todėl Bendrovė negali garantuoti, jog investuotojai atgaus visas investuotas lėšas ar nepatirs nuostolių. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas dės pastangas, kad išvengtų šios rizikos.

### 3.28. Vieneto vertės ir metinės investicijų gražos pokyčiai

Vieneto vertės pokyčio, investicijų portfelio metinės investicijų gražos (bendrosios ir grynosios) pokytis:

	Ataskaitinio laikotarpio	Prieš metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	-13,15 proc.	31,59 proc.	-6,34 proc.	-
Metinė bendroji investicijų graža	5,20 proc.	55,90 proc.	9,04 proc.	-
Metinė grynoji investicijų graža	2,18 proc.	54,27 proc.	7,18 proc.	-

Metinė bendroji investicijų graža parodo ataskaitinio laikotarpio investicinių priemonių portfelio investicijų gražą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama tik į prekybos išlaidas.

Metinė grynoji investicijų graža parodo Investicinės bendrovės investicinių priemonių portfelio investicijų gražą, kurią apskaičiuojant atsižvelgiama į prekybos ir valdymo išlaidas.

### 3.29. Vidutinė vieneto graža

Vidutinė investicijų graža, vidutinis subjekto vieneto (akcijos) vertės pokytis ir jo standartinio nuokrypio rodiklis, taip pat vidutinis lyginamojo indekso (jei jis pasirinktas) pokytis:

**UAB „Novus Asset Management“**

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**

**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

	Per paskutinius 3 metus	Per paskutinius 5 metus	Per paskutinius 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis	2,29 proc.	51,98 proc.	-	51,98 proc.
Vidutinė bendroji investicijų grąža	19,22 proc.	67,77 proc.	-	67,66 proc.
Vidutinė grynoji investicijų grąža	17,52 proc.	66,00 proc.	-	66,00 proc.

Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokyčio standartinis nuokrypis neskaiciuojamas, nes investicinio vieneto (akcijos) vertės stebėjimų skaičius nėra pakankamas rodiklio apskaičiavimui.

Mažiausia ir didžiausia investicinio vieneto vertė:

	Per ataskaitinį laikotarpį		Per praėjusį ataskaitinį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta investicinio vieneto vertė (Eur)	2021.12.31	810,8640	2020.01.01	709,5026
Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė (Eur)	2021.01.01	933,6315	2020.12.31	933,6315

### 3.30. Atskaitymai iš turto

Per 2021 m.			
Atskaitymai	Atskaitymo dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma	Proc. nuo ataskaitinio laikotarpio VGAV*
1	2	3	4
Už valdymą	0,28% nuo turto vertės	41 094	0,34
Depozitoriumui	2 400 Eur/m.	2 400	0,02
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	Iki 5 800 Eur/m.	5 800	0,05
Kitos veiklos išlaidos	-	393 769	3,23
<b>Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma</b>		<b>443 063</b>	<b>3,64</b>
<b>Visų išlaidų suma</b>		<b>443 063</b>	<b>3,64</b>
Per 2020 m.			
1	2	3	4
Už valdymą	0,28 % nuo turto vertės	41 291	0,37
Depozitoriumui	Iki 2.000 Eur/ m.	6 654	0,06
Už sandorių sudarymą	-	-	-
Už auditą	Iki 4.500 Eur/m.	4 600	0,04
Kitos veiklos išlaidos	-	161 881	1,43
<b>Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma</b>		<b>214 426</b>	<b>1,90</b>
<b>Visų išlaidų suma</b>		<b>214 426</b>	<b>1,90</b>

\*Vidutinė grynujų aktyvų vertė, kuri 2021 metais buvo 12 181 444 Eur (2020 m. – 11 281 208 Eur)

Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK), tai procentinis dydis, kuris rodo, kokia vidutinė Bendrovės grynujų aktyvų dalis skiriama jos valdymo išlaidoms padengti. Skaičiuojant Bendrovės bendrąjį išlaidų koeficientą į bendrąsias veiklos išlaidas įtraukiamos:

- valdymo išlaidos, įskaitant sėkmės mokesčius;
- administravimo išlaidos;
- su depozitoriumo paslaugomis susijusios išlaidos;
- audito išlaidos;

**UAB „Novus Asset Management“**

Valdymo įmonės kodas 302633413, M. Valančiaus g. 1A, Vilnius

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

**„Šiaurės Europos investicinis fondas“**

**Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

---

– kitos valdymo išlaidos.

