

**"Šiaurės Europos investicinis fondas"
(Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams
skirta investicinė UAB)
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA,
FINANSINĖS ATASKAITOS
2022 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 | 28 |

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“ akcininkams (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 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 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės 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 Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

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

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

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes

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

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

Moore Mackonis, UAB vardu

Sigita Pranckėnaitė
Atestuota auditorė
2023 m. birželio 6 d.
J.Kubiliaus g. 6, Vilnius

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik nepriklausomo auditoriaus išvada

„Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

| BALANSAS | | | | |
|--|---|-------------------------|--------------------|--------------------|
| TURTAS | | Pastabos Nr. | 2022.12.31. | 2021.12.31. |
| A. | ILGALAIKIS TURTAS | | - | 4 237 |
| 1. | NEMATERIALUSIS TURTAS | | | |
| 2. | MATERIALUSIS TURTAS | | - | 4 237 |
| 2.1. | Investicinis turtas | | | |
| 2.2. | Kitas materialusis turtas | | - | 4 237 |
| 3. | FINANSINIS TURTAS | | | |
| 4. | KITAS ILGALAIKIS TURTAS | | | |
| 4.1. | Atidėtojo pelno mokesčio turtas | | | |
| 4.2. | Kitas turtas | | | |
| B. | TRUMPALAIKIS TURTAS | | 27 834 535 | 20 488 421 |
| 1. | ATSARGOS | | 25 365 005 | 8 570 300 |
| 1.1. | Sumokėti avansai | 3.1 | 41 640 | 15 347 |
| 1.2. | Atsargos bendrovės reikmėms | | 25 323 365 | 8 554 953 |
| 1.2.1 | Investicijos į nekilnojamąjį turtą | 3.2 | 25 323 365 | 8 554 653 |
| 1.2.2 | Kitos atsargos | 3.2 | - | 300 |
| 2. | PER VIENERIUS METUS GAUTINOS SUMOS | 3.3 | 1 484 673 | 1 569 094 |
| 2.1. | Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos | | 1 483 858 | 1 563 785 |
| 2.2. | Įmonių grupės įmonių skolos | | | |
| 2.3. | Asocijuotųjų įmonių skolos | | | |
| 2.4. | Kitos per vienus metus gautinos sumos | | 815 | 5 309 |
| 3. | TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS | 3.4 | - | 4 074 716 |
| 3.1. | Kitos investicijos | | - | 4 074 716 |
| 4. | PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI | 3.5 | 984 857 | 6 274 311 |
| C. | ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SAŃAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS | 3.6 | 38 452 | 36 481 |
| | TURTAS IŠ VISO: | | 27 872 987 | 20 529 139 |
| | | | | |
| NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | | Pastabos Nr. | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
| D. | NUOSAVAS KAPITALAS | 3.7 | 9 639 908 | 11 142 917 |
| 1. | KAPITALAS | | 1 397 200 | 1 397 200 |
| 1.1. | Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas | | 1 397 200 | 1 397 200 |
| 1.2. | Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-) | | | |
| 2. | AKCIJŲ PRIEDAI | | 741 550 | 741 550 |
| 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 | | | |
| 5. | NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 7 366 858 | 8 869 867 |
| 5.1. | Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) | | (1 503 009) | 3 229 572 |

„Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

| | | | | |
|-----------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 5.2. | Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai) | | 8 869 867 | 5 640 295 |
| E. | ATIDĖJINIAI | | 155 495 | 355 164 |
| 1. | Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai | | | |
| 2. | Mokesčių atidėjiniai | | | |
| 3. | Kiti atidėjiniai | 3.8 | 155 495 | 355 164 |
| F. | MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI | | 18 069 966 | 7 511 192 |
| 1. | PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | - | 4 052 004 |
| 1.1. | Skoliniai įsipareigojimai PER VIENERIUS METUS | 3.9 | - | 4 052 004 |
| 2. | MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | | 18 069 966 | 3 459 188 |
| 2.1. | Skoliniai įsipareigojimai | 3.10 | 2 271 388 | 3 585 |
| 2.2. | Finansinės skolos kredito įstaigoms | 3.10 | 6 028 387 | - |
| 2.3. | Gauti avansai | 3.11 | 2 481 662 | 1 949 313 |
| 2.4. | Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos | 3.12 | 559 287 | 643 822 |
| 2.5. | Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos | | | |
| 2.6. | Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos | 3.12 | 6 356 462 | 498 827 |
| 2.7. | Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos | | | |
| 2.8. | Valdymo įmonei ir depozitoriumui mokėtinos sumos | | | |
| 2.9. | Kitos per vienus metus mokėtinos sumos | 3.13 | 368 036 | 333 471 |
| 2.10. | Įsipareigojimai pagal išvestinių finansinių priemonių sutartis | | | |
| 2.11. | Pelno mokesčio įsipareigojimai | 3.13 | 4 744 | 30 170 |
| 2.12. | Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai | | | |
| 2.13. | Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai | | | |
| G. | SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS | 3.14 | 7 618 | 1 519 866 |
| | NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO: | | 27 872 987 | 20 529 139 |

UAB Novus Asset Management
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

„Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė UAB „Novus Asset Management“

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIO) ATASKAITA

| Eil. Nr. | Straipsniai | Pastabos Nr. | 2022 | 2021 |
|-----------|--|--------------|--------------------|------------------|
| 1. | PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS | | 655 994 | 4 830 468 |
| 1.1. | Palūkanų pajamos | | | |
| 1.2. | Dividendai | | | |
| 1.3. | Nuomos pajamos | | | |
| 1.4. | Pelnas (nuostolis) dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo | 3.15 | 655 911 | 4 830 344 |
| 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 | 3.15 | 83 | 124 |
| 2. | PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS | 3.16 | 128 345 | 153 171 |
| 2.1. | Nuostoliai dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo | | 13 207 | 19 951 |
| 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 | | 115 138 | 133 220 |
| 3. | BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 527 649 | 4 677 297 |
| 4. | BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS | 3.17 | 814 842 | 1 411 269 |
| 4.1. | Atlyginimas valdymo įmonei | | 117 600 | 41 094 |
| 4.2. | Atlyginimas depozitoriumui | | 1 152 | 2 400 |
| 4.3. | Atlyginimas tarpininkams | | | |
| 4.4. | Audito sąnaudos | | 5 800 | 5 800 |
| 4.5. | Kitos bendrosios ir administracinės sąnaudos | | 690 290 | 1 361 975 |
| 4.6. | Sąnaudų kompensavimas (–) | | | |
| 5. | KITOS VEIKLOS REZULTATAI | | 785 | 59 899 |
| 6. | PALŪKANŲ IR KITOS PANAŠIOS SĄNAUDOS | 3.18 | 1 211 857 | 63 394 |
| 7. | PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ | | (1 498 265) | 3 262 533 |
| 8. | PELNO MOKESTIS | | (4 744) | (32 961) |
| 9. | GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | (1 503 009) | 3 229 572 |

