

AS "PN PROJECT"

REVIDĒTS KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
PAR GADU, KAS NOSLĒDZĀS 2025. GADA 31. DECEMBRĪ,
SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBĀ APSTIPRINĀTAJIEM
SFPS GRĀMATVEDĪBAS STANDARTIEM

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Saturs

Vispārīga informācija	3
Konsolidētais vadības ziņojums	4
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats	7
Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats	8
Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats	11
Konsolidētā finanšu pārskata pielikums	12
1. Vispārīga informācija	12
2. Būtiska informācija par grāmatvedības uzskaites principiem	12
3. Piezīmes	20
3.1. Pamatlīdzekļi	20
3.2. Ieguldījuma īpašums	21
3.3. Krājumi	25
3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi	25
3.5. Avansa maksājumi	26
3.6. Citi debitori	26
3.7. Nauda un naudas ekvivalenti	26
3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	26
3.9. Aizņēmumi	27
3.10. Emitētās obligācijas	29
3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori	30
3.12. Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem	30
3.13. Pārējie īstermiņa kreditori	31
3.14. Ieturējuma naudas dzēšana	31
3.15. Ieguldījuma īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	31
3.16. Administrācijas izmaksas	32
3.17. Finanšu ieņēmumi	32
3.18. Finanšu izdevumi	32
3.19. Uzņēmumu ienākuma nodoklis	32
3.20. Darījumi ar saistītām pusēm	33
3.21. Korekcijas	34
3.22. Iespējamie aktīvi un saistības	35
3.23. Darbības segmenti	35
3.24. Darbības turpināšana	35
3.25. Notikumi pēc pārskata gada beigām	36

AS "PN Project"**Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Konsolidētais 2025. gada pārskats**

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Vispārīga informācija

Mātes sabiedrības nosaukums	PN PROJECT
Mātes sabiedrības juridiskā formā	AKCIJU SABIEDRĪBA
Vienotais reģistrācijas numurs, vieta un datums	40203063602 Rīga, 2017. gada 18. aprīlis
Juridiskā adrese	Republikas laukums 2A Rīga, Latvija, LV - 1010
Akcionārs	Lords LB Special Fund V, UAB LORDS LB ASSET MANAGEMENT pārvaldībā - 100% Reģ. Nr. I052 Jogailos g. 4, Viļņa 01116 Lietuva
Valde	Povilas Urbonavičius, valdes loceklis Igoris Daņilovs, valdes loceklis
Padome	Mindaugas Marcinkevičius, padomes loceklis Marius Žemaitis, padomes loceklis Andrius Stonkus, padomes loceklis
Meitas sabiedrība	SIA "PN MANAGEMENT" (100%) 40203109325
Finanšu gads	2025. gada 1. janvāris – 2025. gada 31. decembris
Grāmatvedības ārpakalpojumu sniedzējs	Ernst & Young Baltic UAB Reģ. nr. 110878442 Aukštaičių g. 7, Viļņa Lietuva, LT - 11341
Licencēta auditorfirma un zvērināts atbildīgais revidents	SIA "PricewaterhouseCoopers" Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai Licence Nr. 5 Marijas iela 2A, Rīga Latvija, LV - 1050 Zvērināts atbildīgais revidents: Jegors Podosiņņikovs Sertifikāts Nr. 238

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais vadības ziņojums

Koncerna mātes sabiedrība AS "PN Project" (turpmāk tekstā – Sabiedrība) reģistrēta 2017. gada 18. aprīlī. Koncerna pamatdarbība ir nekustamā īpašuma attīstīšana un apsaimniekošana.

Pārskata gadā Koncerns aktīvi nodarbojās ar īpašuma attīstību Balasta dambī 2, Rīgā. 2024. gadā Koncerna sabiedrība AS „PN Project” izbeidza līgumu ar iepriekšējo ģenerāluzņēmēju. Būvdarbi tika atsākti 2025. gada pirmajā pusē ar jaunu ģenerāluzņēmēju – radniecīgo sabiedrību, kas ietilpst Lords LB Special Fund V koncernā. Koncerns veiksmīgi atrisināja strīdus ar bijušajiem līgumslēdzējiem un noslēdza tiesvedību, panākot pilnīgu prasību izpildi. Šie pasākumi būtiski samazināja projekta riskus un stabilizēja būvniecības procesu. Vienlaikus Koncerns Latvijā uzsāka obligāciju emisijas programmu 75 milj. EUR apmērā, īstenojot astoņus sākotnējos laidienus 45 085 000 EUR. Programma guva labu atsaucību tirgū, apliecinot investoru uzticību projektam un Koncerna stratēģiskajai virzībai.

Turpmāk būvniecība noritēs, kā plānots, un Koncerns īsteno papildu obligāciju emisijas minētās programmas ietvaros, lai nodrošinātu projekta finansējumu.

FINANŠU REZULTĀTI UN STĀVOKLIS

Koncerna neto apgrozījums pārskata periodā bija 74 372 EUR (2024. gadā: 84 979 EUR). Ieņēmumus galvenokārt veidoja ienākumi, kas saistīti ar esošā īpašuma nomu reklāmas vajadzībām. Pārskata gada neto rezultāts ir zaudējumi 2 439 339 EUR apmērā (2024. gadā: 21 730 179 EUR).

Finanšu izdevumi galvenokārt attiecas uz procentiem par aizņēmumiem no saistītajām pusēm un emitētajām obligācijām.

2025. gada 31. decembrī Koncerna kopējie aktīvi sasniedza 79 857 905 EUR, un tos galvenokārt veidoja ieguldījuma īpašums attīstības stadijā.

2025. gada 31. decembrī Koncerna pašu kapitāls bija 13 582 969 EUR.

Kopējais aizņēmumu apjoms, tostarp akcionāru aizdevumi, aizņēmumi no saistītajām pusēm un emitētās obligācijas, bija 63 392 812 EUR. Koncerna kapitāla struktūra atspoguļo tā darbības attīstības posma raksturu.

FINANŠU RISKU PĀRVALDĪBA

Koncerna darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, tostarp kredītriskam, likviditātes riskam un procentu likmju riskam.

Kredītrisks

Kredītrisks ir risks, ka klienti varētu nepildīt savas maksājumu saistības pret Koncernu. Koncerns šo risku samazina, veicot atbilstošu klienta kredītspējas analīzi pirms nomas līguma slēgšanas un, ja nepieciešams, saņemot garantijas depozītu, kā arī uzraugot parādu atmaksu.

Likviditātes risks

Koncerns īsteno piesardzīgu likviditātes riska pārvaldību, uzturot pietiekamus kredītresursus, kas ļauj segt saistības noteiktajā termiņā. Lai samazinātu likviditātes risku, tiek veikta aktīvu un saistību termiņanalīze un, ja nepieciešams, piesaistīti resursi no radniecīgajām sabiedrībām. 2025. gada 31. decembrī Koncerna īstermiņa saistības (21 881 148 EUR) pārsniedza apgrozāmos līdzekļus (426 717 EUR) par 21 454 431 EUR. Lielākā daļa īstermiņa saistību sastāvēja no saņemtajiem īstermiņa aizdevumiem no saistītajām pusēm (skat. pielikuma 3.9. piezīmi) un no parādiem darbuzņēmējiem par veiktajiem darbiem attīstības projektā, kā arī saistītajām pusēm. Periodā no 2025. gada jūnija līdz decembrim Koncerns emitēja obligācijas 45 085 000 EUR apmērā, kuras tika izmantotas daļēji saņemtā aizdevuma no saistītās puses Preses Nams UAB atmaksai 27 651 765 EUR apmērā un projekta attīstības finansēšanai. Līdz ar to Koncerna likviditāte 2026. gadā tiks nodrošināta, piesaistot papildu kredītresursus, emitējot papildus obligācijas, tādējādi nodrošinot veiksmīgu projekta turpināšanu. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidētā finanšu pārskata pielikuma 3.10. piezīmē. Lai gan pastāv būtisks likviditātes risks, vadība uzskata, ka Koncerns spēs nodrošināt nepieciešamo papildu finansējumu, veicot turpmākas emisijas esošās obligāciju programmas ietvaros, kā arī piesaistot citus finansējuma avotus un saņemot akcionāra atbalstu, tādējādi nodrošinot Koncerna spēju savlaicīgi izpildīt saistības un turpināt projekta attīstību atbilstoši plānam.

AS "PN Project"**Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Konsolidētais 2025. gada pārskats**

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais vadības ziņojums (turpinājums)**Procentu likmju risks**

Visiem Koncerna saņemtajiem aizņēmumiem, kā arī emitētajām obligācijām piemērotas fiksētas procentu likmes, nodrošinot prognozējamās finansēšanas izmaksas visā aizņēmumu un obligāciju termiņā. Koncernā vadība neveic nekādus īpašus pasākumus šī riska mazināšanai.

Būvniecības un mārketinga risks

Papildus finanšu riskiem Koncerns ir pakļauts arī būvniecības riskam, tostarp iespējamai darbu kavēšanai, izmaksu pārsniegšanai un darbuzņēmēju izpildes riskam. Šos riskus mazina aktīva projektu vadība un līgumiskas garantijas.

Koncerns ir pakļauts arī nekustamā īpašuma tirgus riskam, tostarp pieprasījumam pēc komerciālām nomas platībām, kā arī nomas maksas līmenim un vispārējiem makroekonomiskajiem apstākļiem Latvijā.

DARBĪBAS TURPINĀŠANA

Attīstības un būvniecības periodā Koncerns pats negūst nekādus ienākumus. Koncerns attīsta daudzfunkcionālu nekustamā īpašuma centru tā kontrolē esošajā zemesgabalā Balasta dambī 2. Koncerns norāda, ka pēc plānotās attīstības 1. posma pabeigšanas 2026. gadā Koncerns pats sāks gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu neto pamatdarbības naudas plūsmu, kas nodrošinās tā darbības turpināšanu arī nākotnē.

Būvniecība tiek finansēta no līdzekļiem, kas saņemti no akcionāra, tā kontrolētajām sabiedrībām un publiskās emisijas obligācijām, ņemot vērā projekta gaitu un nepieciešamību pēc apgrozāmā kapitāla būvniecības darbu finansēšanai. Koncerna akcionāram Lords LB Special Fund V, ko pārvalda Lords LB Asset Management UAB, ir ilgtermiņa plāni attiecībā uz Koncernu, un ir apņēmies nodrošināt Koncerna likviditāti, piesaistot papildu ārējo finansējumu gan pats, gan caur citām savām kontrolētajām SPV sabiedrībām.

Esošo saistību nokārtošana un 1. būvniecības posma veiksmīga turpināšana un pabeigšana plānotajā termiņā lielā mērā ir atkarīga no Koncerna un Koncerna akcionāra piesaistītā papildu ārējā finansējuma. Lai gan šī finanšu pārskata apstiprināšanas datumā Koncerns, tā akcionārs un citas SPV sabiedrības nav saņēmušas potenciālo investoru rakstiskus apliecinājumus, Koncerna akcionārs ir sagatavojis prognozi attiecībā uz papildus nepieciešamajām naudas plūsmām esošo saistību nokārtošanai un būvniecības un attīstības turpināšanai, kā arī atbilstošu laika grafiku šādu papildu līdzekļu piesaistīšanai. Ņemot vērā neseno pieredzi papildu līdzekļu piesaistīšanā, emitējot obligācijas 2025. gada jūnijā - decembrī, Koncerna vadība optimistiski vērtē savu spēju nepieciešamības gadījumā iegūt papildu finansējumu 1. būvniecības posma pabeigšanai.

Uzņēmējdarbības nepārtrauktības novērtējums tika veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka 2026. gadā Koncerns turpinās veiksmīgi emitēt obligācijas Latvijā, kas ļaus tam turpināt projekta 1. posmu. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidētā finanšu pārskata pielikuma 3.10. piezīmē.

Ņemot vērā pašreiz pieejamo informāciju un vadības īstenotās darbības, Koncerns paredz turpināt darbību arī nākotnē. Līdz ar to šis finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Koncerns turpinās darbību arī nākotnē, un tas nesatur nekādas korekcijas, kas varētu būt nepieciešamas, ja darbības turpināšanas princips nebūtu piemērojams. Tomēr pastāv būtiska nenoteiktība saistībā ar spēju piesaistīt ārējo finansējumu, tostarp publiskas obligāciju emisijas ceļā, kā arī no citiem finansējuma avotiem, kas ļautu Koncernam turpināt 1. posma attīstību, kas savukārt var radīt būtiskas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību.

Vadība nevar izslēgt iespēju, ka ģeopolitiskā situācija vai negatīva ietekme uz Koncerna uzņēmējdarbības vidi var nelabvēlīgi ietekmēt Koncernu, tā finanšu stāvokli un darbības rezultātus gan īstermiņā, gan vidējā termiņā, tostarp Koncerna ieguldījuma īpašuma aplēsto patieso vērtību un tā spēju pabeigt 1. attīstības posmu, kas rada būtisku nenoteiktību saistībā ar Koncerna spēju turpināt darbību arī nākotnē. Šis secinājums tomēr balstās uz informāciju, kas pieejama šī finanšu pārskata datumā, un turpmākās uzņēmējdarbības vides tendences var atšķirīgi ietekmēt Koncerna nākotne darbību. Vadība turpina cieši sekot situācijai un veikt nepieciešamos pasākumus, lai pēc iespējas mazinātu jaunu notikumu un apstākļu ietekmi.

AS "PN Project"**Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Konsolidētais 2025. gada pārskats**

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais vadības ziņojums (turpinājums)**NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA PERIODA BEIGĀM**

Izņemot, kā atspoguļots konsolidētā finanšu pārskata 3.25. piezīmē, pēc pārskata perioda beigām nav bijuši citi būtiski notikumi, kas prasītu korekcijas vai papildu informācijas atklāšanu šajā konsolidētajā finanšu pārskatā.

NĀKOTNES PERSPEKTĪVAS

2026. gadā Koncerns plāno turpināt 1. posma būvniecību un pabeigt galvenos būvdarbus saskaņā ar apstiprināto grafiku. Koncerns plāno turpināt emitēt papildu obligāciju laidienus saskaņā ar obligāciju programmu, lai nodrošinātu pietiekamu finansējumu. Pēc 1. posma pabeigšanas Koncerns paredz uzsākt ar telpu iznomāšanu saistītās darbības un pakāpeniski radīt stabilus nomas ieņēmumus.

PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU

AS "PN Project" vadība ir atbildīga par konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanu patiesu atspoguļojumu saskaņā ar piemērojamajiem likumiem un noteikumiem. Šī atbildība ietver iekšējās kontroles izveidi, ieviešanu un uzturēšanu, kas ir svarīga konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanai tā, lai tas nesaturētu kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības. Valde apliecina, ka, pamatojoties uz pieejamo informāciju, konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības un Koncerna aktīviem, saistībām, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Turklāt vadības ziņojums satur precīzu un patiesu informāciju, kas atspoguļo Sabiedrības finanšu rezultātus un stāvokli.

Sabiedrība ir sagatavojusi Korporatīvās pārvaldības ziņojumu saskaņā ar Latvijas Republikas Finanšu instrumentu tirgus likuma 56. 2. pantu. Korporatīvās pārvaldības ziņojums ir publicēts kā atsevišķs pārskats un ir pieejams uzņēmuma tīmekļa vietnē https://lordslb.lt/presesnams_bonds/, kā arī Nasdaq Baltic informācijas sistēmā.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povilas Urbonavičius**Igors Danilovs*

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats

	Piezīme	2025	2024 (korigēts) *
Nomas ieņēmumi		74 372	84 979
Ieņēmumi no ieturējuma naudas dzēšanas	3.14.	1 356 276	-
Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas	3.15.	(69 731)	(100 862)
Administrācijas izmaksas	3.16.	(2 221 867)	(3 383 841) *
Saimnieciskās darbības zaudējumi pirms patiesās vērtības izmaiņām		(860 950)	(3 399 724)
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas		2 796 672	(15 026 659) *
Saimnieciskās darbības peļņa / (zaudējumi)		1 935 722	(18 426 383)
Finanšu ieņēmumi	3.17.	15 939	-
Finanšu izdevumi	3.18.	(4 391 000)	(3 303 650) *
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(2 439 339)	(21 730 033)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	3.19.	-	(146)
Pārskata gada zaudējumi		(2 439 339)	(21 730 179)
Kopā pārskata gada apvienotie zaudējumi		(2 439 339)	(21 730 179)

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pielikums no 12. līdz 36. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povilas Urbonavičius**Igors Danilovs*

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats

	Piezīme	31.12.2025.	31.12.2024. (koriģēts) *
AKTĪVS			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Pamatlīdzekļi	3.1.	9 495	4 821
Ieguldījuma īpašums	3.2.	79 297 409	62 976 085 *
Avansa maksājumi	3.5.	124 284	624 258
Kopā ilgtermiņa ieguldījumi		79 431 188	63 605 164
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi	3.3.	89 903	110 922 *
Pircēju un pasūtītāju parādi	3.4.	455	66 939
Avansa maksājumi	3.5.	64 143	14 482
Citi debitori	3.6.	114 402	49 805
Nauda un naudas ekvivalenti	3.7.	157 814	18 099
Kopā apgrozāmie līdzekļi		426 717	260 247
KOPĀ AKTĪVS		79 857 905	63 865 411

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pielikums no 12. līdz 36. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povilas Urbonavičius
Igoris Danilovs*

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats (turpinājums)

	Piezīme	31.12.2025.	31.12.2024. (koriģēts) *
PASĪVS			
Pašu kapitāls			
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	3.8.	51 507 800	51 507 800
Iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi		(37 924 831)	(35 485 492) *
Kopā pašu kapitāls		13 582 969	16 022 308
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi	3.9.	-	7 856 406
Emitētās obligācijas	3.10.	44 393 788	-
Pārējie ilgtermiņa kreditori	3.11.	-	1 471 309
Kopā ilgtermiņa kreditori		44 393 788	9 327 715
Īstermiņa kreditori			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.12.	2 457 821	10 054 986
Aizņēmumi	3.9.	18 653 294	28 230 130
Emitētās obligācijas	3.10.	345 730	-
Avansa maksājumi		47 674	55 744
Ar nodarbinātību saistītās saistības		4 449	-
Pārējie īstermiņa kreditori	3.13.	372 180	174 528
Kopā īstermiņa kreditori		21 881 148	38 515 388
KOPĀ KREDITORI		66 274 936	47 843 103
KOPĀ PASĪVS		79 857 905	63 865 411

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pielikums no 12. līdz 36. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povilas Urbonavičius
Igorš Danilovs

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Akciju kapitāls	Iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi (koriģēts) **	Kopā
2023. gada 31. decembrī	33 222 800	(13 755 313)	19 467 487
Pārskata gada zaudējumi	-	(21 730 179) **	(21 730 179)
Darījumi ar īpašniekiem	18 285 000	-	18 285 000
Akciju emisija *	18 285 000	-	18 285 000
2024. gada 31. decembrī	51 507 800	(35 485 492)	16 022 308
Pārskata gada zaudējumi	-	(2 439 339)	(2 439 339)
2025. gada 31. decembrī	51 507 800	(37 924 831)	13 582 969

* Informācija par akciju emisiju sniegta 3.8. un 3.9. piezīmē.

** Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pielikums no 12. līdz 36. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povilas Urbonavičius**Igors Danilovs*

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

	Piezīme	2025	2024 (koriģēts) *
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(2 439 339)	(21 730 033) *
Korekcijas:			
Finanšu ieņēmumi	3.17.	(15 939)	-
Finanšu izdevumi	3.18.	4 391 000	3 303 650 *
Pamatlīdzekļu nolietojums	3.1.	4 104	2 619
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības samazinājums/ (pieaugums)	3.2.	(2 796 672)	15 026 659 *
Pamatdarbības naudas plūsmas pirms apgrozāmā kapitāla korekcijām		(856 846)	(3 397 105)
Krājumu atlikumu samazinājums	3.3.	21 019	169 999 *
Pircēju un pasūtītāj parādu un citu debitoru parādu samazinājums	3.4. – 3.6.	452 200	4 701 284
Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums	3.11. – 3.13.	(8 874 443)	(1 689 873)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		(9 258 070)	(215 695)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		-	(2 168)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(9 258 070)	(217 863)
Ieguldījuma īpašuma pieaugums	3.2.	(13 524 652)	(5 392 744) *
Pamatlīdzekļu iegāde	3.1.	(8 778)	(1 189)
Saņemtie procenti	3.17.	15 939	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(13 517 491)	(5 393 933)
Samaksātie procenti	3.9. – 3.10.	(5 450 796)	(165 870)
Saņemtie aizņēmumi	3.9.	15 658 229	6 539 726
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	3.9.	(17 896 765)	(774 510)
Obligāciju emisija	3.10.	31 317 778	-
Ar obligāciju emisiju saistītās darījuma izmaksas	3.10.	(686 892)	-
Obligāciju atpiršana	3.10.	(25 229)	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		22 916 325	5 599 346
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums		140 764	(12 450)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums gada sākumā		18 099	30 972
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts		(1 049)	(423) *
Naudas un tās ekvivalentu atlikums gada beigās		157 814	18 099

*Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pielikums no 12. līdz 36. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povilas Urbonavičius

Igors Danilovs

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētā finanšu pārskata pielikums**1. Vispārīga informācija**

Koncerna mātes sabiedrība ir AS "PN Project" (turpmāk tekstā – Mātes sabiedrība), reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2017. gada 18. aprīlī kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību. 2018. gada 24. maijā Mātes sabiedrība nomainīja savu juridisko formu uz akciju sabiedrību. Mātes sabiedrības juridiskā adrese ir Republikas laukums 2A, Rīga, LV - 1010, Latvija, reģistrācijas numurs 40203063602.

Koncerna akcijas pieder Lords LB Special Fund V, ko pārvalda Lords LB Asset Management UAB, juridiskā adrese: Jogailos g. 4, Viļņa, LT - 01116, Lietuva. Kā ieguldījumu sabiedrība Lords LB Special Fund V nesagatavo konsolidētos finanšu pārskatus. Tā kā Lords LB Special Fund V pieder vairākiem investoriem, kuri atsevišķi neīsteno kontroli, Koncerns uzskata, ka saskaņā ar 24. SGS "Informācija par saistītajām pusēm", koncerna galīgā kontrolējošā puse ir Lords LB Asset Management UAB.

Koncerna mērķis ir pārvaldīt un attīstīt daudzfunkcionālu nekustamā īpašuma centru Koncerna kontrolētajā zemesgabalā Balasta dambī 2, Rīgā.

2025. gada 31. decembrī Koncerna apmaksātais akciju kapitāls bija 51 507 800 EUR (2024. gadā: 51 507 800 EUR). Akciju kapitālu veido 51 507 800 (2024. gadā – 51 507 800) parastās akcijas. Vienas akcijas nominālvērtība ir 1 EUR par akciju.

2025. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī Koncerns kontrolēja šādu meitas sabiedrību:

Meitas sabiedrība	Valsts	Iegādes datums	Līdzdalība	Daļu skaits	Vienas akcijas nominālvērtība, EUR
SIA "PN Management"	LV	2017-12-01	100%	2 800	1,00

2025. gada 31. decembrī Koncernā strādāja seši darbinieki (2024. gadā: 4).

Koncernu revidē SIA "PricewaterhouseCoopers", reģistrācijas numurs 40003142793, juridiskā adrese: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija, kas darbojas saskaņā ar Latvijas Zvērināto revidentu asociācijas izsniegto licenci Nr. 5. Atbildīgais zvērinātais revidents ir Jegors Podosiņņikovs, sertifikāta Nr. 238.

Koncerna finanšu gads sakrīt ar kalendāro gadu.

Koncerns ir sagatavojis konsolidētos finanšu pārskatus, un tie ir jāapstiprina akcionāram. Akcionāram ir tiesības apstiprināt vai noraidīt pārskatus, un tādā gadījumā pieprasīt jaunu konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu. Šie ir Koncerna gada konsolidētie finanšu pārskati.

2. Būtiska informācija par grāmatvedības uzskaites principiem

Turpmāk izklāstīti galvenie grāmatvedības principi, kurus Koncerns piemērojis šī konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanā. Šie principi ir piemēroti konsekventi, izņemot 2.14. pielikumā aprakstītās izmaiņas grāmatvedības politikā.

2.1. Konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Koncernā konsolidētais finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā (turpmāk – ES) apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem (turpmāk – SFPS).

Konsolidētais finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu un pieņēmumu, ka Koncerns spēs turpināt savu darbību paredzamā nākotnē. Šis konsolidētais finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu, izņemot ieguldījuma īpašumu, kas novērtēts patiesajā vērtībā.

Visas summas šajā konsolidētajā finanšu pārskatā ir izteiktas eiro. Darījumi ārvalstu valūtā tiek uzskaitīti, izmantojot Eiropas Centrālās bankas publicēto atsauces valūtas kursu darījuma datumā. Peļņa un zaudējumi no šādiem darījumiem, kā arī no ārvalstu valūtā izteikto monetāro aktīvu un saistību pārvērtēšanas pārskata gada beigās tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Šādi monetārie posteņi tiek pārvērtēti, piemērojot valūtas kursu katra pārskata perioda beigās.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.2. Konsolidācijas pamatprincipi

Konsolidētais finanšu pārskats ietver mātes sabiedrības un tās kontrolētās sabiedrības (meitas sabiedrības) finanšu pārskatu katra gada 31. decembrī. Koncerns uzskata, ka tam ir kontrole, ja:

- tam ir tiesības pārvaldīt uzņēmumu, kurā veikts ieguldījums;
- tam ir tiesības uz mainīgu ieguldījuma atdevi; un
- tam ir spēja ietekmēt ieguldījuma atdevi.

Koncerns atkārtoti izvērtē, vai tam ir kontrole pār ieguldījuma saņēmēju, ja fakti un apstākļi liecina par izmaiņām vienā vai vairākos no trim iepriekš minētajiem kontroles elementiem.

Meitas sabiedrības konsolidācija sākas, kad Koncerns iegūst kontroli pār meitas sabiedrību, un beidzas, kad Koncerns zaudē kontroli pār meitas sabiedrību. Pārskata gadā iegādāto vai atsavināto meitas sabiedrību rezultāti tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā no dienas, kad Koncerns iegūst kontroli, līdz dienai, kad Koncerns vairs nekontrolē attiecīgo meitas sabiedrību.

Peļņa vai zaudējumi un katra citu apvienoto ienākumu sastāvdaļa tiek attiecināta uz Mātes sabiedrības īpašniekiem.

Ja nepieciešams, meitas sabiedrības finanšu pārskats tiek koriģēts, lai nodrošinātu atbilstību Koncerna piemērotajām grāmatvedības politikām.

Koncernā konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas gaitā ir pilnībā izslēgti Koncerna aktīvi un saistības, pašu kapitāls, ienākumi, izdevumi un naudas plūsmas, kas izriet no Koncernā ietilpstošo sabiedrību savstarpējiem darījumiem.

2.3. Līdzdalība meitas sabiedrības kapitālā

Koncerna vienīgā meitas sabiedrība SIA "PN Management" ir 100% Koncernam piederoša sabiedrība, kas reģistrēta Latvijā. Meitas sabiedrības finanšu pārskats ir pilnībā konsolidēts šajā finanšu pārskatā. SIA "PN Management" ir tiesības bez ierobežojumiem pārskaitīt līdzekļus Mātes sabiedrībai. Tāpat Mātes sabiedrība nav sniegusi SIA "PN Management" nekādu finansiālu vai citu atbalstu, izņemot to, kas paredzēts esošajā Koncerna iekšējā aizdevuma un pārvaldības līgumā, un Mātes sabiedrībai nav līgumisku vai prakses radītu saistību sniegt finansiālu atbalstu savai meitas sabiedrībai. SIA "PN Management" galvenokārt sniedz pārvaldības pakalpojumus Koncerna attīstības projektam, un tā pati par sevi būtiski neietekmē Koncerna finanšu stāvokli vai darbības rezultātus. Visi nozīmīgie savstarpējie darījumi un atlikumi starp Koncerna sabiedrībām konsolidācijas procesā ir izslēgti.

2.4. Finanšu risku pārvaldība

Koncerns ir pakļauts tirgus, kredīta, likviditātes un kapitāla pārvaldības riskiem. Šie riski tiek pārvaldīti saskaņā ar labākās prakses principiem. Vadība pastāvīgi uzrauga šos riskus, lai nodrošinātu finansēšanas stratēģiju piemērotību.

Tirgus risks

Tirgus risks ir risks, ka finanšu instrumenta patiesā vērtība vai nākotnes naudas plūsmas svārstīsies tirgus cenu izmaiņu ietekmē. Tirgus riskam pakļautie finanšu instrumenti ietver aizdevumus un aizņēmumus. Tirgus risks ietver trīs risku veidus: procentu likmju risku, ārvalstu valūtas risku un citus cenu riskus, piemēram, kapitāla vērtspapīru cenu risku un izejvielu cenu risku. Koncerns nav pakļauts ārvalstu valūtas riskam, jo visi darījumi tiek veikti eiro. Koncerns nav pakļauts arī citu cenu riskam. Koncerna pakļautība procentu likmju riskam ir ierobežota, jo galvenais finansējuma avots ir emitētās obligācijas ar fiksētu procentu likmi līdz to dzēšanas termiņam. Līdz ar to Koncerns nav pakļauts būtiskam naudas plūsmas procentu likmju riskam. Obligācijas tiek uzskaitītas amortizētajā vērtībā, un tādēļ tirgus procentu likmju izmaiņas neietekmē peļņu vai zaudējumus.

Kredītrisks

Kredītrisks ir risks, ka darījuma partneris nepildīs savas saistības saskaņā ar finanšu instrumentu vai klienta līgumu, kā rezultātā Koncernam var rasties finanšu zaudējumi. Koncerns ir pakļauts kredītriskam saistībā ar nomas darījumiem. Šis risks tiek mazināts, pirms nomas līgumu noslēgšanas pienācīgi izvērtējot darījuma partnera kredītspēju un, ja nepieciešams, pieprasot drošības depozītus, kā arī uzraugot parādu atmaksu. Tādēļ vadība uzskata, ka Koncerns nav pakļauts būtiskam kredītriskam.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.4. Finanšu risku pārvaldība (turpinājums)**Likviditātes risks**

Likviditātes risks ir risks, ka Koncerns nespēs nodrošināt pietiekamus naudas līdzekļus, lai pilnībā izpildītu savas saistības saskaņā ar paredzētajiem nosacījumiem, vai arī to varēs izdarīt tikai uz būtiski neizdevīgiem nosacījumiem. Koncerna mērķis ir uzturēt pietiekamu likviditāti, lai īstenotu savu darbību, segtu finanšu saistības un finansētu kapitālizdevumus un ieguldījumu iespējas. Koncerns savus mērķus īsteno:

- regulāri sagatavojot naudas plūsmas prognozes, lai plānotu līdzekļu izmantošanu; un
- identificējot turpmākās finansēšanas vajadzības, tostarp jaunas finansējuma piesaistes iespējas.

2025. gada 31. decembrī Koncerna emitēto obligāciju atlikums bija 44 739 518 EUR (no kopējās programmas 75 milj. EUR), un to dzēšanas termiņš ir 2027. gada jūnijs. Šo obligāciju un citu saistību atmaksa rada nepieciešamību pēc ievērojamiem naudas līdzekļiem.

Koncerns pašlaik īsteno būvniecības projekta 1. kārtu, kuru plānots pabeigt 2026. gada 4. ceturksnī. Pēc pabeigšanas īpašums paredzēts, lai nodrošinātu stabilus neto pamatdarbības ienākumus, un to plānots iekļāt kā nodrošinājumu bankas finansējumam. Koncerna galvenā stratēģija obligāciju dzēšanas un citu saistību izpildei ir piesaistīt ilgtermiņa bankas finansējumu, nodrošinot to ar pabeigto nekustamā īpašuma objektu, un izmantot saņemtos līdzekļus emitēto obligāciju refinansēšanai un citu saistību dzēšanai.

Vadība pašlaik uzsāk sarunas ar potenciālajām finanšu institūcijām un sagatavo projektu finansējuma piesaistei, tostarp:

- būvniecības projekta 1. kārtas pabeigšanu un nodošanu ekspluatācijā;
- nomas līgumu noslēgšanu, lai nodrošinātu stabilus neto pamatdarbības ienākumus; kam sekotu
- sarunas ar bankām par ilgtermiņa finansējumu, nodrošinot to ar pabeigto objektu.

Nākamajā tabulā sniegta Koncerna finanšu saistību maksājumu termiņanalīze, pamatojoties uz nediskontētajiem līgumiskajiem maksājumiem:

2025. gada 31. decembrī

	Uzskaites vērtība	Naudas plūsmas		
		Kopā	Līdz 1 gadam	1 - 2 gadu laikā
Emitētās obligācijas	44 739 518	51 816 193	4 483 119	47 333 074
Procentus nesoši aizņēmumi un saistības	18 653 294	18 679 056	18 679 056	-
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	2 457 821	2 457 821	2 457 821	-
	65 850 634	72 953 070	25 619 996	47 333 074

2024. gada 31. decembrī

	Uzskaites vērtība	Naudas plūsmas		
		Kopā	Līdz 1 gadam	1 - 2 gadu laikā
Procentus nesoši aizņēmumi un saistības	36 086 536	39 185 584	31 301 510	7 884 074
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	10 054 986	10 054 986	10 054 986	-
	46 141 522	49 240 570	41 356 496	7 884 074

Informācija par Koncerna naudas līdzekļiem bankās sniegta pielikuma 3.7. piezīmē, bet par debitoru parādiem no līgumiem ar klientiem – pielikuma 3.4. piezīmē.

Koncernam nav neizmantotu kredītlīniju. Informācija par Koncerna darbības turpināšanas principa izvērtējumu sniegta pielikuma 3.24. piezīmē.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.4. Finanšu risku pārvaldība (turpinājums)

Kapitāla pārvaldība

Koncerna kapitāla pārvaldības mērķis ir nodrošināt Koncerna spēju turpināt darbību, lai sniegtu atdevi investoriem un labumu citām ieinteresētajām pusēm, kā arī uzturēt optimālu kapitāla struktūru, tādējādi samazinot kapitāla izmaksas.

Lai uzturētu kapitāla struktūru un nodrošinātu efektīvu kapitāla pārvaldību, Koncerns:

- pastāvīgi uzrauga darbības rezultātus un attiecīgi koriģē akcionāriem sadalāmo peļņu;
- emitē jaunas akcijas esošajiem vai jaunajiem akcionāriem saskaņā ar Koncerna dibināšanas dokumentiem;
- ierobežo akciju atpirkšanu saskaņā ar dibināšanas dokumentiem.

Kapitāla pārvaldības nolūkos Koncerns kapitālā ietver kopējo pašu kapitālu, kā tas uzrādīts finanšu stāvokļa pārskatā. 2025. gada 31. decembrī pašu kapitāls bija 13 582 969 EUR (2024. gadā: 16 022 308 EUR).

2.5. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām.

Latvijas Republikā reģistrētām sabiedrībām piemērojamā uzņēmumu ienākuma nodokļa likme ir 20 procenti no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes, kura pirms nodokļa likmes piemērošanas koriģēta ar koeficientu 0,8.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu taksācijas periods ir viens mēnesis un maksājamais nodoklis ietver paredzamo nodokļa maksājumu no perioda apliekamā ienākuma, kas aprēķināts, izmantojot nodokļa likmes, kuras ir spēkā vai faktiski stājušās spēkā pārskata perioda beigu datumā, kā arī korekcijas maksājamo nodoklī attiecībā uz iepriekšējiem periodiem. Ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamā bāzē ietver:

- sadalīto peļņu, kas ietver (aprēķinātās dividendes, dividendēm pielīdzinātas izmaksas, nosacītās dividendes); un
- nosacīti sadalīto peļņu (ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus, nedrošos debitoru parādus, palielinātus procentu maksājumus, aizdevumu saistītai personai, ienākumus, kurus nodokļu maksātājs būtu saņēmis, vai izdevumus, kuri nodokļu maksātājam nebūtu radušies, ja komerciālās un finanšu attiecības būtu veidotas vai nodibinātas pēc noteikumiem, kas būtu spēkā starp divām neatkarīgām personām, un ja šo starp saistītām personām (no kurām viena ir nodokļa maksātājs) slēgto darījumu vērtība būtu atbilstoša tirgus cenai (vērtībai), kuras aprēķināšanas metodes nosaka Ministru kabinets, citus Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā minētos izdevumus).

Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek atzīts par visām pagaidu atšķirībām, kas rodas starp aktīvu un saistību nodokļu bāzi un to uzskaites vērtību finanšu pārskatā. Atliktais nodoklis tiek aprēķināts, izmantojot nodokļa likmes, kas ir spēkā vai būs spēkā pārskata perioda beigās un kuras tiks piemērotas periodos, kad Koncerns realizēs atliktā nodokļa aktīvus vai nokārtos atliktā nodokļa saistības. Saskaņā ar 12. SGS "Ienākuma nodokļi", ja pastāv atšķirība starp sadalītajai un nesadalītajai peļņai piemērojamajām nodokļa likmēm, atliktā nodokļa aktīvi un saistības jāatzīst, piemērojot nesadalītajai peļņai piemērojamo likmi.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu 20% nodokļa likme tiek piemērota tikai sadalītajai peļņai, savukārt nesadalītajai peļņai piemēro 0% likmi. Tādēļ atliktā nodokļa aktīvi un saistības tiek atzīti nulles vērtībā.

2.6. Ieņēmumi un izdevumi no finanšu darbības

Koncerna finanšu ieņēmumi un izdevumi ietver procentu ienākumus un procentu izdevumus.

Procentu ieņēmumi vai izdevumi tiek atzīti, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Efektīvā procentu likme ir likme, ar kuru precīzi diskontē prognozētās nākotnes naudas plūsmas visā finanšu instrumenta paredzamajā darbības laikā līdz finanšu aktīva bruto uzskaites vērtībai vai finanšu saistību amortizētajai vērtībai.

Ārvalstu valūtas kursa izmaiņu pozitīvā vai negatīvā ietekme uz finanšu aktīviem un finanšu saistībām tiek atzīta neto kā ieņēmumi no finanšu darbības vai izdevumi no finanšu darbības atkarībā no tā, vai valūtas kursa izmaiņas rada neto peļņu vai zaudējumus.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.7. Ieguldījuma īpašums

Koncerna ieguldījuma īpašums sastāv no komerciālajām ēkām un zemes.

Ieguldījuma īpašumu veido ir īpašums, kas tiek turētas nomas ieņēmumu gūšanai un/vai kapitāla vērtības pieauguma nolūkā. Ieguldījuma īpašums sākotnēji tiek novērtēts tā izmaksu vērtībā, iekļaujot tajā visas attiecīgā darījuma izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašums tiek novērtēts patiesajā vērtībā, ko reizi gadā nosaka neatkarīgs vērtētājs. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no patiesās vērtības izmaiņām, tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kurā tie radušies.

Ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas tiek kapitalizētas un ietver izdevumus, kas tieši attiecināmi uz ieguldījuma īpašuma iegādi. Ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas ietver materiālu izmaksas, tiešās darbaspēka izmaksas un citas izmaksas, kas tieši attiecināmas uz ieguldījuma īpašuma sagatavošanu paredzētajai lietošanai. Koncerns ir izvēlējis nekapitalizēt aizņēmumu izmaksas, jo attiecīgais aktīvs – ieguldījuma īpašums – tiek novērtēts, izmantojot patiesās vērtības modeli.

Ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tā atsavināšanas brīdī vai tad, kad tas pilnībā pārstāj tikt izmantots un no tā atsavināšanas vairs netiek gaidīti nākotnes ekonomiskie labumi. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas, pārtraucot ieguldījuma īpašuma atzīšanu (aprēķināti kā starpība starp neto atsavināšanas ieņēmumiem un aktīva uzskaites vērtību), tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta.

2.8. Krājumi

Krājumi tiek novērtēti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības. Krājumu pašizmaksa ietver visas iegādes izmaksas, pārstrādes izmaksas un citas izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to pašreizējā atrašanās vietā un stāvoklī.

Katra pārskata perioda beigās tiek veikta krājumu vērtības samazināšanās pārbaude. Krājumu vērtības samazinājums līdz neto realizācijas vērtībai un iepriekš veikto vērtības samazinājumu apvērse tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Koncerns uzrāda krājumu uzskaites vērtību, pārskata periodā izmaksās atzīto vērtības samazinājumu summu, kā arī apstākļus vai notikumus, kas izraisījuši vērtības samazināšanos.

2.9. Finanšu aktīvi

Finanšu aktīvi tiek klasificēti šādā kategorijā: finanšu aktīvi, kas novērtēti amortizētajā vērtībā (aizdevumi un pircēju un pasūtītāju parādi).

Koncerns atzīst finanšu aktīvu finanšu stāvokļa pārskatā tikai tad, kad Koncerns kļūst par attiecīgā finanšu instrumenta līguma pusi. Finanšu aktīvu iegāde un pārdošana tiek atzīta un to atzīšana tiek pārtraukta darījuma datumā.

Sākotnēji Koncerns finanšu aktīvus novērtē patiesajā vērtībā. Ja finanšu aktīvi tiek novērtēti amortizētajā vērtībā, sākotnēji atzītajai summai tiek pieskaitītas darījuma izmaksas, kas ir tieši attiecināmas uz finanšu aktīva iegādi.

Darījuma izmaksas ietver visas maksas un komisijas, kas Koncernam rodas, noslēdzot darījumu par finanšu instrumentu. Ja finanšu aktīva patiesā vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī atšķiras no darījuma cenas un šāda patiesās vērtības noteikšana ir pamatota ar kotētu cenu aktīvā tirgū identiskam aktīvam vai saistībām vai balstīta uz citu novērtēšanas metodi, kurā izmantoti tikai novērojami tirgus dati, starpība tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju parādi ir no klientiem saņemamās summas par sniegtajiem pakalpojumiem parastās saimnieciskās darbības ietvaros. Ja šīs summas paredzēts saņemt viena gada laikā vai īsākā periodā, tās klasificē kā īstermiņa aktīvus. Pretējā gadījumā tās klasificē kā ilgtermiņa aktīvus.

Pēc sākotnējās atzīšanas patiesajā vērtībā pircēju un pasūtītāju parādi tiek novērtēti amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Pircēju un pasūtītāju parādi ar termiņu, kas nepārsniedz 12 mēnešus no atzīšanas brīža (t. i., bez finansēšanas komponentes), netiek diskontēti un tiek novērtēti nominālajā vērtībā. Nedrošie parādi tiek norakstīti, kad tie tiek uzskatīti par neatgūstamiem.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.9. Finanšu aktīvi (turpinājums)

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas līdzekļi ietver skaidru naudu kasē un naudu bankas kontos. Naudas ekvivalenti ir īstermiņa, augsti likvīdi ieguldījumi, kurus var viegli pārvērst zināmās naudas summās. Šādu ieguldījumu sākotnējais termiņš nepārsniedz trīs mēnešus, un to vērtības izmaiņu risks ir nenozīmīgs.

Finanšu aktīvu atzīšanas pārtraukšana

Finanšu aktīvu atzīšana tiek pārtraukta, kad:

- tiesības saņemt naudas plūsmas no aktīva ir beigušās;
- Koncerns ir saglabājis tiesības uz naudas plūsmām, bet saskaņā ar cesijas līgumu ir apņēmies īsā laika periodā izmaksāt pilnu summu trešajai personai;
- Koncerns ir nodevis savas tiesības saņemt naudas plūsmas no aktīviem vai ir nodevis būtībā visus ar finanšu aktīvu īpašumtiesībām saistītos riskus un ieguvumus, vai arī nav nedz nodevis, nedz saglabājis būtībā visus ar īpašumtiesībām saistītos riskus un ieguvumus, bet ir nodevis kontroli pār aktīviem.

Ja Koncerns nodod tiesības uz aktīva naudas plūsmām, bet nedz nodod, nedz saglabā ar aktīva īpašumtiesībām saistītos riskus un ieguvumus un nenodod kontroli pār aktīvu, aktīvs tiek atzīts tādā apmērā, kādā Koncerns joprojām ir saistīts ar šo aktīvu.

Finanšu aktīvu vērtības samazinājums – paredzami kredītzaudējumi

Lai atzītu paredzamos kredītzaudējumus visā finanšu instrumenta darbības laikā, tiek veiktas vērtības samazināšanās pārbaudes visiem finanšu instrumentiem, kuriem kopš sākotnējās atzīšanas ir būtiski palielinājies kredītrisks. Ja finanšu instrumenta kredītrisks kopš sākotnējās atzīšanas nav būtiski palielinājies, sabiedrība atzīst uzkrājumu paredzamiem kredītzaudējumiem attiecībā uz attiecīgo finanšu instrumentu, kas atbilst 12 mēnešu paredzamo kredītzaudējumu (ECL) apmēram.

Koncerns uzskata, ka finanšu aktīvam ir iestājusies saistību neizpilde, ja līgumā noteiktais maksājums ir kavēts vairāk nekā 90 dienas. Tomēr noteiktos gadījumos Koncerns var arī uzskatīt, ka finanšu aktīvam ir iestājusies saistību neizpilde, ja iekšējā vai ārējā informācija liecina, ka Koncerns, visticamāk, līgumā paredzētās summas neatgūs pilnā apmērā, pirms tiek piemēroti Koncerna rīcībā esošie kredītriska mazināšanas pasākumi.

Koncerns uzrauga kredītriska pieaugumu, sekojot līdzi parādu savlaicīgai izpildei. Kredītrisks tiek uzskatīts par būtiski palielinājušos, ja parāds ir kavēts un nav pamata uzskatīt, ka tas tuvākajā laikā tiks atmaksāts.

Ņemot vērā Koncerna ierobežoto darbības apjomu, paredzami kredītzaudējumi tiek novērtēti kā nebūtiski un netiek atsevišķi uzrādīti.

2.10. Finanšu saistības

Visas finanšu saistības sākotnēji tiek atzītas patiesajā vērtībā un aizdevumu un obligāciju gadījumā samazinātas par tieši attiecināmajām darījumu izmaksām. Koncerna finanšu saistībās ietilpst parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un citi kreditoru parādi, kā arī aizdevumi un obligācijas.

Turpmākā novērtēšana

Finanšu saistību novērtēšana ir atkarīga no to klasifikācijas, kā aprakstīts turpmāk.

Aizņēmumi

Aizdevumi un obligācijas sākotnēji tiek atzītas patiesajā vērtībā, atskaitot radušās darījumu izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un obligācijas tiek uzskaitītas amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, un starpība starp saņemtajiem līdzekļiem (atskaitot darījumu izmaksas) un dzēšanas vērtību tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā aizdevuma termiņa laikā.

Aizdevumi un obligācijas tiek klasificētas kā īstermiņa, ja vien Koncernam nav beznosacījuma tiesību atlikt saistību izpildi vismaz uz 12 mēnešiem pēc pārskata perioda beigām.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.10. Finanšu saistības (turpinājums)

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem ir saistības par precēm vai pakalpojumiem, ko piegādātāji snieguši parastās saimnieciskās darbības gaitā. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, ja to norēķinu termiņš ir viens gads vai īsāks (vai parastā darbības cikla laikā, ja tas ir ilgāks). Pretējā gadījumā tie tiek klasificēti kā ilgtermiņa saistības. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un pēc tam novērtēti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi.

Finanšu saistību atzīšanas pārtraukšana

Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības tiek izpildītas, atceltas vai to termiņš beidzas. Pārtraucot finanšu saistību atzīšanu, starpība starp dzēsto uzskaites vērtību un samaksāto atlīdzību (tostarp jebkādiem nodotajiem ne-naudas aktīviem vai uzņemtajām saistībām) tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ja vienas esošas finanšu saistības tiek aizstātas ar citām finanšu saistībām pret to pašu aizdevēju, bet ar būtiski atšķirīgiem noteikumiem, vai arī esošo finanšu saistību noteikumi tiek būtiski grozīti, šādas izmaiņas uzskaita kā sākotnējo finanšu saistību atzīšanas pārtraukšanu un jaunu finanšu saistību atzīšanu. Starpība starp attiecīgajām uzskaites vērtībām tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja apmaiņa vai grozījumi netiek uzskaitīti kā saistību dzēšana, finanšu saistību amortizētā iegādes vērtība tiek pārrēķināta, diskontējot pārskatītās aplēstās nākotnes naudas plūsmas, izmantojot sākotnējo efektīvo procentu likmi, un no tā izrietošā peļņa vai zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.11. Darbinieku pabalsti

Īstermiņa darbinieku pabalsti

Koncerns nodrošina tikai īstermiņa darbinieku pabalstus. Īstermiņa darbinieku pabalsti, tostarp darba alga, atalgojums, sociālās apdrošināšanas iemaksas, apmaksāts ikgadējais atvaļinājums un prēmijas, tiek atzīti kā izmaksas periodā, kurā darbinieki ir snieguši attiecīgo pakalpojumu. Saistības tiek atzītas paredzamajā izmaksājamajā summā, ja Koncernam ir pašreizējs juridisks vai prakses radīts pienākums izmaksāt šo summu, kas izriet no darbinieku iepriekš sniegtā pakalpojuma, un šīs saistības var ticami novērtēt.

2.12. Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad Koncernam ir pašreizējs pienākums (juridisks vai prakses radīts), ko izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no Koncerna, un saistību apjoms iespējams pietiekami ticami novērtēt. Uzkrājumi tiek noteikti, diskontējot aplēstās nākotnes naudas plūsmas, izmantojot pirmsnodokļu diskonta likmi, kas atspoguļo pašreizējo tirgus novērtējumu par naudas laika vērtību un ar saistībām saistītajiem riskiem. Diskonta apvērse tiek atzīta kā finanšu izdevumi.

2.13. Aktīvu un saistību patiesās vērtības novērtēšanas metodes un pieņēmumi

Koncerns ieguldījuma īpašumu novērtē patiesajā vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas Koncerna finanšu aktīvi un finanšu saistības netiek novērtētas patiesajā vērtībā. Finanšu pārskatā informācijas atklāšanas nolūkā tiek sniegta amortizētajā vērtībā uzrādīto Koncerna finanšu aktīvu patiesā vērtība, kā arī amortizētajā vērtībā uzrādīto Koncerna finanšu saistību patiesā vērtība pārskata perioda beigās.

Nākamajā tabulā uzrādīti Koncerna finanšu instrumenti 2025. gada 31. decembrī:

	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība	Patiesās vērtības hierarhija
Finanšu aktīvi, kas netiek novērtēti patiesajā vērtībā			
Pircēju un pasūtītāju parādi	455	455	3. līmenis
Nauda un naudas ekvivalenti	157 814	157 814	2. līmenis
	158 269	158 269	
Finanšu saistības, kas netiek novērtētas patiesajā vērtībā			
Emitētās obligācijas	44 739 518	44 739 518	2. līmenis
Saņemtie aizdevumi	18 653 294	18 060 030	3. līmenis
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	2 457 821	2 457 821	3. līmenis
	65 850 634	65 257 370	

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.13. Aktīvu un saistību patiesās vērtības novērtēšanas metodes un pieņēmumi (turpinājums)

Nākamajā tabulā uzrādīti Koncerna finanšu instrumenti 2024. gada 31. decembrī:

	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība	Patiesās vērtības hierarhija
Finanšu aktīvi, kas netiek novērtēti patiesajā vērtībā			
Pircēju un pasūtītāju parādi	66 939	66 939	3. līmenis
Nauda un naudas ekvivalenti	18 099	18 099	2. līmenis
	85 038	85 038	
Finanšu saistības, kas netiek novērtētas patiesajā vērtībā			
Saņemtie aizdevumi	36 086 536	35 142 791	3. līmenis
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem	10 054 986	10 054 986	3. līmenis
	46 141 522	45 197 777	

Patiesās vērtības noteikšanai konsekventā un salīdzināmā veidā tiek izmantota patiesās vērtības hierarhija saskaņā ar 13. SFPS. Visi aktīvi un saistības, kuru patiesā vērtība tiek noteikta vai atklāta finanšu pārskatā, tiek klasificētas patiesās vērtības hierarhijas līmeņos, pamatojoties uz būtiskajiem zemākā līmeņa ievaddatiem, kas izmantoti patiesās vērtības noteikšanai:

- 1. līmenis – kotētās cenas (nekorģētās) aktīvos tirgos identiskiem aktīviem vai saistībām;
- 2. līmenis – ievaddati, izņemot 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, kas ir novērojami tieši vai netieši attiecībā uz aktīvu vai saistībām (t.i., novērojamas cenas vai no cenām atvasināti ievaddati);
- 3. līmenis – ievaddati attiecībā uz aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojami dati).

Attiecībā uz finanšu pārskatā atzītajiem aktīviem un saistībām Koncerns katrā pārskata datumā izvērtē, vai ir notikusi pārklasificēšana starp patiesās vērtības hierarhijas līmeņiem.

Finanšu saistību – saņemto aizdevumu – patiesā vērtība tiek aplēsta, pamatojoties uz nākotnes pamatsummas un procentu naudas plūsmu pašreizējo vērtību, tās diskontējot ar novērtēšanas datumā tirgū piemērojamo procentu likmi līdzīgiem uzņēmumiem. Šīs saistības tiek klasificētas patiesās vērtības hierarhijas 3. līmenī.

Koncernam piederošo naudas līdzekļu un to ekvivalentu kredītiestādēs patiesā vērtība atbilst to nominālvērtībai. Šie aktīvi tiek klasificēti patiesās vērtības hierarhijas 2. līmenī, jo to novērtēšanā tiek izmantotas identisku aktīvu tirgus cenas aktīvos tirgos.

Ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz neatkarīga, kvalificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sniegto vērtējumu. Šis aktīvs parasti tiek klasificēts patiesās vērtības hierarhijas 3. līmenī, jo novērtēšana balstās uz nenovērojamiem ievaddatiem un pieņēmumiem, ja vien nav pieejami aktīva tirgus dati. Plašāka informācija sniegta pielikuma 3.2. piezīmē "Ieguldījuma īpašums".

2.14. Būtiskas grāmatvedības aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatu saskaņā ar SFPS, Koncerna vadība veic aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatā uzrādītās aktīvu, saistību, ieņēmumu un izmaksu summas, kā arī informācijas atklāšanu par nenoteiktībām. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, uz kuriem balstītas šīs aplēses. Šādu aplēšu izmaiņu ietekme tiek atzīta finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Koncerns veic aplēses ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai. Informācija par patiesās vērtības noteikšanu sniegta 3.2. piezīmē.

Koncerna vadība izvērtē ekonomiskās situācijas faktisko un iespējamo ietekmi uz Koncerna finanšu rezultātiem un prognozēm. Koncerna vadība ir sagatavojusi prognozētās naudas plūsmas 2026. un 2027. gadam un jau ir uzsākusī pasākumus, lai nodrošinātu Koncerna spēju turpināt darbību. Papildu informācija par darbības turpināšanas izvērtējumu sniegta 3.24. piezīmē.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

2.15. Jauni un grozīti SFPS grāmatvedības standarti, kas izdoti, bet vēl nav stājušies spēkā**Jauni standarti, standartu grozījumi un interpretācijas, kas ir spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk**

Koncerns ir izvērtējis, ka nav tādu standartu grozījumu vai interpretāciju, kas ir stājušās spēkā no 2025. gada un kas būtiski ietekmētu Koncerna konsolidēto finanšu pārskatu. Koncernam nav būtisku darījumu ārvalstu valūtās, tādēļ 21. SGS "Ārvalstu valūtas kursu svārstību ietekme" grozījumiem "Apmaiņas iespējamības trūkums" (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk) nav ietekmes.

Jauni un grozīti standarti un interpretācijas, kas Koncernam jāpiemēro pārskata periodos, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk

18. SFPS "Uzrādīšana un informācijas atklāšana finanšu pārskatos (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk). 2024. gada aprīlī SGS Padome izdeva 18. SFPS – jaunu standartu par finanšu pārskatu sniegšanu un informācijas atklāšanu, īpašu uzmanību pievēršot peļņas vai zaudējumu aprēķinam.

18. SFPS ievieš vairākus jaunus principus, kas attiecas uz peļņas vai zaudējumu aprēķina struktūru, prasībām attiecībā uz informācijas atklāšanu finanšu pārskatā par noteiktiem peļņas vai zaudējumu rādītājiem, kas tiek atspoguļoti ārpus sabiedrības finanšu pārskata (t.i., vadības definētie darbības rādītāji), kā arī uz pilnveidotiem apkopošanas un sadalīšanas principiem, kas attiecas gan uz finanšu pārskata sastāvdaļām, gan pielikuma piezīmēm kopumā. 18. SFPS aizstās 1. SGS; daudzi no 1. SGS noteiktajiem principiem tiek saglabāti ar nelielām izmaiņām. 18. SFPS neietekmēs posteņu atzīšanu vai novērtēšanu finanšu pārskatā, taču var ietekmēt saimnieciskās darbības peļņas vai zaudējumu uzrādīšanu. 18. SFPS piemērojams pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, un attiecas arī uz salīdzināmo informāciju.

Koncerns pašlaik izvērtē jaunā standarta ietekmi uz finanšu pārskatu.

Attiecībā uz citiem standartiem un interpretācijām, kas piemērojamas pārskata periodiem, kuri sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk, Koncerns ir izvērtējis, ka jaunie un grozītie standarti un interpretācijas būtiski neietekmēs Koncerna konsolidēto finanšu pārskatu. Koncerns nav piemērojis nevienu standartu, grozījumu vai interpretāciju pirms to spēkā stāšanās datuma.

Standarti, interpretācijas un grozījumi, kurus Eiropas Savienība vēl nav pieņēmusi

Koncerns uzskata, ka standarti, interpretācijas un grozījumi, kurus Eiropas Savienība vēl nav pieņēmusi, būtiski neietekmēs Koncerna konsolidēto finanšu pārskatu, un Koncerns nav šos standartus piemērojis pirms to spēkā stāšanās.

3. Piezīmes**3.1. Pamatlīdzekļi**

	IT iekārtas	Kopā
Sākotnējā vērtība:		
2023. gada 31. decembrī	6 932	6 932
legāde	1 189	1 189
2024. gada 31. decembrī	8 121	8 121
legāde	8 778	8 778
2025. gada 31. decembrī	16 899	16 899
Uzkrātais nolietojums:		
2023. gada 31. decembrī	681	681
Aprēķinātais nolietojums	2 619	2 619
2024. gada 31. decembrī	3 300	3 300
Aprēķinātais nolietojums	4 104	4 104
2025. gada . decembrī	7 404	7 404
2023. gada 31. decembrī	6 251	6 251
2024. gada 31. decembrī	4 821	4 821
2025. gada 31. decembrī	9 495	9 495

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.1. Pamatlīdzekļi (turpinājums)

Pamatlīdzekļi sākotnēji tiek atzīti iegādes vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds ir, ja tāds būtu.

3.2. Ieguldījuma īpašums

Koncernam pieder viens ieguldījuma īpašums – zeme un būve būvniecības stadijā Rīgā, Balasta dambī 2. Ieguldījuma īpašums ir iekļāts kā nodrošinājums Koncerna publiski emitētajām obligācijām saskaņā ar obligāciju prospektu (skatīt 3.10. piezīmi). Ieguldījuma īpašums tiek novērtēts patiesajā vērtībā, pamatojoties uz neatkarīgas vērtēšanas sabiedrības Newsec veikto novērtējumu.

	31.12.2025.	31.12.2024 . (koriģēts)*
Sākuma atlikums	62 976 085	72 610 000
Kapitalizētās attīstības izmaksas	11 924 541	5 222 745
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	2 796 672	(15 026 659)
Neizmantoto būvmateriālu izmaiņas	1 600 111	169 999
Beigu atlikums	79 297 409	62 976 085

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Saskaņā ar Newsec veikto novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība bija 75 110 000 EUR. Laikā no novērtējuma datuma līdz pārskata gada beigām Koncernam radās papildu izmaksas 2 417 299 EUR apmērā, kas bija tieši saistītas ar veiktajiem būvdarbiem (piemēram, darbuuzņēmēju rēķini, būvniecības personāla atalgojums, apsardze u.c.), kā arī 2025. gada 31. decembrī Koncernam bija neizmantoti būvmateriāli 1 770 110 EUR apmērā. Vadība uzskata, ka minētās izmaksas un neizmantotie būvmateriāli palielina ieguldījuma īpašuma patieso vērtību.

Lai noteiktu brīva zemesgabala vai zemesgabala ar esošām ēkām, kas ir sagatavotas pārbūvei vai atrodas būvniecības stadijā (kopā - Īpašums), vērtību, tika piemērota atlikušās vērtības metode. Atlikušās vērtības (jeb diskontētās naudas plūsmas (DNP)) metode tiek uzskatīta par visprecīzāko vērtēšanas metodi, ņemot vērā apstiprināto detalizēto plānojumu, izsniegto būvatļauju un apstiprināto 1. posma tehnisko projektu, kā arī izsniegto 2. posma būvatļauju.

Piemērojot šo pieeju, tika ņemtas vērā aplēstās būvniecības izmaksas, ar attīstību saistītie izdevumi, prognozētie saimnieciskās darbības un pārdošanas ieņēmumi pēc attīstības posma pabeigšanas, kā arī attīstītāja peļņas marža. Novērtējums atspoguļo sešu gadu attīstības un darbības laika periodu, kur 1. posma būvniecību plānots pabeigt 2026. gada 4. ceturksnī.

Saskaņā ar apstiprināto detalizēto plānojumu atļautā maksimālā bruto apbūves platība (BAP) ir 246 799 m². Saskaņā ar 1. posma tehnisko projektu un apstiprināto detalizēto plānojumu (2.–4. posms) tiek plānots uzbūvēt 187 307 m² lielu multifunkcionālu kompleksu.

	BAP (kv), 31.12.2025.	BAP (kv), 31.12.2024.	Portfeļa daļa (%)
Biroji – 1. posms	26 220	26 220	14%
Tirdzniecība – 1. posms	8 150	8 150	4%
Dzīvojamā ēka/viesnīca - 1. posms	17 083	17 083	9%
Autostāvvietas - 1. posms	33 530	33 530	18%
1. posms	84 983	84 983	45%
Biroji – 2. posms	31 200	31 200	17%
Autostāvvietas – 2. posms	-	-	0%
2. posms	31 200	31 200	17%
Biroji – 3.-4. posms	66 131	66 131	35%
Autostāvvietas - 3.-4. posms	4 994	4 994	3%
3.-4. posms	71 124	71 124	38%
Kopā kv	187 307	187 307	100%

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Īpašuma patiesās vērtības pa attīstības posmiem abos pārskata datumos ir apkopotas šādā tabulā:

	atiesā vērtība (EUR) 31.12.2025.	Patiesā vērtība (EUR) 31.12.2024.	Izmaiņas (EUR)	Izmaiņas (%)	Portfeļa daļa (%)
Biroji, tirdzniecība, autostāvvietā – 1. posms	39 350 000	29 130 000	10 220 000	35%	50%
Dzīvojamā ēka /viesnīca – 1. posms	4 250 000	2 350 000	1 900 000	81%	5%
Biroji, autostāvvietā – 2. posms	11 240 000	11 430 000	(190 000)	-2%	14%
Biroji, autostāvvietā – 3. posms	10 780 000	10 500 000	280 000	3%	14%
Biroji, autostāvvietā – 4. posms	9 490 000	9 200 000	290 000	3%	12%
Kapitalizētās izmaksas no novērtējuma datuma līdz pārskata datumam	2 417 299	196 086	2 221 213	1 133%	3%
Neizmantotie būvmateriāli	1 770 110	169 999	1 600 111	941%	2%
Kopā	79 297 409	62 976 085	16 321 324	26%	100%

Iepriekšējā tabulā norādītā ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī. Laika posmā no Newsec novērtējuma datuma līdz pārskata gada beigām Koncernam radās papildu attīstības izmaksas saistībā ar ieguldījuma īpašumu, kā arī 2025. gada 31. decembrī Koncernam bija neizmantoti būvmateriāli. Vadība uzskata, ka minētās izmaksas un neizmantotie būvmateriāli palielina ieguldījuma īpašuma patieso vērtību. Vadība izvērtēja tirgus apstākļus laikposmā no novērtējuma datuma līdz pārskata datumam un nekonstatēja būtiskas izmaiņas ienesīguma rādītājos vai pieņēmos. Tādējādi patiesā vērtība pārskata gada beigās atbilst novērtētajai vērtībai, palielinātai par turpmākajām attīstības izmaksām un neizmantoto būvmateriālu vērtību.

Biroju, tirdzniecības un autostāvvietu (1. posms) patiesās vērtības pieaugums galvenokārt skaidrojams ar būvdarbiem, kas pabeigti kopš iepriekšējās vērtēšanas datuma. Attīstības plāni dzīvojamai /viesnīcas ēkai (1. posms) tika mainīti no viesnīcas uz dzīvojamo ēku, un tas veicināja tās patiesās vērtības kāpumu.

Nākamajā tabulā par katru ieguldījuma īpašumu sniegta šāda informācija:

- piemērotā vērtēšanas metode;
- patiesās vērtības noteikšanā izmantotie dati;
- patiesās vērtības noteikšanā izmantotā kvantitatīva informācija par nozīmīgajiem nenovērojamiem datiem.

Īpašums	Vērtēšanas metode	Nozīmīgi nenovērojami dati	Intervāls 31.12.2025.	Intervāls 31.12.2024.
Preses Nama Kvartāla attīstība	DNP	Diskonta likme	16.48%	17%
Rīga (Latvija)		Nomas ieņēmumu pieaugums	2.2%	1.2 - 2.5%
Segments - multifunkcionāls		Ilgtermiņa vakanto telpu īpatsvars	5.0%	2.0 - 5.0%
BAP – 187 307 kvm		Beigu ienesīgums	6.0%	6.0 - 7.25%
		Vidējā nomas maksa par m ²	12.5 - 16.5	11.0 - 16.0
		Būvniecības izmaksas (EUR/m ²)	1 700 - 2 912	1 700 - 2 859

Ņemot vērā ieguldījuma īpašuma būtisko nozīmi Koncerna finanšu stāvoklī un ar to saistīto novērtējuma nenoteiktību, vadība veic jutīguma analīzi attiecībā uz galvenajiem ievaddatiem, kuriem ir visbūtiskākā ietekme uz patieso vērtību. Saskaņā ar 13. SFPS jutīgums attiecībā uz novērtēšanas pieņēmumiem, kas balstīti uz tirgus datiem, tiek atspoguļots, izmantojot ilustratīvas kapitalizācijas likmes izmaiņas, kas raksturo tirgus ienesīguma gaidu izmaiņas. Turklāt, ņemot vērā, ka būtiska daļa īpašuma joprojām ir būvniecības stadijā, vadība uzskata, ka aplēstās atlikušās izmaksas projekta pabeigšanai ir būtiska grāmatvedības aplēse saskaņā ar 1. SGS. Tādēļ Koncerns sniedz atsevišķu jutīguma analīzi, kurā parādīta būvniecības izmaksu pieņēmumu izmaiņu ietekme uz ieguldījuma īpašuma patieso vērtību. Šīs analīzes mērķis ir sniegt finanšu pārskata lietotājiem skaidru priekšstatu par novērtējumā ietverto nenoteiktību, kas saistīta gan ar tirgus ievaddatiem, gan attīstības izmaksu pieņēmumiem.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Aplēšu jutīguma analīze 2025. gada 31. decembrī:

	Kapitalizācijas likme	Vērtība 31.12.2025.	Kapitalizācijas likmes izmaiņas	
			+0,5	-0,5
1. posms: biroji, tirdzniecība, autostāvvietā	6.00%	39 350 000	35 950 000 -8.64%	43 380 000 10.24%
1. posms: dzīvojamā ēka/viesnīca	6.00%	4 250 000	3 330 000 -21.65%	5 340 000 25.65%
2.-4. posms.: biroji, autostāvvietā	6.00%	31 510 000	25 090 000 -20.37%	39 110 000 24.12%
Kopā		75 110 000	64 370 000 -14.30%	87 830 000 16.94%

	Atlikušās projekta pabeigšanas izmaksa	Vērtība 31.12.2025.	Atlikušo projekta pabeigšanas izmaksu izmaiņas	
			+5%	-5%
1. posms: biroji, tirdzniecība, autostāvvietā	100%	39 350 000	37 190 000 -5.49%	41 520 000 5.51%
1. posms: dzīvojamā ēka/viesnīca	100%	4 250 000	3 430 000 -19.29%	5 070 000 19.29%
2.-4. posms.: biroji, autostāvvietā	100%	31 510 000	25 280 000 -19.77%	37 740 000 19.77%
Kopā		75 110 000	65 900 000 -12.26%	84 330 000 12.28%

Iepriekšējā tabulā norādītā ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī. Laika posmā no Newsec novērtējuma datuma līdz gada beigām Koncernam radās papildu attīstības izmaksas saistībā ar ieguldījuma īpašumu. Vadība uzskata, ka minētās izmaksas palielina ieguldījuma īpašuma patieso vērtību.

Aplēšu jutīguma analīze 2024. gada 31. decembrī:

	Kapitalizācijas likme	Vērtība 31.12.2024.	Kapitalizācijas likmes izmaiņas	
			+0,5	-0,5
1. posms: biroji, tirdzniecība, autostāvvietā	6.00%	29 130 000	25 700 000 -11.77%	33 200 000 13.97%
1. posms: dzīvojamā ēka/viesnīca	7.25%	2 350 000	1 630 000 -30.64%	3 160 000 34.47%
2.-4. posms.: biroji, autostāvvietā	6.00%	31 130 000	24 720 000 -20.63%	38 720 000 24.43%
Kopā		62 610 000	52 050 000 -16.87%	75 080 000 19.92%

	Atlikušās projekta pabeigšanas izmaksa	Vērtība 31.12.2024.	Atlikušo projekta pabeigšanas izmaksu izmaiņas	
			+5%	-5%
1. posms: biroji, tirdzniecība, autostāvvietā	100%	29 130 000	26 540 000 -8.89%	31 730 000 8.93%
1. posms: dzīvojamā ēka/viesnīca	100%	2 350 000	1 380 000 -41.28%	3 310 000 40.85%
2.-4. posms.: biroji, autostāvvietā	100%	31 130 000	25 280 000 -19.50%	37 190 000 19.47%
Kopā		62 610 000	52 980 000 -15.38%	72 230 000 15.36%

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Apraksti un skaidrojumi

Iepriekšējā tabulā norādītas patiesās vērtēšanas noteikšanā izmantotās metodes un nenovērojamie dati. Tālāk tekstā sniegti to skaidrojumi:

Diskontētās naudas plūsmas (DNP) metode

Piemērojot DNP metodi, novērtē nekustamā īpašuma patieso vērtību, prognozējot naudas plūsmu sēriju, kas atspoguļo ar īpašuma tiesībām saistītos ieguvumus un saistības visā aktīva dzīves laikā, ieskaitot pieņemto beigu jeb terminālo vērtību. Šīs naudas plūsmas tiek diskontētas līdz pašreizējai vērtībai, izmantojot atbilstošu tirgū noteiktu diskonta likmi. Ienākošo un izejošo naudas plūsmu laiku un ilgumu ietekmē tādi notikumi kā nomas maksas pārskatīšana, līgumu pagarināšana, atkārtota iznomāšana, pārbūve vai renovācija.

Nomas ieņēmumu pieaugums

Nomas ieņēmumu pieaugums atspoguļo prognozēto vidējo nomas ieņēmumu palielinājumu, ņemot vērā esošās tirgus tendences un līgumos paredzētās indeksācijas prasības.

Ilgtermiņa vakanto telpu īpatsvars

Ilgtermiņa vakanto telpu īpatsvars atspoguļo kopējās iznomājamās platības procentuālo daļu, kas ilgstoši varētu palikt neaizņemta.

Diskonta likme

Diskonta likme tiek piemērota analīzes periodā radītajām neto naudas plūsmām. Tā ņem vērā naudas vērtību laikā un ar īpašumu saistīto ieguldījumu risku ieguldījumu risku.

Beigu ienesīgums

Beigu ienesīgums ir nekustamā īpašuma pārdošanas vērtības novērtējums tā turēšanas perioda beigās. To aprēķina, dalot paredzamo gada neto saimnieciskās darbības ieņēmumus ar terminālo kapitalizācijas likmi, kurā ņemts vērā prognozētais ieņēmumu pieaugums.

Būvniecības izmaksas

Būvniecības izmaksas ir aplēstās bruto apbūves platības (BAP) izmaksas par kvadrātmetru (kvm) dažādiem nekustamā īpašuma veidiem, izņemot autostāvvietas.

Vislabākais izmantošanas veids

Tiek uzskatīts, ka visi patiesajā vērtībā novērtētie ieguldījuma īpašumi šobrīd tiek izmantoti vislabākajā veidā.

Informācija par ieguldījuma īpašuma izmantošanas rezultātiem:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nomas ieņēmumi	74 372	84 979
Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas	(69 731)	(100 862)
Kopā	4 641	(15 883)

Koncerna 2025. un 2024. gadā gūtie nomas ieņēmumi attiecas uz ieguldījuma īpašuma reklāmas platību sākotnējo nomu. Šie ieņēmumi nav saistīti ar būvniecības stadijā esošā ieguldījuma īpašuma iznomāšanu.

Papildu informācija par ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksām sniegta pielikuma 3.15. piezīmē.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Nekustamā īpašuma projekta 1. posma būvniecības darbus Koncerns atsāka 2025. gada 2. ceturksnī un plāno tos pabeigt līdz 2026. gada 4. ceturksnim. Pēc tam paredzams, ka Koncerns sāks patstāvīgi gūt nomas ieņēmumus un nodrošināt pozitīvu pamatdarbības neto naudas plūsmu, tādējādi dodot pārliecību par Koncerna darbības turpināšanu. Makroekonomiskā un ģeopolitiskā situācija prasa no vadības lielāku iesaisti, lai nodrošinātu skaidrību par projekta attīstības gaitu vēl pirms konkrētu papildu būvdarbu uzsākšanas.

Pašlaik ir plānots, ka 2. posma būvniecība, proti, biroju un skolas kompleksa būvniecība 31 000 kvm platībā, kam būvatļauja saņemta 2023. gada jūnijā, sāksies, kad tiks atrasti enkurnomnieki. 3. posma būvniecība 65 000 kvm platībā pašlaik ir koncepcijas izstrādes stadijā, tiek meklēta vispiemērotākā īpašuma attīstības shēma, kas papildinātu jau gatavos projektus. Viesnīcas būvniecība, kam būvatļauja saņemta 2020. gadā, joprojām ir atlikta, jo mazinājusies finanšu institūciju ieinteresētība viesmīlības objektu finansēšanā. Vadība šobrīd intensīvi strādā pie attīstības plāna maiņas, proti, pievērsoties dzīvojamās ēkas būvniecībai. Koncerna vadība aktīvi meklē iespējamus nomniekus un ilgtermiņa finansējumu turpmākajiem attīstības posmiem. Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības novērtējums atspoguļo Koncerna vadības un neatkarīgā sertificēta vērtētāja labāko aplēsi attiecībā uz laiku, kad iepriekš minētās nenoteiktības varētu tikt novērstas.

2025. gada 31. decembrī Koncernam saskaņā ar būvniecības līgumu ar saistīto personu par ieguldījuma īpašuma attīstību bija uzņemtas saistības 39 117 238 EUR apmērā. No šīs summas 2025. gadā tika izrakstīti rēķini par 9 318 824 EUR. Atlikušās līgumsaistības 29 798 414 EUR apmērā attiecas uz turpmākajiem būvdarbiem, kas veicami saskaņā ar līgumu, atbilstoši 40. SGS 75. punkta (h) apakšpunktam. Attiecībā uz remontu, uzturēšanu vai uzlabojumiem citu būtisku līgumsaistību nav.

3.3. Krājumi

	Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītie krājumi (korigēts)*	Kopā
2023. gada 31. decembrī	280 921	280 921
Pārklasificēts uz ieguldījuma īpašumu	(169 999) *	(169 999)*
2024. gada 31. decembrī	110 922	110 922
legāde	2 046 915	2 046 915
Pārklasificēts uz ieguldījuma īpašumu	(2 067 934)	(2 067 934)
2025. gada 31. decembrī	89 903	89 903

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

Pārskata gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, pēc būvniecības līguma izbeigšanas Koncerns no iepriekšējā darbuzņēmēja iegādājās krājumus 2 046 915 EUR apmērā. Mātes sabiedrībai piederošie krājumi tika pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumu, jo tie bija paredzēti vienīgi ieguldījuma īpašuma būvniecībai. Pēc šīm pārklasifikācijām krājumu uzskaites vērtība 2025. gada 31. decembrī bija 89 903 EUR (2024. gada 31. decembrī – 110 922 EUR).

Krājumi netika norakstīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā, jo tie bija tieši saistīti ar ieguldījuma īpašuma attīstību un atbilda kapitalizācijas kritērijiem. Koncerns turpina izvērtēt krājumu novecošanos un ir konstatējis, ka pārskata periodā krājumu norakstījumi nav bijuši nepieciešami.

3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2025.	31.12.2024.
Trešo pušu parādi	455	66 939
Kopā	455	66 939

Pircēju un pasūtītāju parādi ir klientu parādi, kas atzīti atbilstoši izrakstītajiem rēķiniem (par nomu, komunālajiem pakalpojumiem utt.). Koncerns veic darījumus ar zema kredītriska klientiem, tāpēc nenozīmīguma dēļ paredzamie kredītzadējumi netiek atzīti un uzrādīti.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi (turpinājums)**Debitoru parādu termiņstruktūra**

	Kopā	Termiņš nav kavēts	Kavēts 1 - 30 dienas	Kavēts 31 - 90 dienas	Kavēts 91 - 180 dienas	Kavēts vairāk par 181 dienu	Paredzami kredītzaudējumi
31.12.2023.	66 696	45 803	-	-	-	20 893	-
31.12.2024.	66 939	46 046	-	-	-	20 893	-
31.12.2025.	455	455	-	-	-	-	-

3.5. Avansa maksājumi

	31.12.2025.	31.12.2024.
Ilgtermiņa:		
Ar ieguldījuma īpašumu saistītie avansa maksājumi	109 537	610 657
Avansi piegādātājiem	14 747	13 601
Īstermiņa:		
Nākamo periodu apdrošināšanas prēmijas	60 143	14 482
Ar administrācijas izmaksām saistītie avansa maksājumi	4 000	-
Kopā	188 427	638 740

Ar ieguldījuma īpašumu saistītie avansa maksājumi ietver avansus, kas samaksāti par ieguldījuma īpašumā veicamajiem būvdarbiem 2025. un 2026. gadā, kad attiecīgās summas tiks kapitalizētas kā ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas.

3.6. Citi debitori

	31.12.2025.	31.12.2024.
Atgūstamie nodokļi	100 952	49 805
Radniecīgās sabiedrības parāds	13 450	-
Kopā	114 402	49 805

Atgūstamie nodokļi galvenokārt atspoguļo no nodokļu iestādēm atgūstamo PVN, kas radies saistībā ar būvniecības un darbības izmaksām. Koncerns paredz šo PVN atgūt 2026. gadā.

3.7. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2025.	31.12.2024.
Nauda bankās	157 814	18 099
Kopā	157 814	18 099

Naudas un naudas ekvivalentu patiesā vērtība atbilst to uzskaites vērtībai.

Ar bankas kontu atlikumiem saistītais kredītrisks ir ierobežots, jo Koncerns veic darījumus ar banku, kurai ir augsts ārvalstu reitingu aģentūru piešķirts ilgtermiņa kredītreitings. tāpēc nenozīmīguma dēļ netiek atzīti un uzrādīti arī nekādi paredzami kredītzaudējumi. Bankas reitings:

AS "Citadele banka"	Moody's
	Baa1

3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls)

	31.12.2025.	31.12.2024.
Pilnībā apmaksātais akciju kapitāls	51 507 800	51 507 800
Kopā	51 507 800	51 507 800

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls) (turpinājums)

2025. gada 31. decembrī Koncerna apmaksātais akciju kapitāls bija 51 507 800 EUR (2024. gada 31. decembrī: 51 507 800 EUR). Akciju kapitālu veido 51 507 800 parastās akcijas. Vienas akcijas nominālvērtība ir 1 EUR. 2025. gadā jaunas parastās akcijas netika emitētas (2024. gadā: emitētas 18 285 000 parastās akcijas; vienas akcijas nominālvērtība – 1 EUR; norēķini tika veikti ar akcionāra izsniegtā aizdevuma ieskaitu).

Nākamajā tabulā atspoguļotas Koncerna emitēto akciju izmaiņas; tajā uzrādīta akciju vērtība, kā arī apgrozībā esošo akciju skaits 2025. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī. Tā kā vienas parastās akcijas nominālvērtība ir 1 EUR, izmaiņas pamatkapitālā atbilst izmaiņām akciju skaitā:

	31.12.2025.	31.12.2024
Sākuma atlikums	51 507 800	33 222 800
Akciju emisija	-	18 285 000
Beigu atlikums	51 507 800	51 507 800

3.9. Aizņēmumi

Informācija par aizņēmumiem:

<i>Ilgtermiņa</i>	Procentu likme	Atmaksas datums	31.12.2025.	31.12.2024.
Lords LB Special Fund V	0,00%	13.05.2026.	-	6 606 969
Lords LB Special Fund V	0,00%	13.05.2026.	-	652 294
Attexo OÜ	15,00%	13.06.2026.	-	424 596
Matuda UAB	15,50%	13.06.2026.	-	172 547
Kopā ilgtermiņa			-	7 856 406
<i>Īstermiņa</i>				
Lords LB Special Fund V	0,00%	13.05.2026.	11 563 294	-
Lords LB Special Fund V	0,00%	13.05.2026.	6 606 969	-
Attexo OÜ	15,00%	13.06.2026.	482 403	-
Lords LB Special Fund V	10,00%	31.12.2025.	566	-
Preses Nams UAB	3,95% (2024 – 10,00%)	31.12.2025.	62	28 230 130
Kopā īstermiņa			18 653 294	28 230 130
Kopā aizņēmumi			18 653 294	36 086 536

Visiem Koncerna aizņēmumiem piemērota fiksēta procentu likme, kas nodrošina prognozējamus finanšu izdevumus visā aizņēmumu atmaksas termiņa laikā.

Nākamajā tabulā ir parādītas izmaiņas aizņēmumos (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā saskaņā ar ieskaita līgumiem) 2025. gadā un to atlikums 2025. gada 21. decembrī:

	Atlikums gada sākumā	Pārklasifi- kācija	Saņemtie aizņēmumi	Atmaksātie / dzēstie aizņēmumi	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Atlikums gada beigās
<i>Ilgtermiņa</i>							
Lords LB Special Fund V	7 259 263	(7 259 263)	-	-	-	-	-
Attexo OÜ	424 596	(424 596)	-	-	-	-	-
Matuda UAB	172 547	-	-	(167 000)	6 165	(11 712)	-
<i>Īstermiņa</i>							
Preses Nams UAB	28 230 130	-	656 229	(27 651 765)	2 486 189	(3 720 721)	62
Lords LB Special Fund V	-	7 259 263	15 451 000	(4 540 000)	15 189	(14 623)	18 170 829
Attexo OÜ	-	424 596	-	-	57 807	-	482 403
Kopā saistības	36 086 536	-	16 107 229	(32 358 765)	2 565 350	(3 747 056)	18 653 294

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.9. Aizņēmumi (turpinājums)

Nākamajā tabulā ir parādītas kopējās aizņēmumu un procentu izmaiņas (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā) 2025. gadā:

	Saņemtie aizņēmumi	Atmaksātie/dzēstie aizņēmumi	Samaksātie procenti
Naudas kustība	15 658 229	(17 896 765)	(3 298 056)
Bezskaidras naudas kustība	449 000	(14 462 000)	(449 000)
Kopā kustība	16 107 229	(32 358 765)	(3 747 056)

Iepriekšējā tabulā norādītās bezskaidras naudas izmaiņas sastāv no:

- savstarpējo prasību ieskaits ar Preses Nams UAB, kura ietvaros saistībā ar Preses Nams UAB obligāciju 11. emisiju saskaņā ar starp sabiedrībām noslēgto aizdevuma līgumu procenti 449 000 EUR apmērā tika kapitalizēti aizdevuma nominālvērtībā.
- savstarpējo prasību ieskaits ar Preses Nams UAB, kura ietvaros saistībā ar Preses Nams UAB obligāciju (ISIN LT0000408403) aizstāšanu ar AS "PN Project" obligācijām (ISIN LV0000104271) 14 462 000 EUR nominālvērtībā attiecīgā summa tika izmantota aizdevuma atmaksai saskaņā ar starp sabiedrībām noslēgto aizdevuma līgumu.

Nākamajā tabulā ir parādītas izmaiņas aizņēmumos (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā saskaņā ar ieskaits līgumiem) 2024. gadā un to atlikums 2024. gada 21. decembrī:

	Atlikums gada sākumā	Pārklasificācija	Saņemtie aizņēmumi	Atmaksātie/dzēstie aizņēmumi	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Atlikums gada beigās
Ilgtermiņa							
Lords LB Special Fund V	23 651 188	-	366 500	(16 754 884)*	-	(3 541)*	7 259 263
Attexo OÜ	-	-	377 000	-	47 596	-	424 596
Matuda UAB	-	-	167 000	-	5 547	-	172 547
Preses Nams UAB	1 723 312	(1 723 312)	-	-	-	-	-
Īstermiņa							
Matuda UAB	20 094 463	-	139 000	(19 904 365)	632 971	(962 069)	-
Preses Nams UAB	-	1 723 312	25 295 536	-	2 484 582	(1 273 300)	28 230 130
Provestum UAB	-	-	200 000	(200 000)	934	(934)	-
Kopā saistības	45 468 963	-	26 545 036	(36 859 249)	3 171 630	(2 239 844)	36 086 536

Nākamajā tabulā ir parādītas kopējās aizņēmumu un procentu izmaiņas (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā) 2024. gadā:

	Saņemtie aizņēmumi	Atmaksātie/dzēstie aizņēmumi	Samaksātie procenti
Naudas kustība	6 539 726	(774 510)	(34 273)
Bezskaidras naudas kustība	20 005 310	(36 084 739)	(2 205 571)
Kopā kustība	26 545 036	(36 859 249)	(2 239 844)

* Tabulā norādītajā summā, kas atmaksāta Koncerna akcionāram Lords LB Special Fund V, ir iekļauti norēķini par pamatkapitāla palielinājumu, kā minēts 3.8. piezīmē.

Saskaņā ar Preses Nams UAB aizdevuma līguma nosacījumiem Koncernam jāievēro aizdevuma un izmaksu attiecība (loan-to-cost, LTC), kas nedrīkst pārsniegt 75,00%

Aizdevuma un izmaksu attiecība (loan-to-cost, LTC) parāda saņemto aizdevumu apmēru attiecībā pret izmaksām, kas radušās ieguldījuma īpašuma attīstības gaitā. Papildus LTC finanšu nosacījumam aizdevuma līgumā ir iekļauti šādi nosacījumi:

- nekādu negatīvu aizņēmumu;
- nav ķīlas ierobežojumu;
- nav kontroles maiņas;
- īpašums netiek pārdots;
- ziņošanas pienākumu izpilde.

2025. gada 31. decembrī Koncerns bija ievērojis aizdevuma līgumā iekļautos finanšu nosacījumus.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.10. Emitētās obligācijas

	31.12.2025.	31.12.2024.
Ilgtermiņa daļa		
Emitēto obligāciju nominālvērtība	45 085 000	-
Emitēto obligāciju neamortizētās izmaksas	(603 776)	-
Emitēto obligāciju neamortizētais diskonts	(62 055)	-
Atpirkto obligāciju uzskaites vērtība	(25 381)	-
Uzskaites vērtība – ilgtermiņa daļa	44 393 788	-
Īstermiņa daļa		
Uzkrātie obligāciju kupona procenti	345 730	-
Uzskaites vērtība – īstermiņa daļa	345 730	-
Emitēto obligāciju uzskaites vērtība kopā	44 739 518	-

Nākamajā tabulā atspoguļotas Koncerna emitēto obligāciju amortizētās vērtības izmaiņas 2025. gadā:

	01.01.2025	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie kupona procenti	Samaksātie kupona procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu izmaksas	Obligāciju emisijas amortizētais diskonts	31.12.2025
ISIN LV0000104271	-	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)	44 739 519
Kopā saistības	-	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)	44 739 519

2025. gadā saskaņā ar obligāciju emisijas līgumu (ISIN kods: LV0000104271) Koncerns veica astoņas jaunas obligāciju emisijas ar kopējo nominālvērtību 45 085 000 EUR, fiksētu kupona likmi 10,00% un dzēšanas termiņu 2027. gada 4. jūnijā. Visu emisiju, izņemot pirmo, cena bija zemāka par obligāciju nominālvērtību, līdz ar to tika atzīts diskonts, kas tiks amortizēts obligāciju termiņa laikā.

Nākamajā tabulā atspoguļota 2025. gadā emitēto obligāciju kopējā naudas un bezskaidras naudas kustība:

	Kopā	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie kupona procenti	Samaksātie kupona procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu izmaksas	Obligāciju emisijas amortizētais diskonts
Naudas kustība							
Obligāciju emisija, koriģēta par uzkrātajiem kupona procentiem un emisijas diskontu emisijas datumā	31 317 778	30 623 000	-	767 687	-	-	(72 909)
Kupona procentu maksājumi	(2 118 365)	-	-	-	(2 118 365)	-	-
Maksājumi par darījumu izmaksām	(686 892)	-	-	-	-	(686 892)	-
Obligāciju atpirkšana	(25 229)	-	(25 229)	-	-	-	-
Bezskaidras naudas kustība							
Saistītās puses obligāciju pārfinansēšana	14 462 000	14 462 000	-	-	-	-	-
Uzkrātie kupona procenti un izmaksu amortizācija	1 790 226	-	(152)	1 696 408	-	83 116	10 854
Kopā kustība	44 739 518	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)

Pārskata gadā emitēto obligāciju kustībā ietverta gan naudas, gan bezskaidras naudas kustība. Naudas kustību veido ieņēmumi no obligāciju emisijām 30 623 000 EUR apmērā, kas palielināti par obligāciju 2.–8. laidiena emisijas datumos uzkrātajiem kupona procentiem 767 688 EUR apmērā un samazināti par obligāciju atpirkšanu 25 229 EUR apmērā, samaksātajiem kupona procentiem 2 118 365 EUR apmērā, maksājumiem piegādātājiem 686 892 EUR apmērā, kā arī ar obligāciju emisiju saistītajiem darījumu izmaksu diskontiem 72 909 EUR apmērā. Bezskaidras naudas kustībā ietverta saistītās puses Preses Nams UAB (ISIN LT0000408403) obligāciju atlikumu pārfinansēšana 14 462 000 EUR apmērā, pārskata gadā uzkrātie kupona procenti 1 696 407 EUR apmērā, amortizētās darījumu izmaksas 83 116 EUR apmērā, amortizētais diskonts 10 854 EUR apmērā, kā arī uzkrātie kupona procenti par atpirktajām obligācijām 152 EUR apmērā.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.10. Emitētās obligācijas (turpinājums)**Atbilstība finanšu nosacījumiem**

Saskaņā ar obligāciju (ISIN kods: LV0000104271) emisijas līgumu Koncernam jāievēro noteikta aizdevuma un izmaksu attiecība (*lona-to-cost*, LTC), kas nedrīkst pārsniegt 75,00%.

Aizdevuma un izmaksu attiecība (*loan-to-cost*, LTC) parāda aizdevuma attiecību pret izmaksām, kas radušās aizdevēja labā iekļātā aktīva attīstības gaitā. Tā atspoguļo aizdevēja risku — jo zemāks LTC rādītājs, jo mazāku daļu no aktīva vērtības veido aizdevums un līdz ar to ir zemāks aizdevēja risks. Izmaksās ietilpst visas projekta ietvaros radušās izmaksas.

Papildus LTC finanšu nosacījumam obligāciju emisijas līgumā ir iekļauti šādi nosacījumi:

- nekādu negatīvu aizņēmumu;
- ķīlas nodrošinājums;
- nav ķīlas ierobežojumu;
- nav kontroles maiņas;
- īpašums netiek pārdots;
- akcionāru prasības pilnībā pakārtotas;
- iekļaušana biržas sarakstā;
- darījuma konta izmantošana;
- ziņošanas pienākumu izpilde.

2025. gada 31. decembrī Koncerns bija ievērojis obligāciju emisijas līgumā iekļautos finanšu nosacījumus.

3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori

	31.12.2025.	31.12.2024.
Ilgtermiņa parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	-	1 471 309
Kopā	-	1 471 309

2024. gada 31. decembrī pārējie ilgtermiņa kreditori sastāvēja no ilgtermiņa ieturējumiem par izpildes garantiju saskaņā ar līgumu starp iepriekšējo ģenerālužņēmēju un apakšuzņēmējiem. 2025. gadā ilgtermiņa ieturējumu apjoms ievērojami samazinājās, jo tika panākta ārpustiesas vienošanās par strīda izšķiršanu, kurā iepriekšējais ģenerālužņēmējs atteicās no tiesībām uz ieturējuma naudu (skatīt 3.14. piezīmi). Atlikusī ieturējumu summa par izpildes garantiju (93 835 EUR) tika pārklasificēta uz pārējiem īstermiņa kreditoriem, jo tiek prognozēts, ka būvniecības pirmā posma darbi tiks pabeigti 2026. gada 4. ceturksnī.

3.12. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2025.	31.12.2024.
Parādi saistītajām pusēm (skat. 3.20. piezīmi)	1 743 178	301 772
Parādi citiem piegādātājiem un darbuzņēmējiem	714 643	1 810 417
Parādi iepriekšējam ģenerālužņēmējam	-	7 942 797
Kopā	2 457 821	10 054 986

2025. gadā Koncerns nokārtoja visas savas saistības pret iepriekšējo ģenerālužņēmēju, izmantojot ieņēmumus no obligāciju emisijas.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.13. Pārējie īstermiņa kreditori

	31.12.2025.	31.12.2024.
Ieturējuma summa par izpildes garantiju	93 835	-
Uzkrātās obligāciju emisijas darījumu izmaksas	77 710	-
Uzkrātās ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas	56 123	-
Uzkrātās revīzijas izmaksas	45 380	31 800
Uzkrātās nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas	29 036	83 725
Uzkrātās profesionālo pakalpojumu izmaksas	20 448	19 424
Uzkrātās grāmatvedības izmaksas	15 570	24 940
Uzkrātās komunālo pakalpojumu izmaksas	11 713	3 762
Nodokļu saistības	8 298	-
Uzkrātās algas	7 158	3 523
Uzkrātās vērtēšanas izmaksas	2 100	-
Uzkrātās nomas izmaksas	1 426	-
Uzkrātā kredīta saistību komisijas maksa	-	7 292
Citas uzkrātās izmaksas	3 383	62
Kopā	372 180	174 528

2025. gada 31. decembrī pārējie īstermiņa kreditori ietvēra ieturējumus par izpildes garantiju 93 835 EUR apmērā saskaņā ar līgumu starp iepriekšējo ģenerāluzņēmēju un apakšuzņēmējiem (2024: 0 EUR).

3.14. Ieņēmumi no ieturējuma naudas dzēšanas

	2025	2024
Ieturējuma naudas dzēšana	1 356 276	-
Kopā	1 356 276	-

2025. gadā Koncerns noslēdza ārpustiesas vienošanos par strīda izšķiršanu, kurā iepriekšējais ģenerāluzņēmējs atteicās no tiesībām uz ieturējuma naudu (2024: EUR 0).

3.15. Ieguldījuma īpašuma apsaimniekošanas izmaksas

	2025	2024
Komunālie pakalpojumi	57 761	92 264
Pārējās ieguldījuma īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	11 970	8 598
Kopā	69 731	100 862

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.16. Administrācijas izmaksas

	2025	2024 (koriģēts) *
Mārketinga izmaksas	562 163	34 140
Juridisko pakalpojumu izmaksas	541 464	687 056
Atalgojums un ar nodarbinātību saistītie nodokļi	353 959	291 849
Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītā soda nauda	202 790	1 826 432
Aizdevuma administrēšanas maksājumi saistītajai pusei	116 240	270 220
Apsardze	79 300	19 274
Grāmatvedības pakalpojumi	76 215	65 760
Noma un komunālie pakalpojumi	68 256	30 343
Profesionālie pakalpojumi	65 155	12 886
Revīzijas pakalpojumi	52 680	60 260
Valsts reģistra nodevas	42 390	3 358
Apdrošināšana	15 698	31 168
Sakaru un interneta izmaksas	12 016	19 385
Vērtspapīru administrēšanas izmaksas	7 177	-
Personāla ilgtspējas pasākumu izmaksas	4 872	1 722
Pamatlīdzekļu nolietojums	4 104	2 619
Pārējās administrācijas izmaksas	17 388	27 369
Kopā	2 221 867	3 383 841

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

3.17. Finanšu ieņēmumi

	2025	2024
Procenti par naudu un naudas ekvivalentiem	15 939	-
Kopā	15 939	-

3.18. Finanšu izdevumi

	2025	2024 (koriģēts) *
Procenti par aizņēmumiem no saistītajām pusēm	2 507 543	3 124 034
Procenti par pārējiem aizdevumiem	57 807	47 596
Emitēto obligāciju kupona procenti	1 790 226	-
Komisijas maksa par nākotnes aizdevumu no kredītiestādes	34 375	131 597
Zaudējumi no valūtas kursu svārstībām	1 049	423
Kopā	4 391 000	3 303 650

* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.21. piezīmē.

3.19. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodoklis 2025. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī:

	2025	2024
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	-	146
Kopā	-	146

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.19. Uzņēmumu ienākuma nodoklis (turpinājums)

Nodokļu un finanšu peļņas saskaņošana:

	2025	2024
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	(2 368 484)	(21 926 119)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto likmi - 20%	(592 121)	(5 481 530)
Nodoklis uz atliktajiem zaudējumiem, kas atzīti nulles apmērā	592 121	5 481 530
Nodokļa ietekme uz neatskaitāmajām reprezentācijas un personāla ilgtspējas pasākumu izmaksām	-	146
Nodokļa ietekme uz citām ar saimniecisko darbību nesaistītajām izmaksām	-	-
Iepriekšējo pārskata periodu ienākuma nodokļa korekcijas	-	-
Kopā uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	-	146

3.20. Darījumi ar saistītām pusēm**Vadības atalgojums un citi pabalsti**

	2025	2024
Vadītāju skaits pārskata gada beigās	2	2
Vidējais vadītāju skaits gada laikā	2	2
Vadītāju atalgojums	218 669	121 157

Vadītājiem, valdes un padomes locekļiem netika veikti citi maksājumi vai izmaksātas atlīdzības.

Darījumi ar Koncerna sabiedrībām

2025. un 2024. gadā Koncernam bija darījumi ar šādām saistītajām pusēm:

Saistītā puse	Saistība	Darījuma veids
Lords LB Special Fund V	Mātes sabiedrība	Saņemtie aizdevumi (3.9. piezīme)
Matuda UAB	Sabiedrība kopīgā kontrolē	Saņemts aizdevums (3.9. piezīme), izmaksu pārattiecināšana
Preses Nams UAB	Sabiedrība kopīgā kontrolē	Saņemts aizdevums (3.9. piezīme), aizdevuma administrēšanas pakalpojumi
PN Construction Latvia SIA	Sabiedrība kopīgā kontrolē	Būvniecības pakalpojumi

Darījumi ar saistītajām pusēm 2025. gadā un to atlikumi 2025. gada 31. decembrī:

	Procentu izmaksas	Aizdevumu administrēšanas izmaksas	Kapitalizētās būvniecības izmaksas	Pircēju un pasūtītāju parādi	Aizdevumi un maksājami procenti	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem
Lords LB Special Fund V	15 189	-	-	-	18 170 829	-
Matuda UAB	6 165	-	-	13 450	-	-
Preses Nams UAB	2 486 189	116 240	-	-	62	7 183
SIA "PN Construction Latvia"	-	-	9 318 824	-	-	1 735 995
Kopā	2 507 543	116 240	9 318 824	13 450	18 170 891	1 743 178

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.20. Darījumi ar saistītām (turpinājums)

Darījumi ar saistītajām pusēm 2024. gadā un to atlikumi 2024. gada 31. decembrī:

	Procentu izmaksas	Aizdevumu administrēšanas izmaksas	Kapitalizētās būvniecības izmaksas	Pircēju un pasūtītāju parādi	Aizdevumi un maksājami procenti	Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem
Lords LB	-	-	-	-	7 259 263	-
Special Fund V	-	-	-	-	-	-
Matuda UAB	638 518	-	-	-	172 547	-
Preses Nams UAB	2 484 582	270 220	-	-	28 230 130	301 772
Kopā	3 123 100	270 220	-	-	35 661 940	301 772

3.21. Korekcijas

Atsevišķi 2024. gada posteņi ir koriģēti, lai labotu konstatētās datu konsolidācijas kļūdas. Šīs izmaiņas veiktas, lai nodrošinātu precīzāku Koncerna finanšu stāvokļa un darbības rezultātu atspoguļojumu.

Konsolidētajā 2024. gada finanšu pārskatā ir veiktas šādas korekcijas:

- Kapitalizēto attīstības izmaksu klasifikācijas korekcija naudas plūsmas pārskatā**
2024. gadā, periodā no novērtējuma datuma (2024. gada 30. septembra) līdz pārskata datumam (2024. gada 31. decembrim), radušās un kapitalizētās ieguldījuma īpašuma izmaksas tika kļūdaini uzrādītas konsolidētajā naudas plūsmas pārskatā, līdz ar to ieguldījumu īpašuma pieauguma summa tika samazināta par 352 491 EUR. Kļūda attiecās tikai uz naudas plūsmu klasifikāciju un neietekmēja Koncerna konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu, finanšu stāvokļa pārskatu, kopējo naudas plūsmu vai pašu kapitālu. Salīdzinošais konsolidētais naudas plūsmas pārskats par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir retrospektīvi koriģēts, lai labotu šo klasifikācijas kļūdu.
- Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistīto krājumu klasifikācijas korekcija**
2024. gadā Mātes sabiedrībai piederošie krājumi 169 999 EUR apmērā, kas bija paredzēti vienīgi Koncerna vienīgā ieguldījuma īpašuma attīstībai, iepriekš tika uzrādīti krājumu sastāvā. Tā kā šie materiāli bija īpaši iegādāti ieguldījuma īpašumam un tieši attiecināmi uz to, tie tika pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumu. Salīdzinošais konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats un konsolidētais naudas plūsmas pārskats par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir retrospektīvi koriģēti, lai labotu šo klasifikācijas kļūdu.
- Koncerna ietvaros pārattiecināto izmaksu klasifikācijas korekcija**
2024. gadā izmaksas 1 003 169 EUR apmērā, kas tika pārattiecinātas no meitas sabiedrības uz Mātes sabiedrību, tika kļūdaini kapitalizētas kā ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas. No šīs summas 1 002 746 EUR tika pārklasificēti uz administrācijas izmaksām un 423 EUR – uz finanšu izdevumiem. Izmaksas 846 764 EUR apmērā attiecās uz periodiem pirms novērtējuma datuma (2024. gada 30. septembra). Tā kā šīm izmaksām nevajadzēja ietekmēt ieguldījuma īpašuma patieso vērtību novērtējuma datumā, attiecīgi tika koriģētas salīdzinošās izmaiņas ieguldījuma īpašuma patiesajā vērtībā. Salīdzinošais konsolidētais finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ir retrospektīvi koriģēts, lai labotu šo klasifikācijas kļūdu.

KONSOLIDĒTAIS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS UN APVIENOTO IENĀKUMU PĀRSKATS 2024

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	(15 873 423)	846 764	(15 026 659)
Administrācijas izmaksas	(2 381 095)	(1 002 746)	(3 383 841)
Finanšu izdevumi	(3 303 227)	(423)	(3 303 650)
Kopā apvienotie zaudējumi	(21 573 774)	(156 405)	(21 730 179)

KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS 2024. GADA 31. DECEMBRIS

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Ieguldījuma īpašums	62 962 491	13 594	62 976 085
Krājumi	280 921	(169 999)	110 922
KOPĀ AKTĪVS	64 021 816	(156 405)	63 865 411
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi	(35 329 087)	(156 405)	(35 485 492)
KOPĀ PASĪVS	64 021 816	(156 405)	63 865 411

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.21. Korekcijas (turpinājums)**KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU
PĀRSKATS
2024**

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Pārskata gada zaudējumi	(21 573 774)	(156 405)	(21 730 179)
2025. gada 31. decembrī	16 178 713	(156 405)	16 022 308

**KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS
2024**

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	(21 573 628)	(156 405)	(21 730 033)
Finanšu izdevumi	3 303 227	423	3 303 650
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības samazinājums	16 225 914	(1 199 255)	15 026 659
Krājumu atlikumu samazinājums/ (pieaugums)	-	169 999	169 999
Pamatdarbības neto naudas plūsma	967 375	(1 185 238)	(217 863)
Ieguldījuma īpašuma pieaugums	(6 578 405)	1 185 661	(5 392 744)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(6 579 594)	1 185 661	(5 393 933)
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	-	(423)	(423)

3.22. Iespējamie aktīvi un saistības

2025. gada 31. decembrī Koncernam ir spēkā nomas līgumi ar nākotnes nomniekiem, un notiek aktīva komunikācija par šo līgumu pagarināšanu saistībā ar 1. posma pabeigšanas kavēšanos. Šajā datumā Koncerns ir atzinis vienu par minēto līgumu izpildes kavējumiem. Citi vecie nomas līgumi tika pārskatīti, un papildu soda sankcijas nav sagaidāmas.

3.23. Darbības segmenti**Darbības segments – nekustamā īpašuma attīstība**

Pēc publisko obligāciju emisijas 2025. gadā Koncernam ir pienākums sniegt informāciju saskaņā ar 8. SFPS "Darbības segmenti". Koncerna vadība izvērtē iekšējos pārskatus, un Koncerna darbība tiek pārvaldīta kā vienots, integrēts nekustamā īpašuma attīstības projekts. Attiecīgi Koncernam ir viens uzrādāmais segments, kas ietver daudzfunkcionāla nekustamā īpašuma centra attīstību un turpmāko darbību Rīgā, Latvijā. Visi Koncerna ieņēmumi tiek gūti Latvijā, un arī visi ilgtermiņa aktīvi atrodas Latvijā. 2025. gadā vienīgie Koncerna ieņēmumi bija nomas ieņēmumi no attīstības stadijā esošā ieguldījuma īpašuma. Šie ieņēmumi tika gūti no viena ārējā klienta. Tā kā Koncernam ir tikai viens uzrādāmais segments, papildu finanšu rezultātu sadalījums netiek sniegts.

Salīdzinošā segmentu informācija par 2024. gadu netiek atsevišķi sniegta, jo 2024. gadā Koncernam nebija publiski tirgotu vērtspapīru un obligāciju prospekts tika parakstīts tikai 2025. gada pirmajā pusē. Ja 8. SFPS būtu piemērots 2024. gadā, Koncernam tāpat būtu viens segments ar tādu pašu profilu kā iepriekš.

3.24. Darbības turpināšana

Koncerns pats negūst nekādus ienākumus, jo nodarbojas ar daudzfunkcionāla nekustamā īpašuma centra attīstību tā kontrolē esošajā zemesgabalā Balasta dambī 2, Rīgā, Latvijā. 2022. gadā Koncerns pārtrauca būvniecības līgumu ar savu iepriekšējo ģenerāluzņēmēju, kas bija atbildīgs par ieguldījuma īpašuma attīstības 1. posma realizāciju. Līguma izbeigšana tika atrisināta šķīrējtiesā. 2023. gadā Koncerns noslēdza jaunu būvniecības līgumu ar citu ģenerāluzņēmēju, lai pabeigtu 1. posmu, tomēr arī līgums ar šo citu ģenerāluzņēmēju tika pārtraukts 2024. gada oktobrī. Koncerns atsāka būvniecību 2025. gadā, kā ģenerāluzņēmēju piesaistot jaunizveidoto radniecīgo uzņēmumu SIA „PN Construction Latvia“, un plāno pabeigt projekta 1. posmu 2026. gada 4. ceturksnī. Koncerns norāda, ka pēc plānotās attīstības 1. posma pabeigšanas 2026. gadā Koncerns pats sāks gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu neto pamatdarbības naudas plūsmu, kas nodrošinās tā darbības turpināšanu arī nākotnē.

AS "PN Project"

Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija

Konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.24. Darbības turpināšana (turpinājums)

2025. gada 31. decembrī Koncerna īstermiņa saistības pārsniedza apgrozāmos līdzekļus par 21 454 431 EUR. Veiksmīgā obligāciju emisija nodrošinājusi daļēju no Preses Nams UAB saņemtā aizņēmuma refinansējumu un segusi visas Koncerna saistības pret iepriekšējiem ģenerāluzņēmējiem. Lielākā daļa atlikušo kreditoru parādu saistīti ar Koncerna saistībām pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par 1. posma būvdarbiem un no akcionāra Lords LB Special Fund V. saņemtajiem aizņēmumiem. Kā aprakstīts 3.25 piezīmē, pēc pārskata gada beigām Koncerna akcionārs pieņēma lēmumu palielināt Koncerna mātes sabiedrības pamatkapitālu, kapitalizējot daļu no Koncerna mātes sabiedrības parāda akcionāram (12 563 294 EUR), savukārt attiecībā uz atlikušajiem 6 606 969 EUR akcionārs nolēma pagarināt aizdevuma termiņu līdz 2027. gada 31. decembrim.

Sagatavojot šo konsolidēto finanšu pārskatu, Koncerna vadība ir izvērtējusi visus zināmos notikumus un apstākļus – gan jau norādītos un/vai atklātos konsolidētajā finanšu pārskatā, gan nākotnē iespējamos –, kas varētu ietekmēt Koncerna spēju turpināt saimniecisko darbību. Līdz ar to šis konsolidētais finanšu pārskats par 2025. gadu, ir sagatavots, pieņemot, ka Koncerns turpinās savu darbību arī nākotnē. Uzņēmējdarbības nepārtrauktības novērtējums tika veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka 2026. gadā Koncerns turpinās veiksmīgi emitēt obligācijas Latvijā, kas kopā ar finansējuma piesaisti no citiem avotiem un akcionāra fonda investoru atbalstu ļaus Koncernam turpināt 1. attīstības posma realizāciju.

Ņemot vērā pašreiz pieejamo informāciju un vadības īstenotās un plānotās darbības, kā minēts iepriekš, Koncerns paredz turpināt darbību arī nākotnē, un finanšu pārskats nesatur nekādas aktīvu vai saistību uzskaites vērtības korekcijas, kas varētu būt nepieciešamas, ja darbības turpināšanas princips nebūtu piemērojams. Tomēr pastāv būtiska nenoteiktība saistībā ar veiksmīgu ārējā finansējuma piesaisti no publiskās obligāciju emisijas un papildu pašu kapitāla piesaistīšanu no akcionāra fonda investoriem, kas ļautu Koncernam turpināt attīstības projekta 1. posma realizāciju. Tas savukārt var radīt būtiskas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību.

Vadība nevar izslēgt iespēju, ka ģeopolitiskā situācija vai negatīva ietekme uz Koncerns uzņēmējdarbības vidi var nelabvēlīgi ietekmēt Koncernu, tā finanšu stāvokli un darbības rezultātus gan īstermiņā, gan vidējā termiņā, tostarp Koncerna ieguldījuma īpašuma aplēsto patieso vērtību un tā spēju pabeigt 1. attīstības posmu, kas rada būtisku nenoteiktību saistībā ar Koncerna spēju turpināt darbību arī nākotnē. Šis secinājums tomēr balstās uz informāciju, kas pieejama šī finanšu pārskata datumā, un turpmākās uzņēmējdarbības vides tendences var atšķirīgi ietekmēt Koncerna nākotnes darbību. Vadība turpina cieši sekot situācijai un veikt nepieciešamos pasākumus, lai pēc iespējas mazinātu jaunu notikumu un apstākļu ietekmi.

3.25. Notikumi pēc pārskata gada beigām

2026. gada 24. februārī Koncerns emitēja devīto obligāciju (ISIN LV0000104271) laidieni ar kopējo nominālvērtību 8 873 000 EUR apmērā. Obligāciju kupona likme ir 10% gadā, un to dzēšanas termiņš ir 2027. gada 4. jūnijs. Kopējie naudas ieņēmumi no emisijas bija 9 121 924 EUR.

2026. gada 12. martā fonda Lords LB Special Fund V pārvaldnieka valde, saņemot rakstveida piekrišanu no investoriem, kuriem pieder vairāk nekā 50% no visām emitētajām un neatpirtajām fonda ieguldījumu apliecībām, pieņēma lēmumu pagarināt fonda darbības termiņu par 2 gadiem, nosakot, ka fonds darbosies līdz 2028. gada 13. jūnijam.

2026. gada 15. aprīlī fonda Lords LB Special Fund V pārvaldnieks pieņēma lēmumu palielināt Mātes sabiedrības pamatkapitālu par 12 564 200 EUR, kapitalizējot daļu no Mātes sabiedrības parāda akcionāram Lords LB Special Fund V (12 563 294 EUR), kā arī veicot naudas ieguldījumu 906 EUR apmērā. Mātes sabiedrības vadība ir uzsākusi pamatkapitāla palielināšanas procesu un veic nepieciešamās darbības akcionāru apstiprinājuma saņemšanai.

2026. gada 15. aprīlī fonda Lords LB Special Fund V pārvaldnieks pieņēma lēmumu pagarināt aizdevuma termiņu saskaņā ar 2018. gada 15. novembra aizdevuma līgumu līdz 2027. gada 31. decembrim (uzkrātie procenti 6 606 969 EUR). Mātes sabiedrības vadība sagatavo attiecīgos aizdevuma līguma grozījumus.

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povilas Urbonavičius

Igors Danilovs