Į bendrąsias veiklos išlaidas neįtraukiami platinimo, išpirkimo ir kiti mokėjimai, kuriuos investuotojas sumoka tiesiogiai.

Sąlyginis bendrasis išlaidų koeficientas neskaičiuojamas, nes Bendrovė neturi investicijų į kitus kolektyvinio investavimo subjektų išleistus vertybinius popierius.

UAB Novus Asset Management  
fondų valdytojas

---

Antanas Žygas

---

BDO auditas ir apskaita, UAB  
įgaliotas asmuo

---

Alina Žukovskaja

---

**Atvirojo tipo Informuotiesiems investuotojams skirta  
UAB "Šiaurės Europos investicinis fondas"**

---

Įmonės kodas 304507395, Olimpiečių g.1-27, Vilnius

---

**METINIS PRANEŠIMAS**

2022 m. gegužės 25 d.

---

**Už finansinius metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d.**

**Objektyvi įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas.**

Investicinės bendrovės veikla yra kolektyvinis surinkto akcininkų turto investavimas į įstatuose nurodytą turtą, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. Bendrovės valdymu užsiima reikiamą patirtį bei aukštą kompetenciją nekilnojamojo turto srityje turintis investicinis komitetas. Bendrovė sėkmingai plėtoja pradėtus nekilnojamojo turto projektus, yra užtikrinama grąža investuotojams.

2021 metais Bendrovė vykdė veiklą keturiomis kryptimis – ankstesniais metais įgyvendinto projekto notarinių pardavimų vykdymas, plėtojamo projekto statybos darbų užbaigimas, naujo projekto plėtros pradžia, ir veiklos tęstinumo užsitikrinimas.

Metų pradžioje Bendrovė tęsė 2020 metais baigto projekto „Grigalaukio Dominija IV“ butų pardavimą, su tikslu parduoti likusius 53 butus. Šis tikslas buvo pasiektas 2021 m. rugpjūčio 26 d., pardavus paskutinį butą.

2021 m. birželio 1 d. Bendrovė gavo projekto „Viršuliškių stogai“ I namo, o liepos 29 d. – likusių dviejų pastatų 85% baigtumo pažymą bei pradėjo šio projekto pardavimus. Iki 2021 metų pabaigos Bendrovė buvo pardavusi 159 iš 166 projekte esančių butų.

2021 m. liepos 16 d. Bendrovė gavo statybos leidimą projekto „Skylum“ plėtrai. Projekte statomi du pastatai, kurių bendras plotas bus 22 tūkst. m<sup>2</sup>. Pirmojo pastato statybas iki 85% baigtumo planuojama vykdyti iki 2022 metų pabaigos, o antrojo pastato – iki 2023 m. III ketvirčio. Šio projekto plėtrai Bendrovė 2021 metais sėkmingai išplatino 4 milijonų eurų obligacijų emisijos dalį. Antra šios emisijos dalis, per kurią bus išplatinta dar 3 milijonai eurų, numatoma 2022 metais.

Siekdama užsitikrinti veiklos tęstinumą, 2021 metų gegužę Bendrovė už 750 000 EUR įsigijo sklypą Vilniuje, Miškinų g., o 2021 metų lapkritį – už 1 446 850 EUR sklypą Vilniuje, Grigalaukio g. Abiejuose sklypuose reikalingi detaliojo plano pakeitimai ir projektavimo darbai statybos leidimams gauti. Šiuos veiksmus Bendrovė sieks atlikti iki 2022 metų pabaigos.

Pagrindinė rizikos rūšis, su kuria gali susidurti Bendrovė, yra bendras nekilnojamojo turto, o konkrečiau, gyvenamosios paskirties turto rinkos nuosmukis ar naujų butų pardavimų mažėjimas.

Kadangi Bendrovė samdo susijusį asmenį - projektų valdytoją bei apskaitą vykdančią subjektą, yra investicinis komitetas ir valdymo įmonė, ši veiklos forma nėra įprasta verslo praktikoje, todėl yra galima tam tikra operacinė bei veiklos procesų rizika. Šias rizikas kontroliuoja Valdymo įmonė.

**Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.**

Bendrovė samdomų darbuotojų 2021 m. eigoje bei metų pabaigoje neturėjo. Kadangi Bendrovė vykdo investicinės bendrovės veiklą, todėl Bendrovei nėra iškelti jokie ne finansiniai veiklos tikslai.

**Metinėse finansinėse ataskaitose pateiktų duomenų nuorodos ir papildomi paaiškinimai.**

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas buvo 20 529 139 Eur.

