

**“MARIJAS 2” KONCERNA
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
PAR GADU, KAS NOSLĒDZĀS 2024. GADA 31. DECEMBRĪ**

Šī ir oriģinālā dokumenta kopija .pdf formātā bez Eiropas vienotā elektroniskā formāta (ESEF) iezīmējumiem. Elektroniski parakstīts dokumenta oriģināls iesniegts mašīnlasāmā .xhtml formātā Nasdaq Riga Fondu biržā (saite: <https://nasdaqbaltic.com/>)

SATURA RĀDĪTĀJS

INFORMĀCIJA PAR KONCERNA MĀTES UZŅĒMUMU	3
VADĪBAS ZIŅOJUMS	4
KONSOLIDĒTIE FINANŠU PĀRSKATI.....	6
KONSOLIDĒTAIS VISAPTVEROŠO IENĀKUMU PĀRSKATS.....	6
KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS	7
KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS	9
KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS.....	10
FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI	11

INFORMĀCIJA PAR KONCERNA MĀTES UZŅĒMUMU

Koncerna mātes uzņēmuma nosaukums	SIA "Marijas 2"
Koncerna mātes uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	50203281461, Rīgā, 21.12.2020
Darbības veids (NACE klasifikācijas kods)	68.20 (sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana)
Uzņēmuma juridiskā adrese	Rīga, Marijas iela 2A, LV-1050
Interneta mājas lapa	www.noviraplaza.lv
E-pasta adrese	dein.laido@novira.ee
Akcionāri	65,38% - Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem (Lietuva) 34,62% - SIA Novira (Latvija)
Informācija par meitas uzņēmumu	100% - Elektrības Sadale SIA
Valdes locekļi	Nikolay Kryzhanovskiy - valdes loceklis Jolanta Jurga - valdes locekle
Pārskatus sagatavoja	SIA Cipari Baltic Kr. Valdemāra iela 33-19, Rīga, LV-1010 Tālrunis: (371) 67212468 www.cipari.com
Atbildīgā zvērināta revidenta vārds un adrese	PricewaterhouseCoopers SIA Zvērinātu revidentu sabiedrība, Licence Nr. 5 Marijas iela 2A, Rīga, LV-1010, Latvija Zvērināta revidente: Ilandra Lejiņa, Sertifikāts Nr. 168

VADĪBAS ZIŅOJUMS

Darbības veids

Saskaņā ar NACE saimnieciskās darbības klasifikatoru, SIA "Marijas 2" (turpmāk Sabiedrība) pamatdarbība ir sava vai nomāta īpašuma iznomāšana un pārvaldīšana (NACE kods 68.20).

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir 14 502 800 EUR, un tas sastāv no 145 028 parastajām akcijām ar vienas akcijas nominālvērtību 100 EUR .

Tirgus stāvokļa un projekta apraksts

Sabiedrībai pieder moderna septiņu stāvu A klases biroju ēka "Novira Plaza", kas atrodas Rīgas centrā Marijas ielā 2 un Marijas ielā 2A. Ēkas arhitektūra veidota, iedvesmojoties no pilsētas vēsturiskā centra, un tā atbilst mūsdienu biroju dizaina principiem.

Ēkas kopējā virszemes bruto platība ir 29 700 m², kas sastāv no tirdzniecības platības pirmajā stāvā un A klases birojiem augšējos stāvos. Papildus tam, divos pazemes stāvos 9 900 m² platībā ir izvietotas 255 autostāvvietas un plaša velosipēdu novietne. Īpašums juridiski sastāv no divām atsevišķām ēkām Marijas 2A un Marijas 2, kuras plānots apvienot vienā, apvienojot zemes gabalus, ar kuriem ēka ir nesaraujami saistīta. Aptuvenais abu ēku īpatsvars ir attiecīgi 80% un 20%.

Būvniecība tika uzsākta 2021. gadā. Pazemes darbi tika pabeigti 2022. gada februārī. Virszemes būvniecības līgums tika parakstīts 2021. gada decembrī. Lai potenciālajiem nomniekiem piedāvātu maksimālu elastību, ēku celtniecība tika veikta pa posmiem. Pirmajā kārtā tika nodotas ekspluatācijā ap 25% no iznomājamajām telpām, pabeigtas koplietošanas telpas ar galīgo apdari, savukārt pārējās telpas tika pabeigtas ar pelēko apdari 2024. gada 1. ceturksnī. Otrajā posmā, 2024. gada 2. ceturksnī, tika pabeigtas ar galīgo apdari papildus aptuveni 20% no iznomātajām telpām. Atlikušie labiekārtošanas darbi tiek veikti pēc attiecīgo nomas līgumu parakstīšanas.

Pēc Covid-19 pandēmijas un attālinātā darba palielināšanās, šobrīd izmaiņas darbavietu izveidē ir stabilizējušās. Modelim, kurā apvienots attālināts darbs ar darbu birojā, būs nozīmīga loma uzņēmumiem, kas vēlas saglabāt elastību. Darba vietas stratēģija un ilgtspēja ir kļuvuši uzņēmumiem par svarīgu faktoru meklējot jaunas telpas, īpaši starptautiskiem uzņēmumiem. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, vidējā nomātā biroja lielums ir samazinājies; uzņēmumi izvēlas mazākas telpas, bet palielina ieguldījumus šo telpu iekārtošanā, lai uzlabotu darba apstākļus. Jaunie projekti piedāvā uzņēmumiem lielisku iespēju modernizēt un optimizēt biroja telpu, kā arī nodrošināt iespēju izmantot jaunas zināšanas un risinājumus, lai pielāgotu un izveidotu uzņēmuma vajadzībām vispiemērotāko telpu risinājumu. Telpu uzturēšanas, īpaši komunālo izdevumu pieaugums, ir noturējies vidējās nomas likmes A klases birojiem Rīgā 15-18 EUR/m² robežās, tajā pašā laikā saglabājot atšķirību starp A un B klases birojiem, pateicoties augstākai energoefektivitātei. Augstā inflācija ir bijis galvenais faktors, kas palielinājis biroju ienesīguma likmi līdz 6.5–6.75%. Tomēr precīzāku datu aprēķināšana ir sarežģīta. Lai gan kopējais investīciju apjoms 2024. gadā Baltijā ir pieaudzis par 60%, salīdzinot ar 2023. gada rādītājiem, Latvijas daļa šajā pieaugumā ir tikai 15%. Kvalitatīvu īpašumu īpašnieki iespējams cenšas nogaidīt, cerot uz ekonomiskās situācijas uzlabošanu. Finansiālo izmaksu samazināšanās sāk nākt par labu nekustamā īpašuma īpašniekiem; tomēr kapitāla tirgus atveseļošanās prasīs vēl kādu laiku. Ienesīguma likmju samazināšanās Austrumeiropā sākās 2024. gada sākumā, un šai tendencei vajadzētu sasniegt arī Baltijas valstis.

2024. gads būvniecībā Baltijas reģionā ir uzrādījis lejupejošu tendenci, tomēr Rīga uzrādīja pārsteidzoši spēcīgu rezultātu ar ekspluatācijā nodotiem birojiem 42 000 m² platībā. Tas veido 45% no Baltijas kopējā ekspluatācijā nodoto biroju telpu apjoma 2024. gadā. Lielu ieguldījumu šajā rezultātā nodrošināja "Novira Plaza" projekts, kas bija vienīgais biroju projekts ar platību virs 20 000 m² kas 2024. gadā tika nodots ekspluatācijā Baltijā.

Brīvās platības Rīgas biroju tirgū turpina kristies, sasniedzot kopējo vakanci 12.4%. Prognozes liecina, ka šī tendence turpināsies vismaz nākamajos pāris gados. Piegādes ķēdes traucējumi un būvniecības cenu kāpums liecina par turpmāku ekspluatācijā nodoto kvadrātmetru samazinājumu arī 2025. un 2026. gadā, nostiprinot jau ekspluatācijā nodoto A klases biroju pozīcijas.

Sabiedrība ir emitējusi nodrošinātas obligācijas, lai finansētu savu uzņēmējdarbību - nodotu ēku ekspluatācijā un pabeigtu labiekārtošanas darbus. Pašreizējās obligāciju emisijas plāns paredz emitēt obligācijas līdz 49 miljonu EUR vērtībā vairākās daļās 12 mēnešu laikā. 2024. gada beigās jau emitēto obligāciju kopējais apjoms ir 46 miljoni EUR. 2024. gada novembrī obligācijas tika iekļautas tirdzniecībai Nasdaq Baltic alternatīvajā tirgū First North ar ISIN kodu LV0000803179. Sabiedrība plāno veikt vēl vienu emisiju 2025.gada pavasarī, lai finansētu telpu iekārtošanas darbus saskaņā ar noslēgtajiem nomas līgumiem.

Riska vadība

Sabiedrības nozīmīgākie finansēšanas avoti ir aizņēmumi no bankām un citi aizņēmumi, piemēram, obligācijas. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt finansējumu Sabiedrības saimnieciskajai darbībai. Sabiedrībai ir arī vairāki citi finanšu aktīvi un saistības, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, kas izriet tieši no tās darbības.

Tirgus risks ir risks, ka pašreizējo tirgus faktoru izmaiņas būtiski ietekmēs Sabiedrības darbību un spēju piesaistīt finansējumu. Sabiedrība uzskata, ka galvenais faktors ir biroju telpu nomas likme, kas ietekmē gan aktīvu vērtību, gan iespējamās bankas finansējuma nosacījumus. Lai mazinātu risku, Sabiedrība pastāvīgi sazinās ar nekustamo īpašumu aģentiem, kas palīdz novērtēt tirgus situāciju un sniedz konsultācijas par plānotajiem nomas līgumiem.

Procentu risks ir finanšu izmaksu pieauguma risks, ko izraisa Sabiedrības procentu likmju izmaiņas, mainoties EURIBOR likmei. Sabiedrība turpinās pārvaldīt procentu risku, rūpīgi sekojot līdzi procentu likmēm tirgū un meklējot izdevīgākas finansēšanas iespējas.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes un naudas plūsmas riska pārvaldību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību savlaicīgai nokārtošanai. Sabiedrības vadība pārvalda likviditātes un naudas plūsmas risku, uzturot atbilstošas naudas rezerves un nodrošinot pietiekamu finansējumu, izmantojot aizdevumus kā arī pastāvīgi uzraugot sagaidāmās un faktiskās naudas plūsmas un saskaņojot finanšu aktīvu un saistību termiņu struktūru.

Sabiedrība nav pakļauta valūtas riskam, jo darbība tiek veikta eiro valūtā.

Nākotnes izredzes

2025.gadā Sabiedrības vadība koncentrēsies uz nomnieku meklēšanu brīvajām telpām, kā arī šo telpu iekārtošanas darbu veikšanu atbilstoši nomnieku vajadzībām.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Sabiedrība pabeidza nodrošināto obligāciju emisijas trešo daļu, piesaistot papildus 3 miljonus EUR. 2025. gada aprīlī Sabiedrība bija emitējusi obligācijas 49 miljonu EUR apmērā. Iestājoties obligāciju dzēšanas termiņam, Sabiedrība plāno tās pārfinansēt maksimāli izmantojot banku aizdevumus kombinācijā ar subordinētajiem aizdevumiem (*junior financing*).

Pārskata gada peļņas sadale

Sabiedrības valde ierosina pārskata gada peļņu novirzīt iepriekšējo periodu zaudējumu segšanai.

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

KONSOLIDĒTIE FINANŠU PĀRSKATI

KONSOLIDĒTAIS VISAPTVEROŠO IENĀKUMU PĀRSKATS

	Pielikumi	2024	2023
		EUR	EUR
Ieņēmumi	6	1 501 377	-
Īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	7	(681 052)	-
Neto nomas ienākumi		820 325	-
Neto peļņa no ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības izmaiņām	12	16 519 698	-
Pārdošanas izdevumi	8	(50 744)	(26 291)
Administratīvie izdevumi	9	(84 044)	(67 107)
Citi izdevumi		(1 193)	(149)
Finanšu ienākumi		24 566	-
Finanšu izmaksas	11	(2 803 358)	-
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		14 425 250	(93 547)
Uzņēmumu ienākuma nodokļa izdevumi		(175)	(2 232)
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)		14 425 075	(95 779)
Kopā visaptverošie ienākumi / (zaudējumi) pārskata gadā, kas attiecināmi uz Sabiedrības akcionāriem		14 425 075	(95 779)

Pielikumi no 11. līdz 33. lappusei ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy , valdes loceklis

Jolanta Jurga , valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)

KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

	Pielikumi	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
		EUR	EUR	EUR
AKTĪVS				
Ilgtermiņa ieguldījumi				
Ieguldījumu īpašumi	12	85 200 000	60 208 123	35 355 937
Nemateriālie aktīvi		-	5 006	10 013
Pamatlīdzekļi		194 418	-	-
Kopā ilgtermiņa ieguldījumi		85 394 418	60 213 129	35 365 950
Apgrozāmie līdzekļi				
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	941 123	304 920	65 146
Pārējie debitori	14	9 981	62 977	48 701
Uzkrātie ienākumi		37 951	7 187	-
Nauda un tās ekvivalenti	15	3 304 818	5 623 908	9 932 144
Kopā apgrozāmie līdzekļi		4 293 873	5 998 992	10 045 991
Kopā aktīvi		89 688 291	66 212 121	45 411 941

Pielikumi no 11. līdz 33. lappusei ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)

KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS (turpinājums)

	Pielikumi	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
		EUR	EUR	EUR
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS				
PAŠU KAPITĀLS				
Pamatkapitāls	16	14 502 800	14 502 800	14 502 800
Nesadalītā peļņa / (uzkrātie zaudējumi)		14 160 712	(264 363)	(168 584)
Kopā pašu kapitāls		28 663 512	14 238 437	14 334 216
SAISTĪBAS				
Ilgtermiņa saistības				
Obligāciju saistības	17	-	-	19 103 920
Akcionāru aizdevumi	18	13 324 278	12 577 028	11 672 570
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības	20	636 094	464 446	84 620
Kopā ilgtermiņa saistības		13 960 372	13 041 474	30 861 110
Īstermiņa saistības				
Obligāciju saistības	17	46 162 410	37 175 077	109 146
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības	20	716 293	1 747 913	67 453
Citas saistīto pušu saistības	21	5 045	9 220	40 016
Nākamo periodu ienākumi	22	180 659	-	-
Kopā īstermiņa saistības		47 064 407	38 932 210	216 615
Kopā saistības		61 024 779	51 973 684	31 077 725
Kopā saistības un pašu kapitāls		89 688 291	66 212 121	45 411 941

Pielikumi no 11. līdz 33. lappusei ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus parakstīja:

Nikolay Kryzhanovskiy , valdes loceklis

Jolanta Jurga , valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)

KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Pamatkapitāls	Nesadalītā peļņa / (uzkrātie zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR
ATIKUMS 2023. GADA 1. JANVĀRĪ	14 502 800	(168 584)	14 334 216
Pārskata gada zaudējumi	-	(95 779)	(95 779)
Kopā visaptverošie zaudējumi pārskata gadā	-	(95 779)	(95 779)
ATLIKUMS 2023. GADA 31. DECEMBRĪ	14 502 800	(264 363)	14 238 437
Pārskata gada peļņa	-	14 425 075	14 425 075
Kopā visaptverošie ienākumi pārskata gadā	-	14 425 075	14 425 075
ATLIKUMS 2024. GADA 31. DECEMBRĪ	14 502 800	14 160 712	28 663 512

Pielikumi no 11. līdz 33. lappusei ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus parakstīja:

Nikolay Kryzhanovskiy valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Pielikumi	2024	2023
		EUR	EUR
PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA			
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		14 425 250	(93 547)
Korekcijas:			
neto peļņa no ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības izmaiņām	12	(16 519 698)	-
pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo aktīvu amortizācija		17 660	5 007
finanšu ienākumi		(24 566)	-
finanšu izmaksas	11	2 803 358	-
Pamatdarbības naudas plūsma pirms apgrozāmo līdzekļu atlikumu izmaiņām		702 004	(88 540)
Debitoru parādu un nākamo periodu izdevumu palielinājums		(613 971)	(261 237)
Kreditoru parādu (samazinājums) palielinājums		(683 488)	2 029 490
Naudas plūsma no pamatdarbības		(595 455)	1 679 713
Saņemtie procenti		24 566	109 124
Samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis		(175)	(2 232)
Neto naudas plūsma no pamatdarbības		(571 064)	1 786 605
IEGULDĪŠANAS NAUDAS PLŪSMA			
ieguldījumu īpašuma un pamatlīdzekļu iegāde		(6 302 201)	(21 530 466)
Neto naudas plūsma no ieguldīšanas darbības		(6 302 201))	(21 530 466)
FINANSĒŠANAS NAUDAS PLŪSMA			
Obligāciju emisija	19	24 772 628	17 499 879
Obligāciju dzēšana	19	(15 932 000)	-
Samaksātie procenti		(4 286 453)	(2 064 254)
Neto naudas plūsma no finansēšanas darbības		4 554 175	15 435 625
Neto naudas plūsma pārskata gadā		(2 319 090)	(4 308 236)
Naudas atlikums pārskata gada sākumā		5 623 908	9 932 144
Naudas atlikums pārskata gada beigās		3 304 818	5 623 908

Pielikumi no 11. līdz 33. lappusei ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus parakstīja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)

FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI

1. "Marijas 2" koncerns un tās darbība

Šie konsolidētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā ("ES") pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk "SFPS grāmatvedības standarti") par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, un tie iekļauj SIA "Marijas 2" ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību (turpmāk – "Koncerns").

SIA "Marijas 2" juridiskā adrese ir Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050. Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā ar numuru 50203281461. Sabiedrības tiešais un galīgais mātes uzņēmums ir Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem (Lietuva), kuram pieder 65.38% no Sabiedrības pamatkapitāla. Koncerna mātes uzņēmums negatavo konsolidētos finanšu pārskatus, kas ir pieejami publiskai lietošanai un atbilst SFPS grāmatvedības standartiem. Mazākuma akcionārs ir SIA Novira, kam pieder 34.62% Sabiedrības pamatkapitāla.

Koncerna pamatdarbība ir "Novira Plaza" ēkas kompleksa celtniecība un ekspluatācija. Sabiedrības 100% meitas uzņēmums ir SIA "Elektrības Sadale", kura pamatdarbība ir elektroenerģijas pakalpojumu sniegšana. SIA "Elektrības Sadale" juridiskā adrese ir Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050. Sabiedrība reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2023.gada 26.jūlijā ar numuru 50203498031.

Šos konsolidētos finanšu pārskatus ir apstiprinājusi Sabiedrības valde 2025. gada 24. aprīlī. Akcionāriem ir tiesības veikt grozījumus konsolidētajos finanšu pārskatos pēc to publiskošanas.

2. Pārskatu sagatavošanas pamats

Konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošana

Šie konsolidētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem saskaņā ar sākotnējo izmaksu principu, izņemot ieguldījumu īpašuma novērtēšanu patiesajā vērtībā.

Lai sagatavotu konsolidētos finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem, ir jāizmanto noteiktas būtiskas grāmatvedības aplēses. Tas arī nosaka, ka vadībai ir jāpieņem noteikti spriedumi Koncerna grāmatvedības politiku piemērošanas procesā. Izmaiņas pieņēmumos var būtiski ietekmēt konsolidētos finanšu pārskatus periodā, kad pieņēmumi tika mainīti. Vadība uzskata, ka pamatā esošie pieņēmumi ir atbilstoši. Jomas, kas saistītas ar lielāku spriedumu vai sarežģītības pakāpi, vai jomas, kurās pieņēmumi un aplēses ir nozīmīgas konsolidētajiem finanšu pārskatiem, ir atklātas 3. pielikumā.

Vairāki jauni standarti, standartu grozījumi un interpretācijas stājas spēkā no 2025. gada 1. janvāra un tie nav pieņemti pirms termiņa, sagatavojot šos finanšu pārskatus. Paredzams, ka nevienam no tiem nebūs būtiskas ietekmes uz Koncerna finanšu pārskatiem.

Funkcionālā un prezentācijas valūta

Koncernā konsolidēto sabiedrību funkcionālā valūta ir to primārās ekonomiskās vides valūta, kurā sabiedrības darbojas. Šajos finanšu pārskatos uzrādītās summas ir izteiktas Latvijas oficiālajā valūtā - eiro (EUR), kas ir arī Koncerna funkcionālā valūta.

Pāreja uz SFPS grāmatvedības standartiem

Koncerna finanšu pārskati par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir pirmie Koncerna konsolidētie finanšu pārskati, kas sagatavoti saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem. Koncerna pārejas datums uz šiem standartiem ir 2023. gada 1. janvāris. Sīkāka informācija sniegta 25. pielikumā.

Ienākumu un naudas plūsmas pārskati

Koncerns ir izvēlējis sniegt vienu konsolidētu visaptverošo ienākumu pārskatu un uzrādīt savus izdevumus pa funkcijām. Koncerns uzrāda naudas plūsmas no pamatdarbības, izmantojot netiešo metodi. Saņemtie procenti tiek uzrādīti kā pamatdarbības naudas plūsma; samaksātie procenti tiek uzrādīti kā finansējuma naudas plūsma; ieguldījumu īpašumu iegāde tiek uzrādīta kā ieguldīšanas naudas plūsma, jo tā visprecīzāk atspoguļo Koncerna saimniecisko darbību.

Jauni standarti un interpretācijas vēl nav pieņemti

Ir izdoti vairāki jauni standarti un interpretācijas, kas ir obligāti pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk un kurus Koncerns nav pieņēmis ieviest pirms termiņa.

18. SFPS Uzrādīšana un informācijas atklāšana finanšu pārskatos (izdots 2024. gada 9. aprīlī un spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk). 2024. gada aprīlī Starptautisko grāmatvedības standartu padome izdeva 18. SFPS — jauno standartu par uzrādīšanu un informācijas atklāšanu finanšu pārskatos, koncentrējoties uz peļņas vai zaudējumu pārskata atjauninājumiem. Galvenie jaunie jēdzieni, kas ieviesti 18. SFPS, attiecas uz:

- peļņas vai zaudējumu aprēķina struktūru;
- obligātās informācijas atklāšanu finanšu pārskatos par noteiktiem peļņas vai zaudējumu darbības rādītājiem, kas tiek sniegti ārpus uzņēmuma finanšu pārskatiem (tas ir, vadības noteiktiem darbības rādītājiem); un
- uzlabotiem apkopošanas un sadalīšanas principiem, kas attiecas uz finanšu pārskatiem un piezīmēm kopumā.

18. SFPS aizstās 1. SGS, bet vairāki esošie principi 1. SGS tiks saglabāti ar ierobežotām izmaiņām. 18. SFPS neietekmēs posteņu atzīšanu vai novērtēšanu finanšu pārskatos, taču tas var mainīt to, ko Koncerns uzrāda kā "darbības peļņu vai zaudējumus". 18. SFPS attieksies uz pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, un attiecas uz salīdzināmo informāciju. Koncerns šobrīd izvērtē grozījumu ietekmi uz tā finanšu pārskatiem.

Paredzams, ka citiem jaunajiem standartiem, standartu grozījumiem un interpretācijām, kas ir spēkā no 2025. gada 1. janvāra un vēlāk un kas nav agrāk pieņemti, sagatavojot šos finanšu pārskatus, nav būtiskas ietekmes uz Koncerna finanšu pārskatiem.

3. Svarīgākās grāmatvedības aplēses un spriedumi grāmatvedības politiku piemērošanā

Koncerns veic aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē konsolidētajos finanšu pārskatos uzrādītās summas un aktīvu un saistību uzskaites vērtību. Aplēses un spriedumi tiek pastāvīgi izvērtēti, un tie ir balstīti uz vadības pieredzi un citiem faktoriem, tostarp paredzamiem nākotnes notikumiem, kas tiek uzskatīti par pamatotiem attiecīgajos apstākļos. Vadība pieņem noteiktus spriedumus attiecībā uz aplēsēm, kā arī uz noteiktu grāmatvedības politiku piemērošanu. Spriedumi, kuriem ir visbūtiskākā ietekme uz konsolidētajos finanšu pārskatos atzītajām summām un aplēses, kas nākamajā finanšu gadā var izraisīt būtiskas aktīvu un saistību uzskaites vērtības korekcijas, ietver:

Darbības turpināšanas princips

2024. gada 31. decembrī Koncerna īstermiņa saistības pārsniedza apgrozāmos līdzekļus par EUR 42 770 534, galvenokārt tāpēc, ka 2025. gada maijā tuvojas obligāciju dzēšanas termiņš.

Koncerns ir emitējis obligācijas, lai finansētu ēkas celtniecību. 2024. gada 31. decembrī kopējās obligāciju saistības ir 46 miljoni EUR. 2025. gada aprīlī Koncerns pabeidza nodrošināto obligāciju emisijas trešo daļu, piesaistot papildus 3 miljonus EUR, sasniedzot kopējo nominālo piesaistīto summu 49 miljonus EUR. Esošo obligāciju dzēšanas termiņš ir 2025. gada 30. maijs.

Koncerns plāno apgrozībā esošo obligāciju refinansēšanai un atlikušo brīvo telpu iekārtošanas izmaksu finansēšanas turpināšanai izmantot bankas aizņēmumu kombinācijā ar subordinēto aizņēmumu, obligāciju emisijas vai kapitāla palielināšanas veidā. Koncerns veic pārrunas ar bankām, lai saņemtu saistošu finansējuma piedāvājumu. Koncerns ir saņēmis vairākus nesaistošus piedāvājumus un plāno, ka saņems saistošu piedāvājumu līdz 2025. gada aprīļa beigām. Gadījumā, ja Koncerns izvēlēsies obligāciju emisiju kombinācijā ar bankas aizņēmumu, ir izstrādāts jauns obligāciju prospekts par summu līdz 49 miljoniem EUR, un finansējums tiks piesaistīts pa daļām. Tas dos iespēju esošajiem obligāciju turētājiem turpināt finansēt projektu.

Publisko obligāciju emisijas ļautu Koncernam sasniegt vairāk potenciālo investoru un iegūt finansējumu īsākā laika periodā. Koncerns pilnībā izmantos banku aizdevumu un plāno obligāciju emisiju vairākās daļās, lai pārfinansētu esošās obligācijas un pabeigtu telpu labiekārtošanas darbus. Kā alternatīvu, Koncerns arī apsver iegūt finansējumu kombinējot bankas aizņēmumu ar pamatkapitāla palielināšanu.

Koncernā notiek aktīvas diskusijas ar finanšu konsultantiem par banku finansējumu un jaunu obligāciju vai akciju emisiju. Šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumā Sabiedrība joprojām apstrādā informāciju un risina sarunas ar iesaistītajām pusēm. Galīgais lēmums par refinansēšanu tiks pieņemts maija sākumā, balstoties uz labāko finanšu iznākumu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Koncerna vadība uzskata, ka pieņēmums par darbības turpināšanu ir atbilstošs šo konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanai. Tomēr pastāv būtiska nenoteiktība, kas var radīt būtiskas šaubas par Koncerna spēju turpināt piemērot darbības turpināšanas principu, un tādēļ Koncerns var nespēt realizēt savus aktīvus un izpildīt savas saistības parastās uzņēmējdarbības gaitā. Tas ir saistīts ar Koncerna spēju veiksmīgi refinansēt esošās obligācijas, kuru dzēšanas termiņš ir 2025. gada maijs, izmantojot bankas finansējumu, jaunu obligāciju emisiju, pamatkapitāla palielināšanu, vai kādu no minēto finansējumu veidu kombinācijām.

Īpašums būvniecības stadijā

Koncerns ieguldījumu īpašuma celtniecību pabeidza un objektu nodeva ekspluatācijā daļēji 2024. gada 15. februārī un daļēji 28. jūnijā. Noslēguma pieņemšanas akts ar būvuzņēmumu tika parakstīts 3. jūlijā. Būvniecības laikā un ņemot vērā neskaidrības saistībā ar būvniecības procesu, objekta pabeigšanas laiku un vispārējiem ekonomiskajiem un tirgus apstākļiem, vadība secināja, ka šī īpašuma patieso vērtību nevar ticami noteikt. Līdz ar to īpašums, līdz tas tika pieņemts ekspluatācijā, ir novērtēts piemērojot izmaksu metodi.

Ieguldījumu īpašuma vērtēšana

Ieguldījumu īpašums 2024. gada 31. decembrī tiek uzrādīts patiesajā vērtībā, pamatojoties uz sertificēta vērtētāja novērtējumu pielietojot diskontētās naudas plūsmas metodi. Vērtējums ir atkarīgs no atsevišķiem pieņēmumiem, no kuriem svarīgākie ir prognozētā vidējā nomas cena, ilgtermiņa brīvo telpu īpatnsvars, nomnieku segtais tiešs izmaksu procents, nomas indeksācijas likme un diskonta likme. Papildu informācija ir sniegta 12. piezīmē. 2023. gada 31. decembrī ieguldījumu īpašums ir uzrādīts iegādes vērtībā, jo vadība uzskata, ka ieguldījumu īpašumam, kas tobrīd bija būvniecības stadijā, patieso vērtību nav iespējams ticami noteikt.

4. Informācija par būtiskām grāmatvedības politikām

Ieguldījumu īpašums

Ieguldījumu īpašums sastāv no ieguldījumiem zemē, ēkā vai ēkas daļā, ko Sabiedrība tur kā īpašnieks, lai nopelnītu nomas maksu vai sagaidītu cenas celšanos (kapitāla vērtības pieaugumu), nevis izmantošanai pakalpojumu sniegšanā vai administratīvām vajadzībām vai pārdošanai parastās uzņēmējdarbības gaitā.

Ieguldījumu īpašums sākotnēji tiek atzīts iegādes vērtībā, ieskaitot darījuma un aizņēmumu izmaksas, un pēc tam tiek pārvērtēts patiesajā vērtībā, kas atjaunināta, lai atspoguļotu tirgus apstākļus pārskata perioda beigās. Būvniecības stadijā esošie ieguldījumu īpašumi, kuru patieso vērtību nevar ticami noteikt, bet kuriem Koncerns sagaida, ka īpašuma patiesā vērtība būs ticami nosakāma pēc būvniecības pabeigšanas, tiek novērtēti iegādes vērtībā, atskaitot vērtības samazinājumu, līdz patiesā vērtība kļūst ticami nosakāma vai būvniecība tiek pabeigta – atkarībā no tā, kas notiek agrāk.

Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība ir cena, kas tiktu saņemta, pārdodot aktīvu, parastā darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas datumā. Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība, cita starpā, atspoguļo nomas ienākumus no pašreizējiem nomas līgumiem un citus pieņēmumus, kādus tirgus dalībnieki izdarītu, nosakot īpašuma cenu pašreizējos tirgus apstākļos. Vērtēšanu veic neatkarīgi vērtētāji, kuriem ir atzīta un atbilstoša profesionālā kvalifikācija un kuriem ir nesena pieredze īpašuma vērtēšanā.

Turpmākie izdevumi tiek kapitalizēti aktīva uzskaites vērtībā tikai tad, ja ir ticams, ka Koncernā ietilpst ar izdevumiem saistītie nākotnes saimnieciskie labumi un šīs izmaksas var ticami novērtēt. Visas pārējās remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas izdevumos to rašanās brīdī.

Izmaiņas ieguldījumu īpašuma patiesajā vērtībā ir iekļautas pārskata gada visaptverošajā ienākumu pārskatā. Gūtos nomas ienākumus atspoguļo pārskata gada peļņā vai zaudējumos kā telpu nomas ienākumus. Ieguldījumu īpašumu atzīšana tiek pārtraukta, kad tie ir atsavināti.

Finanšu instrumenti

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitoru parādi

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un pēc tam tiek novērtēti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Koncerns tur pircēju un pasūtītāju parādus un citus debitoru parādus, lai iekasētu līgumā paredzētās naudas plūsmas. Koncerns novērtē ar debitoru parādiem saistītos paredzamos kredītzaudējumus, izmantojot uz nākotni vērstu informāciju. Koncerns paredzamo kredītzaudējumu novērtēšanai izmanto SFPS 9 vienkāršoto pieeju, kas paredz, ka paredzami zaudējumi dzīves laikā jāatzīst debitoru parādu sākotnējās atzīšanas brīdī. Paredzami uzkrājumi kredītzaudējumiem ir iekļauti peļņā vai zaudējumos.

Nauda un tās ekvivalenti

Nauda un tās ekvivalenti sastāv no naudas atlikumiem norēķinu kontos, ieskaitot līdzekļus, kas tiek turēti nomnieku noguldījumu saistību izpildei, un īstermiņa likvidos banku noguldījumus ar sākotnējo termiņu trīs mēneši vai mazāk.

Finanšu saistības

Visi aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot darījuma izmaksas, kas ir tieši attiecināmas uz finanšu saistību izsniegšanu. Pēc sākotnējās atzīšanas procentus nesošie aizdevumi un aizņēmumi turpmāk tiek novērtēti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi; jebkura starpība starp ieņēmumiem (neskaitot darījuma izmaksas) un izpiršanas vērtību tiek atzīta kā finanšu izmaksas vai kapitalizēta nekustamā īpašuma iegādes stadijā aizņēmuma periodā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi.

Maksas par kredītlīniju izveidi tiek atzītas kā aizdevuma darījuma izmaksas tādā apmērā, kādā ir ticams, ka daļa vai visa kredītlīnija tiks izņemta. Šajā gadījumā maksa tiek atlikta līdz izņemšanai. Ja nav pierādījumu tam, ka daļa vai visa kredītlīnija tiks izmantota, maksa tiek kapitalizēta kā priekšapmaksa par likviditātes pakalpojumiem un amortizēta kredītlīnijas termiņa laikā.

Finanšu saistības, kas iekļautas kreditoru un piegādātāju parādos un citos kreditoru parādos, sākotnēji tiek atzītas patiesajā vērtībā un pēc tam amortizētajā iegādes vērtībā. Procentus nenesošo saistību patiesā vērtība ir to diskontētā atmaksas summa. Ja saistību izpildes termiņš ir mazāks par vienu gadu, diskontēšana netiek veikta.

Koncerns no nomniekiem saņem depozītus kā garantiju par īpašuma atgriešanu nomas termiņa beigās noteiktā labā stāvoklī. Koncerns šādus depozītus uzskata par finanšu saistībām saskaņā ar 9. SFPS, un tie sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā. Pēc tam depozīts tiek novērtēts amortizētajā iegādes vērtībā.

Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības saskaņā ar saistībām ir izpildītas, atceltas vai beidzas. Starpība starp finanšu saistību, kas ir dzēstas vai nodotas citai pusei, uzskaites vērtību un samaksāto atlīdzību, ieskaitot visus nodotos bezskaidras naudas aktīvus vai pārņemtās saistības, tiek atzīta peļņā vai zaudējumos kā citi ienākumi vai finanšu izmaksas. Modificētajiem aizņēmumiem starpība starp sākotnējo līgumā paredzēto naudas plūsmu un modificētajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar sākotnējo efektīvo procentu likmi, tiek atzīta peļņā vai zaudējumos.

Finanšu saistības tiek klasificētas kā īstermiņa saistības, ja vien Koncernam nav beznosacījumu tiesības atlikt saistību izpildi vismaz uz 12 mēnešiem pēc konsolidētā finanšu stāvokļa pārskata datuma.

Pamatkapitāls

Kapitāla daļas tiek klasificētas kā pašu kapitāls, ja tās neuzliek par pienākumu pārskaitīt naudu vai citus aktīvus.

Aizņēmumu izmaksas

Vispārējās un specifiskās aizņēmumu izmaksas, kas ir tieši attiecināmas uz ieguldījumu īpašuma celtniecību un kura sagatavošana paredzētajai lietošanai vai pārdošanai prasa ievērojamu laiku, tiek pievienotas šo aktīvu izmaksām līdz brīdim, kad aktīvi ir būtiski gatavi to paredzētajai lietošanai vai pārdošanai. Minēto aizņēmumu kapitalizētās summas ir šo aizņēmumu procenti. Ieguldījumu ienākumi, kas gūti no aizņēmumu pagaidu izvietošanas, līdz to kapitalizācijai, tiek atskaitīti no kapitalizācijai attiecināmajām aizņēmumu izmaksām.

Visi Koncerna aizņēmumi ir paredzēti ieguldījumu īpašuma būvniecībai. Koncerns kapitalizē aizņēmumu procentus īpašuma būvniecības perioda laikā. Pēc būvniecības pabeigšanas, aizņēmumu izmaksas tiek atzītas peļņā vai zaudējumos tajā periodā, kurā tās radušās.

Saistītās puses

Par saistītām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības akcionāri, valdes locekļi, viņu tuvi radnieki un uzņēmumi, kuros tiem ir būtiska ietekme vai kontrole. Darījumi ar saistītajām pusēm ir uzrādīti 24. pielikumā.

Nomas līgumi : Koncerns kā iznomātājs

Noma, kurā ievērojamu daļu no ar īpašumtiesībām saistīto risku un atbildības patur iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomas ienākumi no operatīvās nomas tiek atzīti konsolidētajos visaptverošajos ienākumos, izmantojot lineāro metodi nomas termiņa laikā. Attiecīgie iznomātie aktīvi tiek iekļauti finanšu stāvokļa pārskatā atbilstoši to būtībai, piemēram, ieguldījumu īpašums.

Nodokļi

Pārskata perioda uzņēmumu ienākuma nodoklis ir iekļauts finanšu pārskatos, pamatojoties uz vadības aprēķiniem, kas sagatavoti saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu, kas bija spēkā pārskata perioda beigās. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts parsadalīto peļņu (20/80 no neto sadalītās summas) . Uzņēmumu ienākuma nodoklis par sadalīto peļņu tiek atzīts, kad Sabiedrības akcionāri pieņem lēmumu par peļņas sadali.

Koncerna uzņēmumi aprēķina un maksā uzņēmumu ienākuma nodokli arī par nosacīti sadalīto peļņu (20/80 no aprēķinātās ar nodokli apliekamās summas) kurā ir ietverti uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktie ar nodokli apliekamie objekti, piemēram, ar saimniecisko darbību nesaistītie izdevumi, debitoru nedrošie parādi un aizdevumi saistītajām personām, ja tie atbilst Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktajiem kritērijiem, kā arī citi atskaitīšanas izdevumu limiti. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinātajā gadā, kad tas rodas.

Atliktā nodokļa aktīvi vai saistības nerodas, jo nepastāv atšķirības starp aktīvu un saistību uzskaites vērtībām un to nodokļa bāzi.

Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumos ietilpst nomas ienākumi, komunālie maksājumi un īpašuma apsaimniekošanas maksas. Nomas ienākumi no operatīvās nomas tiek atzīti pēc lineārās metodes nomas termiņa laikā. Koncerns izvēlējās atzīt nomas ienākumus mainīgam maksājumam, kas ir atkarīgs no indeksa vai likmes periodos, kuros notiek indeksa vai likmes izmaiņas. Mainīgie nomas maksājumi, kas nav atkarīgi no indeksa vai likmes, tiek atzīti kā nomas ienākumi tajos periodos, kuros notiek notikums vai nosacījums, kas izraisa šos maksājumus. Ja Koncerns nodrošina stimulus saviem nomniekiem, stimulu izmaksas tiek atzītas nomas termiņa laikā, izmantojot lineāro metodi, kā nomas ienākumu samazinājums.

Ieņēmumi tiek atzīti tajā pārskata periodā, kurā klientam tiek sniegts pakalpojums, kas ir pakalpojuma sniegšanas brīdī.

5. Darbības segmenti

Koncerns ir noteicis, ka Sabiedrības valde ir galvenais operatīvo lēmumu pieņēmējs, kurš sadala resursus Koncerna darbības segmentiem un novērtē to darbību. Koncerns pārvalda vienu ieguldījumu īpašuma aktīvu, līdz ar to vadība ir noteikusi, ka Koncerns pārstāv vienu darbības segmentu, kas galvenokārt gūst ieņēmumus no telpu nomas. Finanšu informācija, ko izskata izpilddirektors, ietver nomas ienākumus, pamatdarbības peļņu un tīro peļņu no ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības izmaiņām. Uzņēmuma izpilddirektora pārskatītā pamatdarbības peļņa tiek noteikta, koriģējot gada peļņu (zaudējumus) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa ar neto finanšu izmaksām un ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības korekciju. Segmenta informācija, kas ir vienāda ar attiecīgo Koncerna informāciju, ir norādīta zemāk:

	Ieguldījumu īpašums, kas atrodas Rīgā, Latvijā	
	2024	2023
	EUR	EUR
Ieņēmumi	1 501 377	-
Īpašuma apsaimniekošanas izmaksas un citi izdevumi	(817 033)	(93 549)
Pamatdarbības peļņa / (zaudējumi)	684 344	(93 547)
Neto peļņa no ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības izmaiņām	16 519 698	-
Finanšu izmaksas, neto	(2 778 792)	-
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	14 425 252	(93 549)
Kopējie aktīvi pārskata perioda beigās	89 688 291	66 212 121
Kopējās saistības pārskata perioda beigās	61 024 779	51 973 684

6. Ieņēmumi

	2024	2023
	EUR	EUR
	Telpu noma	1 020 058
Autostāvvietu noma	141 801	-
Komunālie pakalpojumi	176 335	-
Īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumi	163 183	-
Kopā	1 501 377	-

Ieguldījumu īpašums tiek iznomāts nomniekiem saņemot ikmēneša nomu. Ieņēmumi tiek gūti no vairākiem nomniekiem; trīs lielākie nomnieki 2024. gadā veidoja 59% no ieņēmumiem. Nediskontētie nomas ieņēmumi, kas tiks saņemti nākamajos gados saskaņā ar noslēgtajiem nomas līgumiem ir sekojoši:

	2024	2023
	EUR	EUR
	Pirmā gada laikā	1 975 425
1 līdz 2 gadu laikā	1 958 521	-
2 līdz 3 gadu laikā	1 947 609	-
3 līdz 4 gadu laikā	1 920 252	-
4 līdz 5 gadu laikā	1 903 563	-
Pēc 5 gadiem	3 780 124	-
Kopā	13 485 494	-

Ieņēmumi, kas atzīti saistībā ar pakalpojumiem nomniekiem un īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumiem, tiek atzīti periodā, kad šie pakalpojumi ir sniegti.

7. Īpašuma apsaimniekošanas izmaksas

	2024	2023
	EUR	EUR
Komunālie pakalpojumi	325 851	-
Telpu uzturēšana un remonts	136 834	-
Apsardze	75 280	-
Īpašuma pārvaldīšana	57 005	-
Apdrošināšana	21 539	-
Pārējie	64 543	-
Kopā	681 052	-

8. Pārdošanas izdevumi

	2024	2023
	EUR	EUR
Mārketingas	50 744	17 337
Reprezentācijas izdevumi	-	8 954
Kopā	50 744	26 291

9. Administratīvie izdevumi

	2024	2023
	EUR	EUR
Profesionālie pakalpojumi	37 535	33 462
Algas un nodokļi	20 752	4 136
Bankas komisijas	16 809	7 660
Biroja noma un izdevumi	3 380	960
Pārējie	5 568	20 889
Kopā	84 044	67 107

Profesionālajos pakalpojumos par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir iekļauta revīzijas maksa EUR 25 250 apmērā (par gadu, kas beidzās 2023. gada 31. decembrī: EUR 26 740).

10. Finanšu ienākumi

	2024	2023
	EUR	EUR
Procentu ienākumi par īstermiņa noguldījumiem bankās	24 566	-
Kopā	24 566	-

11. Finanšu izmaksas

	2024	2023
	EUR	EUR
Procentu izdevumi par obligācijām	2 427 691	-
Procentu izdevumi par aizņēmumu no mātes uzņēmuma Evernord Real Estate Fund III	310 676	-
Procentu izdevumi par aizņēmumu no SIA Novira	64 991	-
Kopā	2 803 358	-

2024. gadā kopējie procentu izdevumi par obligācijām un aizņēmumiem bija EUR 5 204 974, no kuriem EUR 2 377 050 tika kapitalizēti. 2023. gadā kopējie procentu izdevumi par obligācijām un aizņēmumiem bija EUR 3 321 720, un kapitalizēta tika visa summa.

12. Ieguldījumu īpašums

	Nepabeigtā celtniecība	Ēkas un būves	Kopā ieguldījumu īpašums
	EUR	EUR	EUR
legādes vērtība 2023. gada 1. janvārī	35 355 937	-	35 355 937
Būvniecības izmaksas	21 530 466	-	21 530 466
Kapitalizētās aizņēmumu procentu izmaksas, atskaitot procentu ienākumus no ieguldījumiem	3 321 720	-	3 321 720
legādes vērtība 2023. gada 31. decembrī	60 208 123	-	60 208 123
Būvniecības izmaksas	6 095 129	-	6 095 129
Kapitalizētās aizņēmumu procentu izmaksas, atskaitot procentu ienākumus no ieguldījumiem	2 377 050	-	2 377 050
Pārvietošana uz pabeigtu ieguldījumu īpašumu	(68 680 302)	68 680 302	-
Neto peļņa no patiesās vērtības izmaiņām	-	16 519 698	16 519 698
Patiesā vērtība 2024. gada 31. decembrī	-	85 200 000	85 200 000

Ieguldījumu īpašumā ietilpst zeme un biroju ēka, kas atrodas Rīgā, Marijas ielā 2/2A.

Ieguldījumu īpašums tiek uzrādīts patiesajā vērtībā, pamatojoties uz SIA Colliers International Advisors veikto nekustamā īpašuma novērtējumiem uz 31.12.2024.

Novērtējums galvenokārt tika balstīts uz diskontētām naudas plūsmas prognozēm, kuru pamatā ir būtiski nenovērojami dati, tostarp:

- nākotnes nomas naudas plūsma, pamatojoties uz īpašumu faktisko atrašanās vietu, veidu un kvalitāti, ko pamato esošo nomas līgumu nosacījumi, citi līgumi vai ārēji pierādījumi, piemēram, pašreizējās tirgus nomas maksas līdzīgiem īpašumiem;
- diskonta likmes, kas atspoguļo pašreizējo tirgus novērtējumu par naudas plūsmu apjoma un laika nenoteiktību;
- aplēstās vakanču likmes, pamatojoties uz pašreizējiem un paredzamiem nākotnes tirgus apstākļiem pēc jebkura noslēgto nomas līguma termiņa beigām;
- īpašuma uzturēšanas izmaksas, ieskaitot nepieciešamos ieguldījumus, lai uzturētu īpašuma funkcionalitāti tā paredzamā lietderīgās lietošanas laikā;
- ienesīguma likmes, pamatojoties uz īpašumu faktisko atrašanās vietu, lielumu un kvalitāti, ņemot vērā tirgus datus vērtēšanas datumā; un
- īpašuma vērtību diskonta perioda beigās (*terminal value*), ņemot vērā pieņēmumus par īpašuma uzturēšanas izmaksām, vakanču likmēm un tirgus nomas maksu apmēru.

Ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības noteikšana patiesās vērtības hierarhijā ir klasificēta kā 3. līmenis. Pamatojoties uz nekustamā īpašuma vērtējumu, ieguldījumu īpašuma vērtība finanšu pārskatā 2024. gada 31. decembrī bija EUR 85 200 000.

Vadība ir pārskatījusi vērtētāju izmantotos pieņēmumus, kas ir pamatā vērtēšanā izmantotajam diskontētās naudas plūsmas modelim, un apstiprinājusi, ka tādi faktori kā piemērotā diskonta likme, ir noteikta atbilstoši tirgus apstākļiem pārskata perioda beigās. Neatkarīgi no iepriekšminētā, vadība uzskata, ka tās ieguldījumu īpašuma novērtējums pašlaik ir pakļauts paaugstinātam subjektīvam spriedumam un pastāv liela iespējamība, ka faktiskie ieņēmumi no īpašuma pārdošanas var atšķirties no tā uzskaites vērtības.

Nomas ienākumu prognozēs ir pieņemtas vidējās nomas likmes 13.5 - 21.07 EUR/m² biroja telpām un 9.78 - 35.86 EUR/m² tirdzniecības telpām un ēdināšanas laukumam. Pieņemtā ilgtermiņa vakance ir 5%.

Citi svarīgākie pieņēmumi un šo pieņēmumu iespējamā ietekme uz kopējo novērtējumu, ja pārējie mainīgie lielumi paliek nemainīgi, ir šādi:

- Diskonta likme tika pieņemta 8.15% apmērā. Ja diskonta likme pieaugs vai samazināsies par 1 procentpunktu, ieguldījumu īpašuma uzskaites vērtība būtu par EUR 3 730 071 zemāka / EUR 3 937 638 augstāka.
- Kopējais ienesīgums (kapitalizācijas likme) tika pieņemts 6.25% apmērā. Ja kapitalizācijas likme pieaugs vai samazināsies par 1 procentpunktu, ieguldījumu īpašuma uzskaites vērtība būtu par EUR 9 821 011 zemāka / EUR 13 562 349 augstāka.

13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Summas, kas saņemamas no nomniekiem	414 683	253 537	64 299
Ēkas būvniecības norēķinu atlikums	526 440	51 383	847
Kopā	941 123	304 920	65 146

Pircēju un pasūtītāju parādu aplēstās patiesās vērtības ir paredzamās nākotnes naudas plūsmas diskontētā vērtība un tā aptuveni atbilst posteņa uzskaites vērtībai. Nosakot patieso vērtību, paredzamā naudas plūsma tiek diskontēta izmantojot pašreizējās tirgus likmes.

14. Citi debitoru parādi

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Nodokļu pārmaksas	2 481	52 677	48 701
Drošības depozīti	7 500	7 500	-
Pārējie	-	2 800	-
Kopā	9 981	62 977	48 701

15. Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
BluOr bankas konta atlikums	527 877	12 907	198 382
LHV bankas konta atlikums	2 770 025	385 946	9 730 416
Luminor Bank AS Latvijas filiāles konta atlikums	6 916	-	-
AB Šiauliubankas konta atlikums	-	5 225 055	3 346
Kopā	3 304 818	5 623 908	9 932 144

16. Pamatkapitāls

2024. un 2023. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrēto un pilnībā apmaksāto pamatkapitālu veidoja 145 028 parastās akcijas ar daļas nominālvērtību 100 EUR. Kapitāls sastāv no skaidras naudas ieguldījuma EUR 2 800 apmērā un īpašuma ieguldījuma EUR 14 500 000 apmērā.

17. Obligāciju saistības

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Obligāciju saistības, kas uzrādītas, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi:			
Obligācijas ISIN LV0000803179 (46 000 obligācijas, nominālvērtība 1 000 EUR, kotēšanas datums: 22.11.2024.; dzēšanas datums: 30.05.2025.; kupona likme: 10%)	46 162 410	-	-
Obligācijas ISIN LV0000802551 (42 775 obligācijas, nominālvērtība 1 000 EUR, kotēšanas datums: 14.06.2023; dzēšanas datums: 30.05.2024; kupona likme: 6,5%)	-	37 175 077	19 213 066
Kopā	46 162 410	37 175 077	19 213 066

Koncerna aizņēmumi ir ar fiksētām procentu likmēm. Aizņēmumu patiesā vērtība, konsolidētā finanšu stāvokļa pārskata datumā, bija aptuveni vienāda ar to uzskaites vērtību. 2024. gadā kopējie obligāciju procenti bija 4 433 157 EUR (2023. gadā: 3 333 770 EUR).

Obligācijas ir nodrošinātas ar 1. kārtas hipotēku uz Sabiedrībai piederošo īpašumu. Pārējie būtiskākie ierobežojumi:

- Ierobežojumi iekļāt aktīvus;
- LTV koeficients nedrīkst pārsniegt 70%;
- Ierobežojumi saņemt papildus aizņēmumus;
- Ierobežojumi amatpersonu maiņai.

Uz 31.12.2024 obligāciju ierobežojumi tika ievēroti.

2022.gadā Sabiedrība uzsāka obligāciju emisiju, lai finansētu savu saimniecisko darbību līdz būvdarbu beigām un ēkas nodošanai ekspluatācijā. 2024. gada maijā sākotnējā obligāciju programma tika pilnībā pārfinansēta ar jaunu, un kopējā izvietoto obligāciju nominālvērtība 31.12.2024. bija 46 000 000 EUR. Obligācijas ir iekļautas Nasdaq Baltic alternatīvajā tirgū First North.

Sabiedrība ir uzsākusi pārrunas ar vairākām kredītiestādēm un uzsākusi obligāciju emisijas prospekta sagatavošanu esošo obligāciju refinansēšanai termiņa beigās.

18. Akcionāru aizdevumi

	2024	2023	2023
	EUR	EUR	EUR
Nenodrošināts aizņēmums no Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem (gada procentu likme 7%-9%, atmaksas termiņš: 31.12.2027.)			
Pārskata gada sākumā	8 225 080	7 633 564	4 941 438
Saņemts pārskata gadā	-	-	2 099 340
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	488 702	591 516	592 786
Pārskata gada beigās	8 713 782	8 225 080	7 633 564
Nenodrošināts aizņēmums no SIA Novira (gada procentu likme 7%-9%, atmaksas termiņš: 31.12.2027.)			
Pārskata gada sākumā	4 351 948	4 039 006	2 614 728
Saņemts pārskata gadā	-	-	1 110 660
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	258 548	312 942	313 618
Pārskata gada beigās	4 610 496	4 351 948	4 039 006
Kopā	13 324 278	12 577 028	11 672 570

Akcionāru aizņēmumi nav pakļauti papildus ierobežojumiem vai prasībām.

19. Finansēšanas saistību atlikumu saskaņošana

Zemāk esošajā tabulā ir sniegta analīze par saistībām, kas radās finansēšanas darbības rezultātā, un to izmaiņām norādītajā periodā. Šo saistību posteņi konsolidētajā naudas plūsmas pārskatā ir iekļauti finansēšanas naudas plūsmas sadaļā:

	Obligāciju saistības	Akcionāru aizdevumi	Kopā
	EUR	EUR	EUR
Saistības no finansēšanas darbības 2023. gada 1. janvārī	19 213 066	11 672 570	30 885 636
<i>Naudas plūsma</i>			
Obligāciju emisija	17 499 879	-	17 499 879
Procentu maksājumi	(2 064 254)	-	(2 064 254)
Kopā naudas plūsma	15 435 625	-	15 435 625
<i>Izmaiņas, kas neietekmēja naudas plūsmu</i>			
Uzkrātie procenti	2 526 386	904 458	3 430 844
Kopā izmaiņas, kas neietekmēja naudas plūsmu	2 526 386	904 458	3 430 844
Saistības no finansēšanas darbības 2023. gada 31. decembrī	37 175 077	12 577 028	49 752 105
<i>Naudas plūsma</i>			
Obligāciju emisija	24 772 628	-	24 772 628
Obligāciju dzēšana	(15 932 000)	-	(15 932 000)
Procentu maksājumi	(4 286 453)	-	(4 286 453)
Kopā naudas plūsma	4 554 175	-	4 554 175
<i>Izmaiņas, kas neietekmēja naudas plūsmu</i>			
Uzkrātie procenti	4 433 158	747 250	5 180 408
Kopā izmaiņas, kas neietekmēja naudas plūsmu	4 433 158	747 250	5 180 408
Saistības no finansēšanas darbības 2024. gada 31. decembrī	46 162 410	13 324 278	59 486 688

20. Parādi piegādātājiem un pārējās saistības

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Ilgtermiņa saistības			
Nomnieku drošības nauda	636 094	464 446	84 620
Īstermiņa saistības			
Parādi piegādātājiem	682 259	83 420	58 866
Nodokļu saistības	-	2 693	-
Uzkrātie izdevumi	33 075	1 661 800	8 587
Pārējie	959	-	-
Kopā ilgtermiņa saistības	636 094	464 446	84 620
Kopā īstermiņa saistības	716 293	1 747 913	67 453

21. Citas saistīto pušu saistības

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Bezprocentu īstermiņa parāds saistītam uzņēmumam	5 045	9 220	40 016
Kopā	5 045	9 220	40 016

22. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Nākamo periodu nomas ieņēmumi	180 659	-	-
Kopā	180 659	-	-

23. Vidējais darbinieku skaits

2024. un 2023. gadā Koncerna uzņēmumos strādāja viens darbinieks.

24. Atlikumi un darījumi ar saistītajām pusēm

Saistības pret akcionāriem bija sekojošas:

	Pielikumi	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
		EUR	EUR	EUR
Novira SIA				
Aizdevuma atlikums pārskata gada beigās	18	3 633 000	3 633 000	3 633 000
Aizdevuma uzkrātie procenti pārskata gada beigās	18	977 496	718 948	406 006
Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem				
Aizdevuma atlikums pārskata gada beigās	18	6 867 000	6 867 000	6 867 000
Aizdevuma uzkrātie procenti pārskata gada beigās	18	1 846 782	1 358 080	766 564

Ar akcionāriem saistītie izdevumi par gadu, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī, bija sekojoši:

	2024	2023
	EUR	EUR
Procentu izdevumi	747 250	904 458

Kompensācijas Koncerna vadībai

Koncerna vadības sastāvā ietilpst Koncernā ietilpstošie uzņēmumu valdes locekļi un 2024. gadā viņi saņēma darba algu EUR 16 800 apmērā (2023. gadā: EUR 3 102 apmērā).

25. Pāreja uz SFPS grāmatvedības standartiem

Koncerna finanšu pārskati par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir pirmie gada konsolidētie finanšu pārskati, kas sagatavoti saskaņā ar ES pieņemtajiem SFPS grāmatvedības standartiem. Sabiedrības pārejas datums ir 2023. gada 1. janvāris. Koncerns pieņēma SFPS grāmatvedības standartus saskaņā ar 1. SFPS "Starptautisko finanšu pārskatu standartu pieņemšana pirmo reizi". Ievērojot noteiktus izņēmumus, 1. SFPS pieprasa retrospektīvi piemērot standartu un interpretāciju versiju, kas ir spēkā gadā, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī. Šī versija tika piemērota, sagatavojot SFPS sākuma finanšu stāvokļa pārskatu 2023. gada 1. janvārī un turpmākajos periodos līdz pirmā SFPS pārskata perioda beigām.

Par periodiem līdz 2023. gada 31. decembrim Sabiedrība ir sagatavojusi finanšu pārskatus saskaņā ar Latvijas Republikas vispārpieņemtajiem grāmatvedības principiem (Latvijas standartiem). Sagatavojot šos finanšu pārskatus saskaņā ar 1. SFPS, Koncerns ir piemērojis attiecīgos obligātos un neobligātos izņēmumus no SFPS grāmatvedības standartu pilnīgas retrospektīvas piemērošanas.

Obligātie pārejas izņēmumi:

Koncerns ir piemērojis šādu obligāto izņēmumu no SFPS grāmatvedības standartu retrospektīvas piemērošanas.

Aplēšu izņēmums

Aplēses saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem 2023. gada 1. janvārī un 2023. gada 31. decembrī atbilst aplēsēm, kas veiktas tajā pašā datumā saskaņā ar Latvijas standartiem, ja vien nav pierādījumu, ka šīs aplēses ir bijušas kļūdainas.

Izņēmums par finanšu aktīvu un saistību atzīšanas pārtraukšanu

Finanšu aktīvi un saistības, kuru atzīšana ir pārtraukta pirms pārejas uz SFPS grāmatvedības standartiem, netiek atkārtoti atzīti saskaņā ar SFPS. Vadība nav izvēlējusies piemērot 9. SFPS atzīšanas pārtraukšanas kritērijus no agrāka datuma.

Finanšu instrumentu klasifikācija un mērīšana

Koncerns izvērtē vai tās finanšu aktīvi atbilst kritērijiem, lai tos novērtētu amortizētajā iegādes vērtībā, pamatojoties uz faktiem un apstākļiem, kas pastāv pārejas datumā uz SFPS. Gadījumos, kad efektīvās procentu metodes retrospektīva piemērošana Koncernam nav iespējama, finanšu aktīvu un finanšu saistību patiesā vērtība pārejas datumā uz SFPS grāmatvedības standartiem ir šo finanšu aktīvu jaunā bruto uzskaites vērtība vai šo finanšu saistību jaunā amortizētā vērtība pārejas datumā uz SFPS.

Finanšu aktīvu vērtības samazināšanās izņēmums

9. SFPS prasības par vērtības samazināšanos tiek piemērotas retrospektīvi. Gadījumos, kad būtiska kredītriska pieauguma noteikšana kopš finanšu instrumenta sākotnējās atzīšanas prasa pārmērīgas izmaksas vai pūles, vadība nolēma atzīt uzkrājumus paredzamajiem kredīta zaudējumiem katrā pārskata datumā līdz finanšu instrumenta atzīšanas pārtraukšanai (ja vien šim finanšu instrumentam nav zems kredītrisks pārskata datumā).

Neobligāti izņēmumi:

Koncerns izvēlējās nepiemērot neobligātos izņēmumus no SFPS grāmatvedības standartu retrospektīvas piemērošanas.

Korekcijas, pārejot no Latvijas standartiem uz SFPS standartiem:

- Koncerns nav sagatavojis konsolidētos finanšu pārskatus saskaņā ar Latvijas standartiem. Šajos konsolidētajos finanšu pārskatos iekļauti Sabiedrība un tās meitas uzņēmums SIA "Elektrības Sadale". Skatīt piezīmi (a) zemāk esošajā tabulā.
- Ieguldījums nepabeigtajā celtniecībā tika atzīts par pamatlīdzekļiem saskaņā ar Latvijas standartiem un klasificēts kā ieguldījumu īpašums saskaņā ar 40. SGS. Satīt piezīmi (b) sekojošā tabulā). 2023. gada 31. decembrī un 2023. gada 1. janvārī īpašums bija būvniecības stadijā un tika novērtēts iegādes vērtībā. No pamatlīdzekļiem uz ieguldījumu īpašumu pārklassificētā summa 2023. gada 31. decembrī bija EUR 60 208 123 (2022. gada 31. decembrī: EUR 35 355 937).
- No kapitalizētajām aizņēmumu izmaksām tika atskaitīti investīciju ienākumi, kas gūti no konkrētu aizņēmumu pagaidu ieguldīšanas. Skatīt piezīmi (c) zemāk esošajā tabulā. 2023. gadā gūto finanšu ienākumu apjoms bija EUR 109 124.
- Ar aizņēmumiem saistītie nākamo periodu izdevumi tika pārklassificēti uz obligācijām, jo saskaņā ar iepriekš piemērotajiem standartiem nākamo periodu izdevumi bilancē tika atzīti atsevišķi. Skatiet piezīmi (d) tabulā zemāk. Šādu nākamo periodu izdevumu summa 2023. gada 31. decembrī bija EUR 332 883 (2022. gada 31. decembrī: EUR 436 154).
- Atsevišķas saistības tika pārklassificētas saskaņā ar SFPS grāmatvedības standartiem. Skatīt (e) piezīmi turpmākajās tabulās. Skatīt piezīmi (e) zemāk esošajā tabulā

Tālāk ir apkopota Sabiedrības pārejas uz SFPS ietekme uz konsolidēto visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī.

KONSOLIDĒTAIS VISPĀRĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

Pielikums	Latvijas standarti	Izmaiņas	SFPS
	EUR	EUR	EUR
Pārdošanas izdevumi	(26 291)	-	(26 291)
Administratīvie izdevumi	(67 107)	-	(67 107)
Citi izdevumi	(151)	2	(149)
Finanšu ienākumi (c)	109 124	(109 124)	-
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	15 575	(109 124)	(93 547)
Uzņēmumu ienākuma nodokļa izdevumi	(2 232)	-	(2 232)
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	13 343	(109 122)	(95 779)
Kopā visaptverošie ienākumi / (zaudējumi) pārskata gadā	13 343	(109 122)	(95 779)

Ietekme uz bilanci 2023. gada 31. decembrī no Sabiedrības pārejas uz SFPS ir apkopota zemāk:

Pielikumi	Latvijas standarti	Izmaiņas	SFPS
	EUR	EUR	EUR
AKTĪVI			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Ieguldījumu īpašumi (b)	-	60 208 123	60 208 123
Nemateriālie aktīvi	5 006	-	5006
Pamatlīdzekļi			
Zeme un ēkas (b)	14 500 000	(14 500 000)	-
Nepabeigtā celtniecība (b)	45 788 483	(45 788 483)	-
Ieguldījumi meitas sabiedrībā (a)	2 800	(2 800)	-
Kopā ilgtermiņa ieguldījumi	60 296 289	(83 160)	60 213 129
Apgrozāmie līdzekļi			
Pircēju un pasūtītāju parādi	304 920	-	304 920
Nākamo periodu izdevumi (d)	332 883	(332 883)	-
Pārējie debitori	60 177	2 800	62 977
Uzkrātie ienākumi	7 187	-	7 187
Nauda un tās ekvivalenti	5 623 908	-	5 623 908
Kopā apgrozāmie līdzekļi	6 329 075	(330 083)	5 998 992
Kopā aktīvi	66 625 364	(413 243)	66 212 121

Sabiedrības pārejas uz SFPS ietekme uz bilanci 2023. gada 31. decembrī ir apkopota zemāk (turpinājums):

Pielikumi	Latvijas standarti	Izmaiņas	SFPS
	EUR	EUR	EUR
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS			
PAŠU KAPITĀLS			
Pamatkapitāls	14 502 800	-	14 502 800
Uzkrātie zaudējumi	(159 679)	(104 684)	(264 363)
Kopā pašu kapitāls	14 343 121	(104 684)	14 238 437
SAISTĪBAS			
Ilgtermiņa saistības			
Akcionāru aizdevumi	12 577 028	-	12 577 028
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības	464 446	-	464 446
Kopā ilgtermiņa saistības	13 041 474	-	13 041 474
Īstermiņa saistības			
Obligāciju saistības (d)	37 483 636	(308 559)	37 175 077
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības (e)	57 280	1 690 633	1 747 913
Citi saistīto pušu parādi	9 220	-	9 220
Nodokļi un sociālās apdrošināšanas iemaksas (e)	2 693	(2 693)	-
Pārējie kreditori (e)	26 140	(26 140)	-
Uzkrātās saistības (e)	1 661 800	(1 661 800)	-
Kopā īstermiņa saistības	39 240 769	(308 559)	38 932 210
Kopā saistības	52 282 243	(308 559)	51 973 684
Kopā pašu kapitāls un saistības	66 625 364	(413 243)	66 212 121

Ietekme uz bilanci 2023. gada 1. janvārī no Sabiedrības pārejas uz SFPS ir apkopota zemāk:

	Pielikumi	Latvijas	Izmaiņas	SFPS
		standarti		
		EUR	EUR	EUR
AKTĪVS				
Ilgtermiņa ieguldījumi				
ieguldījumu īpašums	(b)	-	35 355 937	35 355 937
Nemateriālie aktīvi		10 013	-	10 013
Pamatlīdzekļi				
Zeme un ēkas	(b)	14 500 000	(14 500 000)	-
Nepabeigtā celtniecība	(b)	20 811 699	(20 811 699)	-
Kopā ilgtermiņa ieguldījumi		35 321 712	44 238	35 365 950
Apgrozāmie līdzekļi				
Pircēju un pasūtītāju parādi		65 146	-	65 146
Nākamo periodu izdevumi	(b)	436 154	(436 154)	-
Pārējie debitori		48 701	-	48 701
Nauda un tā ekvivalenti		9 932 144	-	9 932 144
Kopā apgrozāmie līdzekļi		10 482 145	(436 154)	10 045 991
Kopā aktīvi		45 803 857	(391 916)	45 411 941

Ietekme uz bilanci 2023. gada 1. janvārī no Sabiedrības pārejas uz SFPS ir apkopota zemāk (turpinājums):

Pielikumi	Latvijas standarti	Izmaiņas	SFPS
	EUR	EUR	EUR
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS			
PAŠU KAPITĀLS			
Pamatkapitāls	14 502 800	-	14 502 800
Nesadalītā peļņa / (uzkrātie zaudējumi)	(173 021)	4 437	(168 584)
Kopā pašu kapitāls	14 329 779	4 437	14 334 216
SAISTĪBAS			
Ilgtermiņa saistības			
Obligāciju saistības (d)	19 500 000	(396 080)	19 103 920
Akcionāru aizdevumi	11 672 570	-	11 672 570
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības	84 620	-	84 620
Kopā ilgtermiņa saistības	31 257 190	(396 080)	30 861 110
Īstermiņa saistības			
Obligāciju saistības	109 146	-	109 146
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības (e)	46 339	21 114	67 453
Akcionāru aizdevumi	40 016	-	40 016
Pārējie kreditori (e)	12 800	(12 800)	-
Uzkrātās saistības (e)	8 587	(8 587)	-
Kopā īstermiņa saistības	216 888	(273)	216 615
Kopā saistības	31 474 078	(396 353)	31 077 725
Kopā pašu kapitāls un saistības	45 803 857	(391 916)	45 411 941

Ietekme uz konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī no Sabiedrības pārejas uz SFPS ir apkopota zemāk:

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Latvijas standarti	Izmaiņas	SFPS
	EUR	EUR	EUR
PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA			
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	15 575	(109 122)	(93 549)
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija	5 007	-	5 007
Pamatdarbības naudas plūsmas pirms apgrozāmo līdzekļu atlikumu izmaiņām	20 582	(109 122)	(88 540)
debitoru parādu un nākamo periodu izdevumu palielinājums	(59 366)	(201 871)	(261 237)
kreditoru parādu palielinājums	627 077	1 402 413	2 029 490
samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	(2 232)	(2 232)
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	588 293	1 089 188	1 677 481
IEGULDĪŠANAS NAUDAS PLŪSMA			
ieguldījumu īpašuma un pamatlīdzekļu iegāde	(20 679 233)	(742 109)	(21 421 342)
ieguldījumi kapitālā	(2 800)	2 800	-
Neto naudas plūsma no ieguldīšanas darbības	(20 682 033)	(739 309)	(21 421 342)
FINANSĒŠANAS NAUDAS PLŪSMA			
obligāciju emisija	17 499 879	-	17 499 879
samaksātie procenti	(1 714 375)	(349 879)	(2 064 254)
Neto naudas plūsma no finansēšanas darbības	15 785 504	-	15 435 625
Naudas plūsma pārskata gadā	(4 308 236)	-	(4 308 236)
Naudas atlikums pārskata gada sākumā	9 932 144	-	9 932 144
Naudas atlikums pārskata gada beigās	5 623 908	-	5 623 908

26. Finanšu risku vadība

2025. gada aprīlī Koncerns pabeidza nodrošināto obligāciju emisijas trešo daļu, piesaistot papildus 3 miljonus EUR un sasniedzot kopējo piesaistīto summu 49 miljonu EUR apmērā. Iestājoties obligāciju dzēšanas termiņam, Sabiedrība plāno tās pārfinansēt maksimāli izmantojot banku un subordinētos aizdevumus (*junior financing*).

Valde ir pilnībā atbildīga par Koncerna riska pārvaldības politikas un vispārējās sistēmas izstrādi un pārraudzību. Risku vadība tiek veikta attiecībā uz finanšu riskiem, operacionālajiem riskiem un juridiskajiem riskiem. Finanšu risks ietver tirgus risku (t.sk. valūtas risku, procentu likmju risku un citus cenu riskus), kredītrisku un likviditātes risku. Finanšu risku pārvaldības galvenā funkcija ir noteikt riska limitus un nodrošināt, lai jebkāda riska pakļautība nepārsniegtu šos ierobežojumus. Operacionālā un juridiskā riska pārvaldības funkcijas ir paredzētas, lai nodrošinātu iekšējo politiku un procedūru pareizu darbību, lai samazinātu darbības un juridiskos riskus.

Tirgus risks

Cenas risks

Koncerns nav pakļauts būtiskam cenu riskam, jo tam nav akciju vērtspapīru vai preču. Koncerns ir pakļauts cenu riskam, kas nav saistīts ar finanšu instrumentiem, piemēram, īpašuma cenu riskam, tostarp īpašuma nomas riskam.

Naudas plūsmas un procentu likmju risks

Tā kā Koncerna procentus nesošie aktīvi nerada būtiskas procentu summas, tirgus procentu likmju izmaiņām nav būtiskas tiešas ietekmes uz Koncerna ienākumiem. Koncerna aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā. Procentu likmes obligācijām un akcionāru aizdevumiem ir fiksētas līdz dzēšanas datumam

Pircēju un pasūtītāju parādi, pircēju un pasūtītāju parādi un parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem ir bezprocentu un ar termiņu mazāku par vienu gadu. Koncerns ir konstatējis, ka ar šiem finanšu aktīviem un saistībām nav saistīts procentu likmju risks.

Kredītrisks

Kredītrisks ir risks, ka darījuma partneris nepildīs savas līgumsaistības un radīs finansiālus zaudējumus otrai pusei, nepildot saistības, un tas galvenokārt rodas no debitoru parādiem. Riska koncentrācija nomas debitoru parādos: 2024. gada 31. decembrī lielākais debitors veidoja 35% no kopējā debitoru parādu atlikuma.

Kredītrisks rodas no bankās turētās naudas un tās ekvivalentiem, pircēju un pasūtītāju parādiem un citiem debitoru parādiem, tai skaitā nomas parādiem no nomniekiem un nomas garantijām. Kredītrisks tiek pārvaldīts Koncerna ietvaros. Koncerns nosaka pieņemamā kredītriska līmeņus, nosakot ierobežojumus vienam darījuma partnerim vai darījumu partneru grupām. Naudas atlikumi tiek turēti tikai uzticamās finanšu iestādēs.

Koncerna maksimālā pakļautība kredītriskam pēc finanšu aktīvu kategorijām, kas nav nomas garantijas, ir sekojoša:

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādi	941 123	304 920	65 146
Nauda un tās ekvivalenti	3 304 818	5 623 908	9 932 144
	4 245 941	5 928 828	9 997 290

Saskaņā ar 9. SFPS "Finanšu instrumenti" Sabiedrība novērtēja paredzamos kredītzaudējumus no debitoru parādiem pret kredītiestādēm. Sabiedrība glabā skaidru naudu AS BluOr Bank (Latvija), LHV bankā (Igaunija) un AS Luminor filiālē Latvijā (Latvija). LHV Bankas Moody's reitings ir BAA3. Luminor arī Moody's reitings ir BAA3, taču šī pārskata sagatavošanas laikā BluOr nav reitinga no trim lielākajām reitingu aģentūrām. Ņemot vērā, ka Sabiedrība ikdienas darbībai galvenokārt izmanto LHV banku un, novērtējot naudas, naudas ekvivalentu un pircēju un pasūtītāju parādu paredzamo kredītzaudējumu līmeni, tika secināts, ka tas nav būtisks, tādēļ uzkrājumi paredzamajiem kredītzaudējumiem netika veidoti.

Likviditātes risks

Koncerns īsteno līdzsvarotu likviditātes riska pārvaldīšanas politiku, saglabājot pietiekamus kredītresursus, lai saistības varētu nokārtot to termiņa laikā. Koncerns veic sarunas ar vairākām kredītiestādēm un ir uzsācis obligāciju emisijas prospekta sagatavošanu obligāciju refinansēšanai termiņa beigās. Ne-diskontēta finanšu saistību termiņu analīze 2024. gada 31. decembrī, 2023. gada 31. decembrī un 2023. gada 1. janvārī ir parādīta tabulā zemāk.

	Mazāk par 1 mēnesi	1 līdz 6 mēneši	6 līdz 1 mēneši	1 līdz 3 gadi	Vairāk nekā 3 gadi
2024. gada 31. decembrī	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Obligāciju saistības (17. pielikums)	-	48 300 000	-	-	-
Akcionāru aizdevumi (18. pielikums)	-	-	-	-	15 559 903
Saistīto pušu parādi (21. pielikums)	5 045	-	-	-	-
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības (20. pielikums)	319 793	396 500	-	7 837	628 257
Kopējie nākotnes maksājumi ieskaitot aizņēmumu pamatsummas un procentus	324 838	48 696 500	-	7 837	16 188 160

	Mazāk par 1 mēnesi	1 līdz 6 mēneši	6 līdz 1 mēneši	1 līdz 3 gadi	Vairāk nekā 3 gadi
2023. gada 31. decembrī	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Obligāciju saistības (17. pielikums)	-	44 190 188	-	-	-
Akcionāru aizdevumi (18. pielikums)	-	-	-	-	15 559 903
Saistīto pušu parādi (21. pielikums)	9 220	-	-	-	-
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības (20. pielikums)	86 113	1 661 800	-	-	464 446
Kopējie nākotnes maksājumi ieskaitot aizņēmumu pamatsummas un procentus	95 333	45 851 988	-	-	16 024 349

	Mazāk par 1 mēnesi	1 līdz 6 mēneši	6 līdz 1 mēneši	1 līdz 3 gadi	Vairāk nekā 3 gadi
2023. gada 1. janvārī	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Obligāciju saistības (17. pielikums)	-	114 911	-	19 279 690	-
Akcionāru aizdevumi (18. pielikums)	-	-	-	-	15 559 903
Saistīto pušu parādi (21. pielikums)	40 016	-	-	-	-
Parādi piegādātājiem un pārējās saistības (20. pielikums)	67 453	-	-	-	84 620
Kopējie nākotnes maksājumi ieskaitot aizņēmumu pamatsummas un procentus	107 469	114 911	-	19 279 690	15 644 523

27. Kapitāla pārvaldīšana

Riska vadība

Koncerna mērķi, pārvaldot kapitālu, ir:

- nodrošināt savu spēju turpināt darbību, lai tā nodrošinātu peļņu akcionāriem un labumu sadarbības partneriem, un
- uzturēt optimālu kapitāla struktūru, lai samazinātu kapitāla izmaksas.

Lai saglabātu vai pielāgotu kapitāla struktūru, koncerns varētu emitēt jaunas daļas un samazināt parādus.

2024. gada laikā Koncerna stratēģija, kas bija nemainīga salīdzinājumā ar 2023. un 2022. gadu, bija saglabāt neto aizņēmumu apjomu pret pašu kapitālu (*gearing ratio*) 300% robežās. 2024. gada 31. decembrī, 2023. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī faktiskā neto aizņēmumu attiecība pret pašu kapitālu bija sekojoša:

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Kopā aizņēmumi	59 486 688	49 752 105	30 885 636
Samazinājums par naudu un tās ekvivalentiem	(3 304 818)	(5 623 908)	(9 932 144)
Neto aizņēmumu apmērs	56 181 870	44 128 197	20 953 492
Kopā pašu kapitāls	28 663 512	14 238 437	14 334 216
Neto aizņēmumu attiecība pret pašu kapitālu %	196%	305%	146%

28. Patiesās vērtības atklāšana

Patiesās vērtības novērtējumi tiek analizēti pēc patiesās vērtības hierarhijas līmeņa: (i) 1. līmenis ir identisku aktīvu vai saistību novērtējumi par kotētām cenām (nekorģētām) aktīvos tirgos, (ii) 2. līmeņa novērtējumi ir vērtēšanas metodes ar visiem aktīvam vai saistībām novērojamiem būtiskiem datiem, vai nu tieši (tas ir, cenas atvasinātas) un netieši (iii) 3. līmenis ir vērtējumi, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem). Vadība izmanto spriedumu, klasificējot finanšu instrumentus, izmantojot patiesās vērtības hierarhiju. Ja patiesās vērtības novērtējumā tiek izmantoti novērojami dati, kuriem nepieciešama būtiska korekcija, šis novērtējums ir 3. līmeņa novērtējums. Novērtējuma ievades nozīmīgums tiek novērtēts, salīdzinot ar patiesās vērtības novērtējumu kopumā.

(a) Atkārtoti patiesās vērtības novērtējumi

Atkārtoti patiesās vērtības novērtējumi ir tādi, ko grāmatvedības standarti pieprasa vai atļauj konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā katra pārskata perioda beigās. Patiesās vērtības hierarhijas līmenis, kurā tiek klasificēti regulārie patiesās vērtības novērtējumi, ir šāds:

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
	3. līmenis	3. līmenis	3. līmenis
Nefinanšu aktīvi			
Ieguldījumu īpašums	85 200 000	-	-

Vērtēšanas metode, ieguldījuma īpašuma 3. līmeņa patiesās vērtības novērtēšanā izmantotie dati un saistītā jutība pret pamatoti iespējamām izmaiņām šajos ievaddatos ir sniegta 12. pielikumā.

(b) Aktīvi un saistības, kas nav novērtētas patiesajā vērtībā, bet kuru patiesā vērtība tiek atklāta

Nauda un tās ekvivalenti, pircēju un pasūtītāju parādi, pircēju un pasūtītāju parādi un citi kreditoru parādi, kā arī nomnieku depozīti tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā, un to uzskaites vērtība ir pamatota patiesās vērtības aptuvenā vērtība.

Patiesās vērtības, kas analizētas pēc patiesās vērtības hierarhijas līmeņiem, un to saistību uzskaites vērtība, kuras nav novērtētas patiesajā vērtībā, ir šādas:

	31.12.2024.	31.12.2023.	01.01.2023.
	EUR	EUR	EUR
Saistības (3. līmenis)			
Obligāciju saistības	46 162 410	37 175 077	19 213 066
Akcionāru aizdevumi	13 324 278	12 577 028	11 672 570
Kopā	59 486 688	49 752 105	30 885 636

Grupās obligācijas tiek tirgotas Nasdaq Baltic alternatīvajā tirgū First North. Pārskata periodā tirdzniecības aktivitāte ar Koncerna obligācijām bija zema, līdz ar to vadība secināja, ka 1. un 2. līmeņa patiesās vērtības novērtējums nav piemērojams.

Akcionāru aizdevumi, kas ir fiksētas procentu likmes instrumenti ar noteiktu termiņu, patiesā vērtība tika aplēsta, pamatojoties uz paredzamajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar tirgus procentu likmēm jauniem instrumentiem ar līdzīgiem kredītriskiem un atlikušajiem termiņiem.

29. Iespējamās saistības

Nodokļu iestādēm ir tiesības pārbaudīt nodokļu aprēķinus par pēdējiem trīs taksācijas gadiem. Sabiedrībai kopš tā dibināšanas 2020. gadā nav veikts visaptverošs nodokļu audits, tāpēc nodokļu iestādes var pārskatīt nodokļu aprēķinus. Koncerna vadībai nav zināmi apstākļi, kas varētu radīt potenciālas saistības šādu pārbažu rezultātā.

30. Notikumi pēc bilances datuma

Sabiedrība pabeidza nodrošināto obligāciju emisijas trešo daļu, piesaistot papildus 3 miljonus EUR. 2025. gada aprīlī Sabiedrība bija emitējusi obligācijas 49 miljonu EUR apmērā. Iestājoties obligāciju dzēšanas termiņam, Sabiedrība plāno tās maksimāli pārfinansēt izmantojot banku un subordinētos aizdevumus.

Paziņojumus parakstīja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis
SIA Cipari Baltic valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, grāmatvedis (SIA Cipari Baltic)



Šis ir oriģinālā neatkarīga revidenta ziņojuma, kas tika sagatavots latviešu valodā un sniegts par SIA "Marijas 2" Koncerna konsolidētajiem finanšu pārskatiem, kuri tika sagatavoti saskaņā ar Eiropas vienotā elektroniskā formāta prasībām, kopija. Šī pdf formāta neatkarīga revidenta ziņojuma versija nav uzskatāma par ziņojumu par konsolidētajiem finanšu pārskatiem, kas sniegti latviešu valodā pdf formātā un sagatavoti, lai nodrošinātu Sabiedrības dalībniekiem un investoriem vieglāk pieejamu formātu. Oriģinālie konsolidētie finanšu pārskati mašīnlasāmā .xhtml formātā kopā ar oriģinālu neatkarīga revidenta ziņojumu ir iesniegti Nasdaq Rīgas Fondu Biržā (saite: <https://nasdaqbaltic.com>).

Neatkarīga revidenta ziņojums

SIA "Marijas 2" akcionāriem

Ziņojums par konsolidētajiem finanšu pārskatiem

Mūsu atzinums ar iebildi

Mūsaprāt, izņemot rindkopā *Atzinuma ar iebildi pamatojums* aprakstīto apstākļu ietekmi, konsolidētie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Marijas 2" ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrības ("Koncerns") konsolidēto finanšu stāvokli 2024. gada 31. decembrī un par Koncerna konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidētajām naudas plūsmām par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem.

Mūsu atzinums atbilst mūsu 2025. gada 24. aprīļa papildus ziņojumam vadībai.

Ko mēs esam revidējuši

Koncerna konsolidētie finanšu pārskati ietver:

- konsolidēto visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumus, kas ietver informāciju par būtiskām grāmatvedības politikām un citu paskaidrojošu informāciju.

Atzinuma ar iebildi pamatojums

Koncerns ir izvēlējis patiesās vērtības modeli ieguldījumu īpašuma uzskaitēi. Kā norādīts konsolidēto finanšu pārskatu 3. pielikumā, vadība secināja, ka ieguldījumu īpašuma patieso vērtību nevar ticami noteikt, līdz tas tiek pieņemts ekspluatācijā, un attiecīgi 2023. gada 31. decembrī un 2023. gada 1. janvārī ieguldījumu īpašums tika novērtēts piemērojot izmaksu metodi, un pārvērtēšana patiesajā vērtībā tika veikta tikai 2024. gadā. Tomēr, neatkarīgu vērtētāju Koncernam iesniegtie vērtējumi norāda uz to, ka 2023. gada 30. novembrī ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība bija robežās no EUR 64,000 tūkstošiem līdz EUR 75,720 tūkstošiem. Tādēļ, ieguldījumu īpašuma bilances vērtībai 2023. gada 31. decembrī bija jābūt vismaz par EUR 3,792 tūkstošiem lielākai, neto peļņai no ieguldījumu īpašuma pārvērtēšanas gadā, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, vajadzēja būt vismaz par EUR 3,792 lielākai, un neto peļņai no ieguldījumu īpašuma pārvērtēšanas gadā, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, vajadzēja būt vismaz par EUR 3,792 mazākai.

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītajiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā Revidenta atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu revīziju.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekošu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam ar iebildi.

Neatkarība

Mēs esam neatkarīgi no Koncerna saskaņā ar Starptautisko Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksu (ieskaitot starptautiskos neatkarības standartus), kuru izdevusi Starptautiskā grāmatvežu ētikas standartu padome (SGĒSP kodekss), un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām ētikas prasībām, kas ir spēkā attiecībā uz mūsu veikto finanšu pārskatu revīziju Latvijas Republikā. Mēs esam izpildījuši mūsu citus ētikas pienākumus saskaņā ar SGĒSP kodeksu un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautās ētikas prasības.

Balstoties uz mūsu zināšanām un pārliecību, mēs paziņojam, ka ar revīziju nesaistītie pakalpojumi, kurus mēs esam snieguši Sabiedrībai un tās kontrolētajām sabiedrībām Eiropas Savienībā, ir saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem likumiem un citiem normatīvajiem aktiem un ka mēs neesam snieguši ar revīziju nesaistītus pakalpojumus, kas ir aizliegti saskaņā ar Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likuma 37.⁶ pantu.

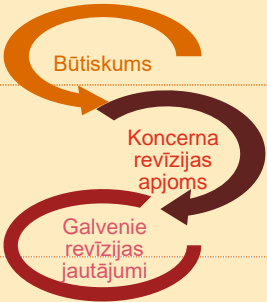
Laika periodā no 2024. gada 1. janvāra līdz 2024. gada 31. decembrim mēs neesam snieguši Sabiedrībai un tās kontrolētajām sabiedrībām Eiropas Savienībā ar revīziju nesaistītus pakalpojumus.

Būtiska nenoteiktība attiecībā uz darbības turpināšanu

Mēs vēršam uzmanību uz konsolidēto finanšu pārskatu 3. pielikuma sadaļu "Darbības turpināšanas princips", kurā aprakstīts, ka 2024. gada 31. decembrī Koncerna īstermiņa saistības pārsniedza apgrozāmos līdzekļus par EUR 42,771 tūkstošiem. Šis veidojas galvenokārt dēļ Koncerna emitētām obligācijām EUR 46,000 tūkstošu apmērā ar dzēšanas termiņu 2025. gada 30. maijā, kas uzrādītas īstermiņa saistību sastāvā. Vadības plāni attiecībā uz esošo obligāciju refinansēšanu ir aprakstīti 3. pielikumā un process vēl nav noslēdzies ziņošanas datumā. Šie notikumi vai apstākļi, kopā ar citiem 3. pielikumā aprakstītajiem apstākļiem norāda, ka pastāv būtiska nenoteiktība, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Koncerna spēju turpināt savu darbību. Mūsu atzinums nav ar turpmāku iebildi attiecībā uz šo apstākli.

Mūsu revīzijas pieeja

Pārskats

 <p>Būtiskums</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kopējais būtiskums Koncerna revīzijā: EUR 807 tūkstoši, kas veido 0.9% no kopējiem aktīviem.
<p>Koncerna revīzijas apjoms</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mēs veicām Sabiedrības finanšu informācijas revīziju. Mūsu revīzijas procedūras aptvēra gandrīz 100% no Koncerna kopējiem ieņēmumiem un gandrīz 100% no Koncerna kopējiem aktīviem.
<p>Galvenie revīzijas jautājumi</p>	<ul style="list-style-type: none"> leguldījumu īpašuma patiesā vērtība.

Plānojot mūsu revīzijas procedūras mēs noteicām būtiskuma līmeni un izvērtējām konsolidētajiem finanšu pārskatiem piemītošos būtiskas neatbilstības riskus. Jo īpaši mēs izvērtējām, vai vadība ir veikusi subjektīvus pieņēmumus, piemēram, attiecībā uz nozīmīgām grāmatvedības aplēsēm, kas ietver pieņēmumus un nenoteiktību attiecībā un nākotnes notikumiem. Tāpat kā citās mūsu veiktajās revīzijās, mēs izvērtējām vadības iekšējo kontroļu pārkāpšanas risku, tajā skaitā, vai ir pierādījumi par neobjektivitāti, kas norāda uz krāpšanas izraisītu būtiskas neatbilstības risku.

Būtiskums

Revīzijas apjoms ir atkarīgs no būtiskuma piemērošanas. Revīzija tiek plānota ar mērķi iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētie finanšu pārskati nesatur būtiskas neatbilstības. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā. Tās tiek uzskatītas par būtiskām, ja atsevišķi vai kopā tās varētu ietekmēt lietotāju ekonomisko lēmumu pieņemšanu, kas balstīti uz konsolidētajiem finanšu pārskatiem.

Balstoties uz mūsu profesionālo spriedumu, mēs noteicām konkrētus būtiskuma sliekšņus, tajā skaitā kopējo Koncerna būtiskuma apmēru, kas piemērojams konsolidētajiem finanšu pārskatiem kopumā un ir atspoguļots zemāk esošajā tabulā. Tas, kopā ar kvalitatīvajiem apsvērumiem, palīdzēja mums noteikt

revīzijas apjomu un revīzijas procedūru veidu, veikšanas laiku un apmēru, kā arī izvērtēt gan individuālo, gan apkopoto neatbilstību ietekmi uz konsolidētajiem finanšu pārskatiem kopumā.

Kopējais Koncerna revīzijas būtiskuma apmērs	EUR 807 tūkstoši
Kā mēs to noteicām	0.9% no kopējiem aktīviem
Pamatojums būtiskuma kritēriju piemērošanai	<p>Mēs izvēlējamies kopējos aktīvus, jo, mūsaprāt, šis ir vispiemērotākais rādītājs situācijā, kad Koncerns ir tikko pabeidzis biroju ēkas būvniecību, un pirmie nomnieki tika piesaistīti 2024. gadā.</p> <p>Mēs izvēlējamies 0.9% no kopējiem aktīviem, kas, mūsaprāt, iekļaujas kvantitatīvo robežlielumu skalā būtiskuma noteikšanai līdzīga profila uzņēmumiem.</p>

Galvenie revīzijas jautājumi

Galvenie revīzijas jautājumi ir tie jautājumi, kuri saskaņā ar mūsu profesionālo vērtējumu pārskata perioda konsolidēto finanšu pārskatu revīzijā bija visbūtiskākie. Šie jautājumi tika risināti mūsu konsolidēto finanšu pārskatu revīzijas kopējā kontekstā, kā arī, veidojot mūsu revīzijas atzinumu. Mēs nesniedzam atsevišķu atzinumu par šiem jautājumiem. Papildus mūsu ziņojuma sadaļā Būtiska nenoteiktība attiecībā uz darbības turpināšanu aprakstītajam, mēs noteicām zemāk aprakstīto jautājumu kā galveno revīzijas jautājumu, kas jāiekļauj mūsu ziņojumā.

Galvenais revīzijas jautājums	Kādas revīzijas procedūras mēs veicām attiecībā uz galveno revīzijas jautājumu
<p>Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība</p> <p>Skatīt konsolidēto finanšu pārskatu 12. pielikumu "Ieguldījumu īpašums".</p> <p>2024. gada 31. decembrī Koncerna ieguldījumu īpašuma vērtība bija EUR 85,200 tūkstoši un tas sastādīja 95% no Koncerna kopējiem aktīviem.</p> <p>Vadība veic subjektīvus spriedumus, lai noteiktu ieguldījumu īpašuma patieso vērtību.</p> <p>Vadība izmanto sertificētu neatkarīgu vērtētāju ziņojumus, lai noteiktu ieguldījumu īpašuma patieso vērtību. Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība tika noteikta izmantojot ienākumu metodi.</p> <p>Būtiskākie vadības pieņēmumi, kas tiek izmantoti, lai noteiktu ieguldījumu īpašumu patieso vērtību, ir diskontētās naudas plūsmas, tai skaitā īres likmes, izmaksas, ieņēmumu pieauguma likmes un diskonta likmes.</p> <p>Ņemot vērā ieguldījumu īpašuma uzskaites vērtību un būtiskus spriedumus attiecībā uz ieguldījumu īpašuma patieso vērtību, mēs uzskaitām šo jomu par būtisku risku revīzijā un galveno revīzijas jautājumu.</p>	<p>Mēs izvērtējam, vai Koncerna piemērotās grāmatvedības politikas attiecībā uz ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības noteikšanu atbilst ES apstiprināto SFPS Grāmatvedības standartu prasībām.</p> <p>Mēs ieguvām izpratni un izvērtējam vadības iekšējos procesus ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības noteikšanai.</p> <p>Mēs izskatījām neatkarīgu ekspertu vērtējuma ziņojumu par ieguldījumu īpašumu.</p> <p>Mēs izvērtējam vērtētāju neatkarību un pieredzi, kā arī piesaistījām mūsu ekspertus, lai novērtētu neatkarīgo vērtētāju vērtējuma pamatotību.</p> <p>Mēs izvērtējam vērtēšanas modelī izmantoto datu atbilstību – nākotnes naudas plūsmas, īres likmes, izmaksas, ieņēmumu un izmaksu pieauguma likmes, diskonta likmi, kapitalizācijas likmi un pārbaudījām modeļa matemātisko pareizību.</p> <p>Mēs izskatījām ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības jutīgumu pret izmaiņām galvenajos pieņēmumos.</p> <p>Mēs pārbaudījām konsolidētajos finanšu pārskatos atklāto informāciju par ieguldījuma īpašumiem.</p>

Kā mēs noteicām Koncerna revīzijas apjomu

Mēs noteicām revīzijas apjomu, lai iegūtu pietiekamus revīzijas pierādījumus mūsu revidenta ziņojuma sniegšanai par konsolidētajiem finanšu pārskatiem kopumā. Nosakot revīzijas apjomu, mēs ņēmām vērā Koncerna struktūru, grāmatvedības uzskaites procesus un kontroles, un nozari, kurā Koncerns darbojas.

Mēs veicām Koncerna mātes sabiedrības finanšu informācijas revīziju. Mēs neveicām nekādas revīzijas procedūras attiecībā uz meitas sabiedrības finanšu informāciju, jo meitas sabiedrības bilances posteņi un darījumi ir nebūtiski Koncerna konsolidēto finanšu pārskatu kontekstā.

Ziņošana par citu informāciju, tai skaitā par Vadības ziņojumu

Vadība ir atbildīga par citu informāciju. Cita informācija ietver:

- Informāciju par Koncerna mātes uzņēmumu, kas sniegta pievienotā konsolidētā gada pārskata 3. lappusē;
- Vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā no 4. līdz 5. lappusei;

bet neietver konsolidētos finanšu pārskatus un mūsu revidenta ziņojumu par tiem.

Mūsu ziņojums par konsolidētajiem finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto un augstāk norādīto citu informāciju.

Saistībā ar konsolidēto finanšu pārskatu revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar augstāk norādīto citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidēto finanšu pārskatu informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Attiecībā uz Vadības ziņojumu mēs arī veicām procedūras atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likuma prasībām. Šīs procedūras ietver izvērtējumu par to, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar attiecīgo likumdošanu.

Pamatojoties uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt, visos būtiskajos aspektos:

- Augstāk minētajā citā informācijā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti finanšu pārskati, sniegta informācija atbilst finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Papildus tam, ņemot vērā revīzijas laikā gūtās zināšanas un izpratni par Koncernu un tā darbības vidi, mums ir pienākums ziņot, ja mēs esam konstatējuši būtiskas neatbilstības Vadības ziņojumā vai citā informācijā, ko mēs esam saņēmuši pirms šī revidenta ziņojuma datuma. Mūsu uzmanības lokā nav nonācis nekas, par ko šai sakarā būtu jāziņo.

Vadības un personu, kurām uzticēta pārvaldība, atbildība par konsolidētajiem finanšu pārskatiem

Vadība ir atbildīga par konsolidēto finanšu pārskatu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu saskaņā ar ES apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem, sagatavošanu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu konsolidēto finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

Sagatavojot konsolidētos finanšu pārskatus, vadības pienākums ir izvērtēt Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības atbilstoši skaidrot apstākļus saistībā ar Koncerna spēju turpināt darbību un piemērot darbības turpināšanas principu, ja vien vadība neplāno likvidēt Koncernu, vai pārtraukt tā darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas Koncerna likvidēšanai vai darbības pārtraukšanai.

Personas, kurām uzticēta pārvaldība, ir atbildīgas par Koncerna konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētie finanšu pārskati kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un izsniegt revidenta ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti paredzēt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šiem konsolidētajiem finanšu pārskatiem.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un ievērojam profesionālo skepsi. Mēs arī:

- Identificējam un izvērtējam riskus, ka konsolidētajos finanšu pārskatos varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas krāpšanas rezultātā radušās būtiskas neatbilstības, ir augstāks, nekā kļūdu izraisītām būtiskām neatbilstībām, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādīt informāciju, nepatiesi uzrādīt informāciju vai iekšējās kontroles pārkāpumus.
- Iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Koncerna iekšējās kontroles efektivitāti.
- Izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību.
- Izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Koncerna spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidenta ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajos finanšu pārskatos sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidenta ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Koncerns savu darbību var pārtraukt.
- Izvērtējam vispārēju konsolidēto finanšu pārskatu izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai konsolidētie finanšu pārskati patiesi atspoguļo pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.
- Plānojam un veicam Koncerna revīziju, lai iegūtu pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību vai struktūrvienību finanšu informāciju, kas ir pamatā atzinuma sniegšanai par konsolidētajiem finanšu pārskatiem. Mēs esam atbildīgi par revīzijas darba vadību, pārraudzību un pārbaudi Koncerna revīzijas nolūkos. Mēs joprojām esam pilnībā atbildīgi par mūsu revidenta atzinumu.

Mēs ziņojam personām, kurām uzticēta pārvaldība, tostarp par plānoto revīzijas apjomu un laiku un par svarīgiem revīzijas novērojumiem, ieskaitot būtiskus iekšējās kontroles trūkumus, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

Personām, kurām uzticēta pārvaldība, mēs arī sniedzam paziņojumu par to, ka mēs esam izpildījuši saistošās ētikas prasības attiecībā uz neatkarību, kā arī sniedzam informāciju par visām attiecībām un citiem apstākļiem, kurus varētu pamatoti uzskatīt par tādiem, kas varētu ietekmēt mūsu neatkarību, un, ja nepieciešams, par pasākumiem šādas ietekmes izslēgšanai vai piemērotajiem ietekmes ierobežošanas pasākumiem.

No visiem jautājumiem, par kuriem esam ziņojuši personām, kurām uzticēta pārvaldība, nosakām tos jautājumus, kurus uzskatām par visbūtiskākajiem konsolidēto finanšu pārskatu revīzijai šajā pārskata periodā un kas tādēļ uzskatāmi par galvenajiem revīzijas jautājumiem. Mēs izklāstām šos jautājumus revidenta ziņojumā, izņemot, ja tiesību aktos liegts publiskot šādu informāciju, kā arī izņemot tos ļoti retos gadījumus, kad uzskatām, ka attiecīgais jautājums nav uzrādāms mūsu ziņojumā, jo ir pamatoti paredzams, ka sabiedrības interešu ieguvums no šādas informācijas publiskošanas neatsvērtu tās izpaušanas dēļ radušās negatīvās sekas.

Ziņojums par citām normatīvo aktu prasībām

Ziņojums par konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanas atbilstību Eiropas vienotā elektroniskā ziņošanas formāta (ESEF) prasībām

Mēs esam nolīgti, pamatojoties uz mūsu 2025. gada 10. marta līgumu ar Sabiedrības vadību, lai veiktu pietiekamas pārlicības apliecinājuma uzdevumu, lai pārbaudītu atbilstību piemērojamiem kritērijiem attiecībā uz konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī (“Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana”).

Ziņojuma priekšmets un piemērojamie kritēriji

Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanas metodi Sabiedrības vadība ir piemērojusi, lai atbilstu 2018. gada 17. decembra Komisijas Deleģētās regulas (ES) 2019/815 3. un 4. punkta prasībām, ar ko Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2004/109/EK papildina attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem par vienotā elektroniskā ziņošanas formāta specifikāciju (“ESEF regula”). Piemērojamās prasības attiecībā uz Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanu ir ietvertas ESEF regulā.

Iepriekšējā teikumā aprakstītās prasības nosaka pamatu Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanas piemērošanai un, mūsaprāt, veido atbilstošus kritērijus, lai sagatavotu pietiekamas pārlicības ziņojumu.

Valdes un personu, kurām uzticēta pārvaldība, atbildība

Sabiedrības vadība ir atbildīga par Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanu, kas atbilst ESEF regulas prasībām. Šī atbildība ietver atbilstošu iezīmējumu atlasīšanu un piemērošanu iXBRL standartā, izmantojot ESEF taksonomiju, un iekšējās kontroles izstrādi, ieviešanu un uzturēšanu, kas attiecas uz Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošanas sagatavošanu, kas nesatur būtiskas neatbilstības ESEF regulas prasībām.

Personas, kurām uzticēta pārvaldība, ir atbildīgas par konsolidēto finanšu ziņošanas procesa pārraudzību, kas jāsaprot arī kā Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana ESEF regulā noteiktajā formātā.

Mūsu atbildība

Mūsu pienākums ir sniegt pietiekamas pārlicības ziņojumu par to, ka Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana visos būtiskajos aspektos atbilst ESEF regulai.

Mēs veicām savu apliecinājuma uzdevumu saskaņā ar 3000(R) starptautisko apliecinājuma uzdevumu standartu, kas nav vēsturiskās finanšu informācijas revīzija vai pārbaude (turpmāk tekstā – SAUS 3000(R)). Šis standarts nosaka, ka mums jāievēro ētikas prasības, jāplāno un jāveic procedūras, lai iegūtu pietiekamu pārlicību, ka Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana visos būtiskajos aspektos atbilst piemērojamajām prasībām.

Pietiekama pārlicība ir augsts pārlicības līmenis, taču tas negarantē, ka pakalpojums, kas veikts saskaņā ar SAUS 3000(R), vienmēr atklās esošo būtisku neatbilstību (būtisku neatbilstību prasībām).

Kvalitātes kontroles prasības un ētika

Mūsu uzņēmums savā darbībā piemēro 1. Starptautisko kvalitātes vadības standartu un attiecīgi uztur visaptverošu kvalitātes kontroles sistēmu, kas ietver dokumentētas politikas un procedūras, kas nodrošina ētikas prasību, profesionālo standartu, kā arī atbilstošu juridisko un regulējošo normatīvo aktu prasību ievērošanu.

Mēs ievērojam Starptautiskā profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa neatkarības un citas ētikas prasības (tostarp Starptautiskos neatkarības standartus), ko izdevusi Starptautisko grāmatvežu ētikas standartu padome un kura pamatā ir godīguma, objektivitātes, profesionālās kompetences un pienācīgas rūpības principi, konfidencialitāte un profesionāla uzvedība.

Veikto procedūru apkopojums

Mūsu plānotās un veiktās procedūras bija vērstas uz to, lai gūtu pietiekamu pārliecību, ka Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana visos būtiskajos aspektos atbilst spēkā esošajām prasībām un, ka šī atbilstība nesatur būtiskas kļūdas vai nepilnības. Mūsu procedūras attiecīgi ietvēra:

- izpratnes iegūšanu par iekšējās kontroles sistēmu un procesiem, kas attiecas uz konsolidēto finanšu pārskatu elektronisko pārskatu formāta lietošanu, tai skaitā XHTML formāta sagatavošanu un konsolidēto finanšu pārskatu digitālo iezīmēšanu;
- pārbaudi, vai XHTML formāts tika lietots pareizi;
- izvērtējumu par konsolidēto finanšu pārskatu digitālās iezīmēšanas pilnīgumu, izmantojot XBRL iezīmēšanas valodu atbilstoši ESEF regulā aprakstītajām elektroniskā formāta ieviešanas prasībām;
- izvērtējumu, vai Koncerns izmanto XBRL elementus, kas izvēlēti no ESEF taksonomijas, un radījis paplašinājuma elementus gadījumos, ja nav identificēts piemērots elements no ESEF taksonomijā; un
- paplašinājuma elementu piesaistes piemērotības ESEF taksonomijai novērtējumu.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie pierādījumi ir pietiekami un atbilstoši, lai pamatotu mūsu secinājumu.

Secinājums

Mūsaprāt, pamatojoties uz veiktajām procedūrām, Konsolidēto finanšu pārskatu ziņošana visos būtiskajos aspektos atbilst ESEF regulai.

Iecelšana un revīzijas termiņš

Mēs pirmo reizi tikām iecelti par Sabiedrības revidentiem 2021. gada 7. decembrī. Mūsu iecelšana tika ik gadu atjaunota ar akcionāru lēmumu. 2023. gada 14. jūnijā Sabiedrība ir emitējusi obligācijas Nasdaq Baltijas alternatīvajā tirgū First North. Gads, kas beidzas 2023. gada 31. decembrī, ir pirmais finanšu gads, kad Sabiedrība kļuva par ES sabiedriskas nozīmes struktūru. Kopš šī brīža esam bijuši revidenti 2 gadus pēc kārtas.

Revīzijas, kuras rezultātā ir sagatavots šis neatkarīgā revidenta ziņojums, atbildīgā partnere ir Ilandra Lejiņa.

PricewaterhouseCoopers SIA
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 5

/parakstīts ar drošu elektronisko parakstu/

Ilandra Lejiņa
Valdes locekle
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāts Nr. 168

Rīga, Latvija
2025. gada 25. aprīlī