UAB Novus Asset Management
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 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 Likutis 2020 m. gruodžio 31 d. | 1 396 000 | 732 750 | - | - | 134 300 | - | 7 655 938 | 9 918 988 |
| 2 Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas | | | | | | | | |
| 3 Esminių klaidų taisymo rezultatas | | | | | | | | |
| 4 Perskaičiuotas likutis 2020 m. gruodžio 31 d. | 1 396 000 | 732 750 | - | - | 134 300 | - | 7 655 938 | 9 918 988 |
| 5 Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | - |
| 6 Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | (5 403) | (5 403) |
| 7 Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | 3 229 572 | 3 229 572 |
| 8 Paskelbti dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos | | | | | | | (2 010 240) | (2 010 240) |
| 9 Sudaryti rezervai | | | | | | | | |
| 10 Panaudoti rezervai | | | | | | | | |
| 11 Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus | 1 200 | 8 800 | | | | | | 10 000 |
| 12 Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus | | | | | | | | |
| 13 Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | |
| Likutis 2021 m. gruodžio 31 d. | 1 397 200 | 741 550 | - | - | 134 300 | - | 8 869 867 | 11 142 917 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

| | | | | | | | | | |
|----|--|------------------|----------------|----------|----------|----------------|-------------|------------------|------------------|
| 14 | Ilgalaikio materialiojo ir finansinio turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | |
| 15 | Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | |
| 16 | Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) | | | | | (1 503 009) | (1 503 009) | | |
| 17 | Dividendai ir kitos su pelno paskirstymu susijusios išmokos | | | | | | | | |
| 18 | Sudaryti rezervai | | | | | | | | |
| 19 | Panaudoti rezervai | | | | | | | | |
| 20 | Kapitalo padidėjimas pardavus akcijas, gavus įnašus | | | | | | | | |
| 21 | Kapitalo sumažėjimas išpirkus akcijas, grąžinus įnašus | | | | | | | | |
| 22 | Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | |
| | Likutis 2022 m. gruodžio 31 d. | 1 397 200 | 741 550 | - | - | 134 300 | - | 7 366 858 | 9 639 908 |

UAB Novus Asset Management fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

| Eil. Nr. | Straipsniai | 2022 | 2021 |
|-----------------|---|--------------------|------------------|
| 1. | Pagrindinės veiklos pinigų srautai | | |
| 1.1. | Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos | 18 329 115 | 21 106 839 |
| 1.1.1. | Už parduotą finansinį ir investicinį turtą gauti pinigai | 18 329 115 | 21 106 839 |
| 1.1.2. | Gautos palūkanos | | |
| 1.1.3. | Gauti dividendai | | |
| 1.1.4. | Gauti nuompinigiai | | |
| 1.1.5. | Kitos veiklos įplaukos | | |
| 1.2. | Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos | (26 774 286) | (15 528 129) |
| 1.2.1. | Išmokos už finansinio ir investicinio turto įsigijimą ir įvykdyti įsipareigojimai | (23 927 183) | (12 043 821) |
| 1.2.2. | Išmokos, susijusios su bendrosiomis ir administracinėmis reikmėmis | (404 004) | (258 650) |
| 1.2.3. | Kitos išmokos | (2 443 099) | (3 225 658) |
| | <u>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</u> | (8 445 171) | 5 578 710 |
| 2. | Finansinės veiklos pinigų srautai | 3 156 823 | (2 096 185) |
| 2.1. | Bendrovės akcijų pardavimas, įnašų gavimas | - | - |
| 2.2. | Bendrovės akcijų išpirkimas, įnašų grąžinimas | - | - |
| 2.3. | Išmokos iš pelno | - | (2 010 240) |
| 2.4. | Gauta paskolų | 13 411 859 | - |
| 2.5. | Grąžinta paskolų | (1 171 613) | - |
| 2.6. | Sumokėta palūkanų | (773 590) | (63 233) |
| 2.7. | Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais | - | - |
| 2.8. | Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas | 3 518 554 | 4 052 004 |
| 2.9. | Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas | (13 028 387) | (4 074 716) |
| | <u>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</u> | (2 096 185) | 3 482 525 |
| 3. | Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų likučiui | (1 106) | |
| 4. | Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas) | (5 289 454) | 3 482 525 |
| 5. | Pinigai laikotarpio pradžioje | 6 274 311 | 2 791 786 |
| 6. | Pinigai laikotarpio pabaigoje | 984 857 | 6 274 311 |
| | UAB Novus Asset Management fondų valdytojas | | Antanas Žygas |
| | BDO auditas ir paskaita, UAB įgaliotas asmuo | | Alina Žukovskaja |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PRIE 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS

2023 m. birželio 6 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. Turto saugotojo duomenys.

1.3.1. Pavadinimas: „Swedbank“, AB
Įmonės kodas: 112029651
Buveinė: Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva
Telefono numeris: +370 5 258 2488

1.3.2. Pavadinimas: AB Šiaulių bankas
Įmonės kodas: 112025254
Buveinė: Tilžės g. 149, Šiauliai
Telefono numeris: 1813

1.4. Audito įmonės duomenys.

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

1.5 Ataskaitinis laikotarpis

Finansinės ataskaitos parengtos už laikotarpį nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2022 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 M. Valančiaus 1A, Vilnius.

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

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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).

2021 m. spalio 29d. 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.

2022 m. gruodžio 31d. įmonės akcininkai buvo:

| Akcininkas | Akcijų skaičius | Įstatinio kapitalo dalis, proc. |
|--|-----------------|---------------------------------|
| UAB Omberg NT investicijos | 12 478 | 89,31 |
| UAB Vorta | 1 040 | 7,44 |
| Fiziniai ir juridiniai asmenys (LR piliečiai ir įmonė) | 454 | 3,25 |

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 1d. Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Novus Asset Management“.

2022 metais Bendrovė samdomų darbuotojų neturėjo.

Bendrovės finansinę apskaitą pagal Buhalterinių paslaugų sutartį tvarko įmonė „BDO auditas ir apskaita“, UAB.

Bendrovė dukterinių įmonių neturi.

Bendrovė priklauso UAB „Omberg group“ įmonių grupei.

1.6.2. Bendrovės veiklos tikslas

Pagrindinis tikslas – (i) investuotojų patikėtas lėšas kolektyviai investuoti į Bendrovės investavimo strategiją atitinkančias nekilnojamojo turto sektoriaus investavimo priemones: juridinių asmenų išleistus vertybinius popierius (akcijas), skolos vertybinius popierius (obligacijas), nekilnojamojo turto, išplėtotus ar plėtojimui tinkamus nekilnojamojo turto objektus, nekilnojamojo turto plėtros įmonių vertybinius popierius. Šių tikslų siekiama pasitelkiant įmonių valdymo, nekilnojamojo turto bei finansinių investicijų sritis išmanančius profesionalus (kurie bus paskirti Investicinio komiteto nariais) bei investuojant Bendrovės kapitalą į kainų augimo potencialą turintį turtą bei vertės išsaugojimo tikslus atitinkančias investicijas. Tikimasi, jog Bendrovės pajamos generuos 12-15% metinę grąžą investuotojams.

1.6.3. Bendrovės investavimo objektai

Pagrindiniai Bendrovės investiciniai objektai: (i) nekilnojamojo turto objektai, plėtojimui tinkami ar vertės augimo potencialą turintys nekilnojamojo turto objektai, (ii) nekilnojamojo turto srityje veikiančių juridinių asmenų išleistos akcijos (tiek viešai prekiaujamos, tiek ir ne viešo platinimo) bei obligacijos, nekilnojamojo turto plėtros bendrovių vertybiniai popieriai, (iii) nekilnojamojo turto investicinių fondų, investicinių bendrovių vertybiniai popieriai.

2. APSKAITOS POLITIKA

2.1. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengtos finansinės ataskaitos

Bendrovės finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis LR Įmonių atskaitomybės įstatymu, LR Finansinės apskaitos įstatymu. Pagal 2021-11-23 priimto LR buhalterinės apskaitos įstatymo Nr. IX-574 pakeitimo įstatymo nuostatas, nuorodos į Verslo Apskaitos Standartus laikomos nuorodomis į Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus. Vyriausybės įgalios įstaigos patvirtinti Verslo Apskaitos Standartai taikomi tol, kol LR finansų ministras patvirtina atitinkamus Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonei **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Lietuvos finansinės atskaitomybės standartai šių ataskaitų parengimo datai dar nėra patvirtinti, todėl šios ataskaitos parengtos vadovaujantis Verslo Apskaitos Standartais (toliau - VAS).

Pripažįstant ir registruojant apskaitoje Bendrovės turtą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas, vadovaujamosi 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 eurais.

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 pinigų sudaro lėšos, esančios Bendrovės depozitoriumo sąskaitoje. Nekilnojamojo turto objektus sudaro investicijos į žemę bei naujos statybos statiniai. 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 pinigų, 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 pinigų 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.

Bendrovė nurašo turtą (ar jo dalį) tik tada, kai ji netenka teisės kontroliuoti tą turtą (ar jo dalį). Teisės kontroliuoti turtą netenkama tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą (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 turtą 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 atsiskaityti 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.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

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. Grynųjų aktyvų vertės ir vienetų vertės apskaičiavimo principai

2.4.1. Grynųjų aktyvų vertės apskaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų ir akcijų vertės skaičiuojamos kartą metuose, remiantis Lietuvos banko patvirtinta grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodika ir Valdymo įmonės patvirtintomis Grynųjų 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. Grynųjų 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 „Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“ ir valdymo įmonės 2012 m. birželio 19 d. patvirtinta „Grynųjų aktyvų vertės skaičiavimo metodika“.

Grynųjų 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 grynųjų aktyvų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematinės apvalinimo taisyklės.

2.4.2. Turto ir įsipareigojimų tikrosios vertės nustatymas

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

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal vertinimo dienos 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 neprekiaujama, 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 metodiką.

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 (vieną) 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;

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- Negali būti Bendrovės valdymo įmonės valdybos nariu, vadovu, darbuotoju, taip pat negali kitaip dalyvauti Bendrovės valdyme.
- Tas pats turto vertintojas negali atlikti vertinimo daugiau kaip 3 (trejus) metus iš eilės

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 2022 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 (turto saugotojui) 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;
- nekilnojamojo turto vertinimo sąnaudos;
- Valdymo mokestis;
- mokestis 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.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3. PASTABOS**3.1. Sumokėti avansai**

| | Ataskaitinio laikotarpio pradžioje | Pokytis | Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje |
|------------------|---|----------------|---|
| Sumokėti avansai | 15 347 | 26 293 | 41 640 |
| Iš viso | 15 347 | 26 293 | 41 640 |

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 pajamomis iš to turto nuomos ir (arba) to turto vertės padidėjimo gauti.

Investicijų vertės pokytis per 2022 m.

| | Ataskaitinio laikotarpio pradžioje | Įsigyta/ investuota | Parduota/ atliktas nuvertėjimas | Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje |
|------------------------------|---|--------------------------------|--|---|
| Nekilnojamojo turto objektai | 8 554 653 | 52 174 323 | -35 405 611 | 25 323 365 |
| Iš viso | 8 554 653 | 52 174 323 | -35 405 611 | 25 323 365 |

Pastatų, statinių bei žemės sklypų vertinimą rinkos verte 2022 m. gruodžio 31 d. duomenimis atliko nepriklausomas turto vertintojas UAB „Newsec Property management LT“.

| Nekilnojamojo turto objektas | Balansinė vertė | Rinkos vertė |
|---|------------------------|---------------------|
| Žemės sklypo dalis Vytenio g. 63A, Vilniuje | 0 | 0 |
| Pastatas, statiniai ir žemės sklypo dalis Budiniškių g. 9, Vilniuje | 9 917 | 9 917 |
| Žemės sklypas ir statiniai Viršilų g. 6, Vilniuje | 22 691 257 | 26 315 073 |
| Pastatai ir statiniai Sudervės kel. 3, Vilniuje | 603 417 | 640 000 |
| Žemės sklypas, Miškinių g. 11, Vilniuje | 775 799 | 785 950 |
| Žemės sklypas, Pušaloto g. 30, Vilniuje | 1 241 322 | 1 241 322 |
| Žemės sklypas, Pilkalnio g., Vilniuje | 0 | 0 |
| Žemės sklypas, Pakonių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje | 1 653 | 1 653 |
| Inžineriniai tinklai Grigalaukio g., Vilniuje | 0 | 0 |
| Iš viso | 25 323 365 | 28 993 915 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

3.3. Per vienerius metus gautinos sumos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|------------------|------------------|
| Iš investicijų pardavimo sandorių gautinos sumos (pirkėjų skolos už įsigytą nekilnojamąjį turtą) | 1 483 858 | 1 563 785 |
| Biudžeto skola | 815 | 5 309 |
| Iš viso | 1 484 673 | 1 569 094 |

3.4. Trumpalaikės investicijos

Bendrovė per 2022 m. pardavė 2021 m. gruodžio mėn. įsigytas investicijas į Vakarų Europos fondų, investuojančių į įmonių skolos vertybinius popierius, prekiaujamus reguliuojamose rinkose, investicinius vienetus (ETF).

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--------------------|------------|------------------|
| Kitos investicijos | - | 4 074 716 |
| Iš viso | - | 4 074 716 |

3.5. Pinigai

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

2021 m. birželio 9 d. Bendrovės akcininkų sprendimu 2021-2022 metais buvo išplatinta 7 000 000 Eur 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 buvo naudojamos NT projekto „Skylum“ I etapo plėtojimui. 2022m. lapkričio 11 d. Obligacijos buvo išpirktos panaudojant tam tikslui skirtą Swedbank, AB, suteiktą paskolą. Likusios lėšos iš specialios sąskaitos 2023 metais pervestos į Bendrovės depozitoriumo banko sąskaitą.

| | Likutis 2022.12.31 | Likutis 2021.12.31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lėšos depozitoriumo banko sąskaitoje | 636 956 | 2 695 956 |
| Su obligacijų emisija susijusios lėšos AB „Šiaulių bankas“ | 344 901 | 3 575 355 |
| Banko garantijų užtikrinimui deponuotos lėšos | 3 000 | 3 000 |
| Iš viso | 984 857 | 6 274 311 |

3.6. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Draudimo sąnaudos | 35 138 | 33 096 |
| Kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos | 3 314 | 3 385 |
| Iš viso | 38 452 | 36 481 |

3.7. Nuosavas kapitalas

Bendrovės įstatinį kapitalą 2022 m. gruodžio 31 d. sudaro 13 972 akcijų (2020 m. gruodžio 31d. – 13 972 vnt.), vienos akcijos nominali vertė 100,00 Eur. Viso akcinio kapitalo suma – 1 397 200 Eur (2021 m. gruodžio 31d. – 1 397 200 Eur). Visos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Privalomojo rezervo suma – 134 300 Eur (2021 m. gruodžio 31d. – 134 300 Eur).

Akcijų priedai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 741 550 Eur (2020 m. gruodžio 31d. - 741 550 Eur).

Bendrovės nuosavas kapitalas 2022.12.31 – 9 639 908 Eur (2021.12.31 – 11 142 917 Eur).

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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 155 495 Eur (2021.12.31 – 355 164 Eur).

3.9. Po vienerių metų mokėtinos sumos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|------------|------------------|
| Išplatintos obligacijos su 6,0 proc. metinėmis palūkanomis | - | 4 052 004 |
| Iš viso | - | 4 052 004 |

3.10. Skoliniai įsipareigojimai

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|------------------|--------------|
| Išplatintos obligacijos su 10,5 proc. metinėmis palūkanomis | 1 008 863 | |
| AB SWEDBANK banko paskola | 6 028 387 | - |
| Avansu gautos investuotojų įmokos už akcijas | 1 200 000 | - |
| Paskolų palūkanos | 62 525 | 3 585 |
| Iš viso | 8 299 775 | 3 585 |

3.11. Gauti avansai

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

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Iš pirkėjų gauti avansai | 2 481 662 | 1 949 313 |
| Iš viso | 2 481 662 | 1 949 313 |

3.12. Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|------------------|------------------|
| Už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos susijusiems asmenims* | 6 356 462 | 498 827 |
| Kitos už finansinį ir investicinį turtą mokėtinos sumos | 559 287 | 643 822 |
| Iš viso | 6 915 749 | 1 142 649 |

* UAB „Omberg“ ir UAB "Omberg Group"

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.13. Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kitų trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje apskaitoma:

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Skolos susijusiems asmenims* | - | 598 |
| Kitos mokėtinos sumos | 19 619 | 28 214 |
| Mokėtinas PVM | 348 417 | 299 615 |
| Mokėtinas NT mokestis | - | 5 044 |
| Mokėtinas pelno mokestis | 4 744 | 30 170 |
| Iš viso | 372 780 | 363 641 |

* UAB „Omberg NT investicijos“

3.14. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Sukaupų 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.

| | 2022.12.31 | Koreguoti 2021.12.31 | 2021.12.31 |
|---|--------------|-------------------------|----------------|
| Sukauptos savikainos sąnaudos | - | 1 040 831 | 273 057 |
| Sukauptas infrastruktūros mokestis Vilniaus m. savivaldybei | - | 20 705 | 20 705 |
| Audito ir apskaitos sukauptos sąnaudos | 5 800 | 9 550 | 9 550 |
| Pardavimų valdymo sąnaudos | - | 171 729 | 171 729 |
| Rinkodaros valdymo sąnaudos | - | 79 040 | 79 040 |
| LB priežiūros mokestis | 1 818 | 1 818 | 1 818 |
| Pagal teismo nutartį mokėtinos sumos | - | 196 193 | 196 193 |
| Iš viso | 7 618 | 1 519 866 | 752 092 |

Bendrovė perskaičiavo retrospektyviai 2021 metų sukauptas NT savikainos sąnaudas (padidėjo 767,8 tūkst. Eur), kurios buvo apskaičiuotos pagal 2021 metų ataskaitų datai galiojusį projekto „Viršuliškių stogai“ biudžetą ir paskirstytos tarp ataskaitinio laikotarpio ir praėjusio laikotarpio proporcingai šio projekto NT pardavimams ataskaitiniu ir praėjusiu laikotarpiu.

3.15. Pagrindinės veiklos pajamos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Pelnas dėl investicijų pardavimo | 655 911 | 4 830 344 |
| Turto nuomos pajamos | 83 | 124 |
| Iš viso | 655 994 | 4 830 468 |

3.16. Pagrindinės veiklos sąnaudos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Garantinio įsipareigojimo sąnaudos | 26 465 | 120 836 |
| Turto nuvertėjimo sąnaudos | 13 207 | 19 951 |
| Kitos pagrindinės veiklos sąnaudos | 88 673 | 12 384 |
| Iš viso | 128 345 | 153 171 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|----------------|------------------|
| Reklamos sąnaudos | 252 311 | 296 846 |
| Valdymo mokestis | 117 600 | 41 094 |
| Atlyginimas depozitoriumui | 1 152 | 2 400 |
| Pardavimo sąnaudos | 25 927 | 524 460 |
| Teisinės, RC, notarų paslaugos | 124 181 | 94 090 |
| Audito sąnaudos | 5 800 | 5 800 |
| Lietuvos banko rinkos dalyvių priežiūros mokestis | 1 818 | 1 818 |
| Apskaitos paslaugos | 42 500 | 39 280 |
| Draudimo sąnaudos | 16 412 | 56 991 |
| Turto vertinimo paslaugos | 5 250 | 8 932 |
| Konsultavimo sąnaudos | 182 720 | 94 453 |
| Veiklos mokesčių sąnaudos | 7 725 | 5 274 |
| Mokėjimai pagal teismo nutartį | - | 196 193 |
| Banko sąnaudos | 22 485 | 17 233 |
| Kitos sąnaudos | 8 961 | 26 405 |
| Iš viso | 814 842 | 1 411 269 |

3.18. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|------------------|---------------|
| Paskolų palūkanos | 52 400 | 1 165 |
| Obligacijų palūkanos | 389 791 | 62 068 |
| Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos | 585 932 | - |
| Su skolinimusi susijusios sąnaudos | 180 083 | - |
| Delspinigiai | 563 | 161 |
| Neigiamą valiutų kursų pasikeitimo įtaka | 3 088 | - |
| Iš viso | 1 211 857 | 63 394 |

3.19. Grynujų aktyvų vertė, vienetų skaičius ir vertė

| | Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje | Praėjusių finansinių metų pabaigoje |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Grynujų aktyvų vertė (GAV) | 9 639 908 | 11 142 917 |
| Turto perkainojimo įtaka | 3 670 550 | (581 299) |
| Viso grynujų aktyvų vertė (GAV)* | 13 310 458 | 10 561 618 |
| Apskaitos vienetai | 13 972 | 13 972 |
| Apskaitos vieneto vertė | 952,6523 | 755,9131 |

*Grynujų aktyvų vertė skaičiuojama sudedant nuosavą kapitalą ir turto perkainojimą

3.20. Investicijų pasiskirstymas pagal investavimo strategiją atitinkančius kriterijus

Bendrovės investavimo strategija numato, jog Bendrovės investicijos bus nukreiptos į (i) nekilnojamojo turto objektus, (ii) nekilnojamojo turto srityje veikiančių juridinių asmenų išleistas skolas ir nuosavybės vertybinius popierius taip pat į (iii) nekilnojamojo turto investicinius fondus bei investicines bendroves. Bus siekiama kuo plačiau diversifikuoti Bendrovės portfelį. Bendrovė investuos į įvairaus tipo nekilnojamojo turto objektus – gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto objektus, verslo centrus, prekybines patalpas, žemės sklypus, sandėliavimo patalpas ir pan., t.y. nebus apsibrėžiama vienos konkrečios

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

krypties nekilnojamojo turto (toliau – NT) investicijomis, tačiau pagrindinis įmonės tikslas bus Bendrovės akcijų vertės augimas (investuotojų graža). Nerandant patrauklių nekilnojamojo turto investicijų, Bendrovė laikinai gali nukreipti dalį lėšų į finansines priemones ar indėlius, nurodytus įstatuose, taip apsaugant Bendrovės lėšas bei užtikrinant investicinę gražą akcininkams.

Investicijų pasiskirstymas įsigijimo verte Bendrovės turte

| Investicijų pasiskirstymas | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | Įsigijimo vertė | Dalis turte (%) | Įsigijimo vertė | Dalis turte (%) |
| <i>Pagal investavimo objektus</i> | | | | |
| Nekilnojamasis turtas* | 26 888 130 | 96,47 | 10 180 112 | 49,59 |
| ETF investiciniai vienetai** | - | - | 4 074 716 | 19,84 |
| Lėšos bankuose (pinigai) | 984 857 | 3,53 | 6 274 311 | 30,57 |
| <i>Iš viso</i> | 27 872 987 | 100,00 | 20 529 139 | 100,00 |
| <i>Pagal sektorius</i> | | | | |
| Nekilnojamojo turto sektorius | 26 888 130 | 96,47 | 10 180 112 | 49,59 |
| Finansų sektorius | 984 857 | 3,53 | 10 349 027 | 50,41 |
| <i>Iš viso</i> | 27 872 987 | 100,00 | 20 529 139 | 100,00 |
| <i>Pagal geografinę zoną</i> | | | | |
| Lietuva | 27 872 987 | 100 | 16 454 423 | 80,15 |
| Vakarų Europa | - | - | 4 074 716 | 19,85 |
| <i>Iš viso</i> | 27 872 987 | 100,00 | 20 529 139 | 100,00 |
| <i>Pagal turto klases</i> | | | | |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pilkalnio g., Vilniuje | 0 | 0 | 1 219 | 0,01 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 1, 3, 5, Vilniuje | - | - | 52 997 | 0,26 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pakonių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje | 1 653 | 0,01 | 14 304 | 0,07 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Vytenio g. 63A, Vilniuje | 0 | 0 | 18 813 | 0,09 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 9, Vilniuje | 9 917 | 0,04 | 15 896 | 0,08 |
| Nebaigtas statyti pastatas ir žemės sklypas Viršuliškių g. 38, Vilniuje | - | - | 768 180 | 3,74 |
| Žemės sklypas ir statiniai Viršilų g. 6, Vilniuje | 22 691 257 | 81,41 | 4 888 794 | 23,81 |
| Pastatai ir statiniai Sudervės kelias 3, Vilniuje | 603 417 | 2,16 | 590 901 | 2,88 |
| Žemės sklypas, Miškinių g. 11, Vilniuje | 775 799 | 2,78 | 756 699 | 3,69 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonei **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

| | | | | |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Žemės sklypas, Pušaloto g. 30, Vilniuje | 1 241 322 | 4,45 | 1 446 850 | 7,05 |
| Inžineriniai tinklai Grigalaukio g., Vilniuje | 0 | 0 | 300 | 0,00 |
| Gautinos sumos | 1 484 673 | 5,33 | 1 569 094 | 7,64 |
| Trumpalaikės investicijos** | - | - | 4 074 716 | 19,85 |
| Lėšos bankuose (pinigai) | 984 857 | 3,53 | 6 274 311 | 30,56 |
| Kitas turtas | 80 092 | 0,29 | 56 065 | 0,27 |
| Iš viso | 27 872 987 | 100,00 | 20 529 139 | 100,00 |

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

** apskaitoje turtas įvertintas rinkos verte

Investicijų pasiskirstymas rinkos verte Bendrovės grynuosiuose aktyvuose

| Investicijų pasiskirstymas | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| | Rinkos vertė | Dalis grynuosiuose aktyvuose (%) | Rinkos vertė | Dalis grynuosiuose aktyvuose (%) |
| Pagal investavimo objektus | | | | |
| Nekilnojamas turtas* | 12 325 601 | 92,60 | 3 787 946 | 35,87 |
| ETF investiciniai vienetai** | - | - | 4 074 716 | 38,58 |
| Lėšos bankuose (pinigai) | 984 857 | 7,40 | 2 698 956 | 25,55 |
| Iš viso | 13 310 458 | 100,00 | 10 561 618 | 100,00 |
| Pagal sektorius | | | | |
| Nekilnojamojo turto sektorius | 12 325 601 | 92,60 | 3 787 946 | 35,87 |
| Finansų sektorius | 984 857 | 7,40 | 6 773 672 | 64,13 |
| Iš viso | 13 310 458 | 100,00 | 10 561 618 | 100,00 |
| Pagal geografinę zoną | | | | |
| Lietuva | 13 310 458 | 100,00 | 6 486 902 | 61,42 |
| Vakarų Europa | - | - | 4 074 716 | 38,58 |
| Iš viso | 13 310 458 | 100,00 | 10 561 618 | 100,00 |

Pagal turto klases

| | | | | |
|---|-------|------|--------|------|
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pilkalnio g., Vilniuje | 0 | 0 | 5 785 | 0,05 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 1, 3, 5, Vilniuje | - | - | 39 747 | 0,38 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Pakonių g. ir Vaivadiškių g., Vilniuje | 1 653 | 0,01 | 14 463 | 0,14 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Vytenio g. 63A, Vilniuje | 0 | 0 | 19 835 | 0,19 |
| Pastatai, statiniai ir žemės sklypas Budiniškių g. 9, Vilniuje | 9 917 | 0,07 | 24 549 | 0,23 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmone UAB „Novus Asset Management“

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

| | | | | |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Pastatai ir žemės sklypas Viršuliškių g. 38, Vilniuje | - | - | 799 273 | 7,57 |
| Žemės sklypas ir statiniai Viršilų g. 6, Vilniuje | 26 315 073 | 197,70 | 4 600 000 | 43,55 |
| Pastatai ir statiniai Sudervės kelias 3, Vilniuje | 640 000 | 4,81 | 670 000 | 6,34 |
| Inžineriniai tinklai Grigalaukio g. | 0 | 0 | 2 | 0,00 |
| Žemės sklypas, Vilnius, Miškinų g. 11 | 785 950 | 5,90 | 750 000 | 7,10 |
| Žemės sklypas, Pušaloto g. 30, Vilniuje | 1 241 322 | 9,33 | 1 050 000 | 9,94 |
| Gautinos sumos | 1 484 673 | 11,15 | 1 569 094 | 14,86 |
| Trumpalaikės investicijos | - | - | 4 074 716 | 38,58 |
| Lėšos bankuose (pinigai) | 984 857 | 7,40 | 6 274 311 | 59,41 |
| Kitas turtas | 80 907 | 0,61 | 56 065 | 0,53 |
| Įsipareigojimai, atidėjimai, sukauptos sąnaudos | (18 233 894) | (136,98) | (9 386 222) | (88,87) |
| Iš viso | 13 310 458 | 100,00 | 10 561 618 | 100,00 |

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

Bendrovė ataskaitiniais metais sandorių dėl išvestinių finansinių priemonių nesudarė.

3.21. Išmokos dalyviams

Ataskaitiniais metais Bendrovės akcininkams jokių išmokų nebuvo.

3.22. Pasiskolintos ir paskolintos lėšos

2021-2022 metais Bendrovės akcininkų sprendimu buvo išleista 7 000 000 Eur vertės neviešai platinamų nesubordinuotų ir nekonvertuojamų, užtikrintų turto įkeitimu obligacijų emisija. Pirmojo platinimo etapo metu 2021 metais buvo išplatinta obligacijų už 4 052 004 Eur, o antrojo platinimo etapo metu 2022 metais – 2 947 996 Eur. Obligacijų išpirkimo data – 2023 m. sausio 12d. Obligacijos buvo išpirtos 2022 m. lapkričio 11 d. panaudojant tam tikslui skirtą „Swedbank“, AB, kreditą.

2022 m. kovo 28d. Bendrovė pasirašė 8 000 000 Eur kredito sutartį su „Swedbank“, AB, dėl Bendrovės 7 mln. Eur obligacijų emisijos refinansavimo ir plėtojamo „Skylum“ projekto finansavimo. 2023 m. kovo 20 d. Bendrovė pilnai atsiskaitė pagal šią kredito sutartį su „Swedbank“, AB.

2022 m. birželio 8 d. Bendrovė sudarė neviešos obligacijų emisijos pasirašymo sutartį, kurios pagrindu Bendrovė išleido turto įkeitimu užtikrintų obligacijų 1 050 000 Eur sumai. Obligacijų išpirkimo terminas – 2023 m. birželio 8 d.

3.23. Garantijos Bendrovės pajamingumu

Trečiųjų šalių įsipareigojimai nebuvo ir nėra garantuoti Bendrovės pajamingumu.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonei **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.24. Sandoriai su susijusiais asmenimis

Per 2022 metus Valdymo įmonei priskaičiuoti ir sumokėti mokesčiai, bei mokėtinų sumų likutis:

| | Priskaičiuota 2022 m. | Likutis 2022.12.31 |
|------------------|--------------------------|-----------------------|
| Valdymo mokestis | 117 600 | 9 800 |
| Iš viso | 117 600 | 9 800 |

Sandoriai su susijusiais asmenimis (su PVM):

| | 2022 metai | 2021 metai |
|--------------------------------|------------|------------|
| Prekių ir paslaugų pirkimai* | 19 588 865 | 8 911 734 |
| Paslaugų pardavimai* | 171 941 | - |
| Prekių ir paslaugų pirkimai** | - | 7 006 |
| Dividendai** | - | 1 796 832 |
| Prekių ir paslaugų pirkimai*** | 475 445 | 486 214 |

Gautinų ir mokėtinų sumų likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--------------------|------------|------------|
| Mokėtinos sumos* | 6 022 629 | 425 809 |
| Mokėtinos sumos** | - | 598 |
| Mokėtinos sumos*** | 333 833 | 73 018 |

*UAB „Omberg“

**UAB „Omberg NT investicijos“

***UAB „Omberg Group“

3.25. Apskaitinių įvertinimų ir apskaitos politikos pakeitimai

Bendrovė perskaičiavo retrospektyviai 2021 metų sukauptas NT savikainos sąnaudas (padidėjo 767,8 tūkst. Eur), kurios buvo apskaičiuotos pagal 2021 metų ataskaitų datai galiojusį projekto „Viršuliškių stogai“ biudžetą ir paskirstytos tarp ataskaitinio laikotarpio ir praėjusio laikotarpio proporcingai šio projekto NT pardavimams ataskaitiniu ir praėjusiu laikotarpiu.

3.26. Poataskaitiniai įvykiai

Rengiant 2022 m. finansines ataskaitas buvo atsižvelgta į po 2022 metų vasario mėnesio kilusius, besitęsiančius reikšmingus pokyčius geopolitiniame kontekste. Minėti geopolitiniai pokyčiai turi neigiamą įtaką įmonės veiklai (dėl energijos išteklių kainų didėjimo dinamikos, veikloje naudojamų atsargų, perkamų paslaugų kainų didėjimo dinamikos), tačiau šios neigiamos įtakos veiklai lygis nėra toks reikšmingas kad keltų riziką gebėjimui tęsti veiklą. Vadovybės vertinimu, įmonė rengdama 2022 m. finansines ataskaitas tinkamai taikė veiklos tęstinumo apskaitos principą, nors dėl reikšmingų geopolitinių pokyčių egzistuoja tam tikri veiklos vystymo sąlygų neapibrėžtumai.

2023 m. kovo 20 d. Bendrovė pilnai atsiskaitė pagal 8 mln. Eur kredito sutartį su „Swedbank“, AB, dėl Bendrovės plėtojamo „Skylum“ projekto finansavimo.

2023 m. balandžio 14 d. Bendrovė sudarė pirkimo-pardavimo sutartį dėl žemės sklypo daugiabučių gyvenamųjų namų projektui Vilniuje plėtoti įsigijimo. Sklypo kaina – 2,55 mln. Eur.

2023 m. balandžio 27 d. Bendrovė sudarė pirkimo-pardavimo sutartį dėl sklypo Vilniuje, Miškinių g., pardavimo.

2023 m. balandžio 3 d. Bendrovė išleido 1 metų trukmės obligacijas 2,245 mln. Eur sumai. Obligacijų išpirkimo terminas – 2024 m. balandžio 3 d.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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 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.

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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 | 26,03 proc. | -19,04 proc. | 31,59 proc. | - |
| Metinė bendroji investicijų graža | 31,11 proc. | -0,68 proc. | 55,90 proc. | - |
| Metinė grynoji investicijų graža | 6,03 proc. | -3,70 proc. | 54,27 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:

| | Per paskutinius 3 metus | Per paskutinius 5 metus | Per paskutinius 10 metų | Nuo veiklos pradžios |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Vidutinis investicinio vieneto (akcijos) vertės pokytis | 10,32 proc. | 20,61 proc. | - | 45,60 proc. |
| Vidutinė bendroji investicijų graža | 23,46 proc. | 31,85 proc. | - | 57,08 proc. |
| Vidutinė grynoji investicijų graža | 21,00 proc. | 30,02 proc. | - | 55,22 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) | 2022.01.01 | 755,9131 | 2021.12.31 | 755,9131 |
| Didžiausia nustatyta investicinio vieneto vertė (Eur) | 2022.12.31 | 952,6523 | 2021.01.01 | 933,6315 |

3.30. Atskaitymai iš turto

| Atskaitymai | Per 2022 m. | | |
|---|---|--|--|
| | Atskaitymo dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu | Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma | Proc. nuo ataskaitinio laikotarpio VGAV* |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Už valdymą | | 117 600 | 0,99 |
| Depozitoriumui | Iki 2 400 Eur/m. | 1 152 | 0,01 |
| Už sandorių sudarymą | - | - | - |
| Už auditą | Iki 5 800 Eur/m. | 5 800 | 0,05 |
| Kitos veiklos išlaidos | - | 412 052 | 3,45 |
| Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma | | 536 604 | 4,50 |
| Visų išlaidų suma | | 536 604 | 4,50 |

Šiaurės Europos investicinis fondas“

Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė

Valdymo įmonė **UAB „Novus Asset Management“**

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

Finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d.

(visos sumos pateikiamos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

| Per 2021 m. | | | |
|---|------------------|----------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Už valdymą | | 41 094 | 0,35 |
| Depozitoriumui | Iki 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 | 3,34 |
| Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma | | 443 063 | 3,76 |
| Visų išlaidų suma | | 443 063 | 3,76 |

**Vidutinė grynųjų aktyvų vertė, kuri 2022 metais buvo 11 936 038 Eur (2021 m. – 11 797 557 Eur)*

Bendrasis išlaidų koeficientas (BIK), tai procentinis dydis, kuris rodo, kokia vidutinė Bendrovės grynųjų 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;
- 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 vadovas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB
įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja

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

Įmonės kodas 304507395, M. Valančiaus 1A, Vilnius

METINIS PRANEŠIMAS

2023 m. birželio 6 d.

Už finansinius metus, pasibaigusius 2022 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 prospekte nurodytą turtą, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. Dėl Bendrovės investicijų sprendžia reikiamą patirtį bei aukštą kompetenciją nekilnojamojo turto srityje turintis investicinis komitetas. Bendrovė sėkmingai plėtoja pradėtus nekilnojamojo turto projektus, yra užtikrinama grąža investuotojams.

2022 metais Bendrovė vykdė veiklą keturiomis kryptimis: ankstesniais metais įgyvendintų projektų notarinių pardavimų vykdymas, plėtojamo projekto statybos darbų užbaigimas, naujų projektų plėtojimo pradžia, ir veiklos tęstinumo užsitikrinimas.

2022 metais Bendrovė pabaigė projekto „Viršuliškių stogai“ plėtojimą ir paskutinio projekte likusio NT pardavimus.

2022 metais Bendrovė tęsė projekto „Skylum“ plėtojimą. Pirmojo pastato 85% baigtumas buvo įregistruotas 2022m. lapkričio 3d. ir pradėtos pasirašyti pagrindinės pardavimo sutartys su butų pirkėjais. Antrojo pastato 85% baigtumą planuojama pasiekti 2023 m. III ketvirtį. Šio projekto plėtrai Bendrovė 2021-2022 metais išplatino 7 milijonų eurų obligacijų emisiją, kuri buvo išpirkta 2022m. lapkričio mėn. panaudojant „Swedbank“, AB, suteiktą kreditą.

Siekdama užsitikrinti veiklos tęstinumą, 2022 metais Bendrovė tęsė detaliojo planavimo darbus 2021 metais įsigytuose sklypuose Vilniuje, Miškinių g. ir Pušaloto g. Abiejuose sklypuose reikalingi detaliojo plano pakeitimai ir projektavimo darbai statybos leidimams gauti. Abiejų sklypų detalieji planai buvo patvirtinti teisės aktų nustatyta tvarka 2023 metų pradžioje.

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 2022 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.

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės turtas buvo 27 872 987 Eur.

2022 m. metais Bendrovė patyrė 1 503 009 Eur grynujų nuostolių. Pagrindinė nuostolių susidarymo priežastis – pardavimo pajamų sumažėjimas, nes 2022 metais buvo baigtos išparduoti paskutinės patalpos „Viršuliškių stogų“ projekte, o „Skylum“ projekte pardavimai tik prasidėjo ir buvo parduotas tik 31 butas.

Informacija apie operacijas su savomis akcijomis.

Bendrovė 2022 metais savų akcijų neturėjo ir jokių sandorių, susijusių su jų įsigijimu, perleidimu ar apmokėjimu, nevykdė.

Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes.

2022 metų gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo filialų ir atstovybių.

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos.

2023 m. kovo 20 d. Bendrovė pilnai atsiskaitė pagal 8 mln. Eur kredito sutartį su „Swedbank“, AB, dėl Bendrovės plėtojamo „Skylum“ projekto finansavimo.

2023m. balandžio 14d. Bendrovė sudarė pirkimo-pardavimo sutartį dėl žemės sklypo daugiabučių gyvenamųjų namų projektui Vilniuje plėtoti įsigijimo. Sklypo kaina – 2,55 mln. Eur.

2023m. balandžio 27d. Bendrovė sudarė pirkimo-pardavimo sutartį dėl sklypo Vilniuje, Miškinų g., pardavimo.

2023m. balandžio 3d. Bendrovė išleido 1 metų trukmės obligacijas 2,245 mln. Eur sumai. Obligacijų išpirkimo terminas – 2024m. balandžio 3d.

Įmonės veiklos planai ir prognozės.

2023 metais Bendrovė toliau plėtės projekto „Skylum“ I ir II namus bei Pušaloto g. 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 ekonomikos recesijos 2023 metais yra galimas nekilnojamojo turto kainų sumažėjimas Bendrovės plėtojamos turto klasės segmente. Tačiau iki šių ataskaitų sudarymo pabaigos šie pokyčiai nėra pasireiškę, todėl Bendrovė, sudarydama šias ataskaitas, vadovavosi turto vertinimais ataskaitinei datai.

Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą.

2022 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.

Papildoma informacija dėl tvarumo:

Su šiuo finansiniu produktu susijusiomis investicijomis neatsižvelgiama į ES aplinkos atžvilgiu tvarios ekonominės veiklos kriterijus (informacija teikiama pagal 2020 m. birželio 18 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2020/852 dėl sistemos tvariam investavimui palengvinti sukūrimo, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) 2019/2088, 7 straipsnio reikalavimus).

UAB „Novus Asset Management“
fondų valdytojas

Antanas Žygas

BDO auditas ir apskaita, UAB įgaliotas asmuo

Alina Žukovskaja