2021 m. metais Bendrovė uždirbo 3 997 346 Eur grynojo pelno.

**Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro.**

Bendrovė 2021 metais savų akcijų neturėjo.

**Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro.**

Bendrovė 2021 metais savų akcijų neturėjo.

**Informacija apie savų akcijų, jeigu jos įsigyjamose ar perleidžiamose už užmokestį, apmokėjimą.**

Bendrovė 2021 metais savų akcijų neturėjo.

**Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys.**

Bendrovė 2021 metais savų akcijų neturėjo.

**Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes.**

2021 metų gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

**Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos.**

2021 m. gruodžio 21 d. pasirašyta valdymo perdavimo sutartimi nuo 2022 m. sausio 1 d. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Novus Asset Management“.

2022 m. vasario 24 d. apeliacinio teismo nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 4 d. sprendimas paliktas nepakeistu, kuriuo pirmosios instancijos teismas patenkino UAB „SKV-Valda“ ieškinį 162 564,86 EUR sumai, o taip pat buvo priteista sumokėti delspinigius, procesines palūkanas bei teismo išlaidas. 2022 m. kovo 2 d. Bendrovė įvykdė teismo nutartį 196 193 Eur sumai. Šiai sumai 2021m. finansinėse ataskaitose buvo atlikti atitinkami atidėjiniai teismo sprendimo įvykdymui.

2022 m. vasario 24 d. Rusija pradėjo invaziją į Ukrainą. Šios invazijos pradžia sukėlė didelį Vilniaus butų rinkos neužtikrintumą, dėl ko rinkoje ženkliai sumažėjo sudaromų naujų butų preliminarių pardavimo sutarčių kiekis. Per kovo mėnesį tokių sutarčių Vilniuje buvo sudaryta 116, kai praėjusių metų tuo pačiu periodu buvo sudaryta beveik 600 sutarčių. Visgi neužtikrintumas rinkoje ėmė mažėti ir per balandį buvo sudarytos 249 sutartys, o per pirmas penkiolika gegužės dienų – 148 sutartys.

2022 m. gegužės 9 d. Bendrovė pateikė teismui ieškinį dėl Grigalaukio dominijos projekto IV etapo, esančio Budiniškių g. 9, Vilniuje, perdangų hidroizoliacijos trūkumų, prašant priteisti bendrai 418 165,59 Eur nuostolių ir palūkanų sumą iš atsakovų ADB „Compensa Vienna Insurance Group“, UAB „Eksika“, UAB „Keraplast“, UAB „Užupio architektai“, UAB „Statybų techninė priežiūra“, AAS „BTA Baltic Insurance Company“ ir Lloyd Insurance Company S.A.

2022 m. kovo 28 d. Bendrovė pasirašė 8 mln. Eur kredito sutartį su „Swedbank“, AB, dėl Bendrovės plėtojamo „Skylum“ projekto finansavimo. Kredito grąžinimo terminas – 2023 m. rugsėjo 28 d.

2022 metais bendrovė tęsė NT projekto Viršuliškėse „Viršuliškių stogai“ plėtojimą.

### **Įmonės veiklos planai ir prognozės.**

2022 metais Bendrovė vystys projekto Skylum I ir II namus, bei rengs sklypų Miškinių g. ir Grigalaukio g. detaliojo plano pakeitimus bei projektavimą statybą leidžiančių dokumentų gavimui. Toliau bus plėtojami nekilnojamojo turto projektai, pagal finansines Bendrovės galimybes ir rinkos sąlygas bus ieškoma naujų NT projektų, atitinkančių Bendrovės investavimo strategiją.

Lietuvoje dėl Rusijos invazijos į Ukrainą išaugusios statybų kainos gali turėti įtakos Bendrovės 2022 metų rezultatams. Bendrovė vertina, ar išaugus statybos darbų kainoms, o butų kainoms nekylant, projekto „Skylum“ grąža gali sumažėti.

COVID-19 pandemijos įvestas karantinas ataskaitų sudarymo dieną Bendrovės veiklai ir tęstinumui įtakos neturi ir Bendrovė prognozuoja, jog dėl to jos rezultatai ir investicinė grąža nenukentės.

### **Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą.**

2021 metais Bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė.

**Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas.**

Apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, nenaudojamos. Finansinės priemonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos valdymui nėra naudojamos. Vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas finansinių priemonių įtakos nėra.

UAB „Novus Asset Management“  
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB  
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja