

Neatkarīga revidenta ziņojums

PN Project AS akcionāram

Ziņojums par atsevišķajiem finanšu pārskatiem

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, atsevišķie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par PN Project AS (“Sabiedrība”) atsevišķo finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī un par Sabiedrības atsevišķajiem darbības finanšu rezultātiem un atsevišķajām naudas plūsmām par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem.

Mūsu atzinums atbilst mūsu 2026. gada 10. jūlija papildus ziņojumam Revīzijas komitejai.

Ko mēs esam revidējuši

Finanšu pārskati (kopā saukti “finanšu pārskati”) ietver:

- atsevišķo peļņas vai zaudējumu aprēķinu un apvienoto ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī,
- atsevišķo finanšu stāvokļa pārskatu 2025. gada 31. decembrī,
- atsevišķo pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī,
- atsevišķo naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, kā arī
- atsevišķo finanšu pārskatu pielikumu, kas ietver nozīmīgus grāmatvedības uzskaites principus un citu skaidrojošo informāciju.

Atzinuma pamatojums

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

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

Neatkarība

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 537/2014 ētikas prasībām, kas attiecas uz sabiedriskās nozīmes struktūru finanšu pārskatu revīzijām, Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām ētikas prasībām, kas ir spēkā attiecībā uz finanšu pārskatu revīzijām Latvijas Republikā, un Starptautisko Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksu (ieskaitot starptautiskos neatkarības standartus), kuru izdevusi Starptautiskā grāmatvežu ētikas standartu padome (SGĒSP kodekss), kas attiecas uz sabiedriskās nozīmes struktūru finanšu pārskatu revīzijām. Mēs esam izpildījuši arī citus ētikas pienākumus saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 537/2014, Revīzijas pakalpojumu likuma un SGĒSP kodeksa ētikas prasībām.

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

Laikā no 2025. gada 1. janvāra līdz šī ziņojuma izdošanas datumam mēs neesam snieguši Sabiedrībai, tās mātes sabiedrībai un tās kontrolētajai sabiedrībai ar revīziju nesaistītus pakalpojumus.

Būtiska nenoteiktība attiecībā uz darbības turpināšanu

Vēršam uzmanību uz atsevišķo finanšu pārskatu 3.20. pielikumu, kurā aprakstīts, ka Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz tās īstermiņa aktīvus par 21 046 tūkstošiem eiro un turpmākā darbība ir atkarīga no ārējā finansējuma piesaistīšanas. Šie apstākļi, kopā ar citiem 3.20. pielikumā aprakstītajiem apstākļiem, norāda, ka pastāv būtiska nenoteiktība, kas var radīt ievērojamas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Mūsu atzinums nav ar iebildi attiecībā uz šo apstākli.

Mūsu revīzijas pieeja

Pārskats

Būtiskums	Kopējais būtiskums Sabiedrības revīzijā: EUR 630 tūkstoši, kas ir aprēķināts kā aptuveni 0.8% no kopējiem aktīviem.
Galvenais revīzijas jautājums	Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība.

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

Būtiskums

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

Balstoties uz mūsu profesionālo spriedumu, mēs noteicām konkrētus būtiskuma sliekšņus, tajā skaitā kopējos Sabiedrības būtiskuma apmērus, kas piemērojami atsevišķajiem finanšu pārskatiem kopumā un ir atspoguļoti zemāk esošajā tabulā. Tie, kopā ar kvalitatīvajiem apsvērumiem, palīdzēja mums noteikt revīzijas apjomu un revīzijas procedūru veidu, veikšanas laiku un apmēru, kā arī izvērtēt gan individuālo, gan apkopoto neatbilstību ietekmi uz atsevišķajiem finanšu pārskatiem kopumā.

Kopējais Sabiedrības revīzijas būtiskuma apmērs	EUR 630 tūkstoši
Kā mēs to noteicām	0.8% no kopējiem aktīviem
Pamatojums būtiskuma kritēriju piemērošanai	Mēs izvēlējamies kopējos aktīvus, jo, mūsaprāt, šis ir vispiemērotākais rādītājs situācijā, kad Sabiedrības darbība ir saistīta ar multifunkcionālā nekustamā īpašuma kompleksa būvniecību. Mēs izvēlējamies 0.8% no kopējiem aktīviem, kas iekļaujas kvantitatīvo robežlielumu skalā būtiskuma noteikšanai līdzīga profila uzņēmumiem.

Mēs vienojamies ar personām, kurām uzticēta pārvaldība, ka mēs tai ziņosim par mūsu revīzijas gaitā konstatētajām neatbilstībām, kas pārsniedz EUR 31.5 tūkstošus, kā arī par mazāka apmēra neatbilstībām, ja par tām, mūsaprāt, būtu jāziņo kvalitatīvu iemeslu dēļ.

Galvenie revīzijas jautājumi

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

Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība

Skatīt atsevišķo finanšu pārskatu 3.1. pielikumu "Ieguldījumu īpašums".

2025. gada 31. decembrī Sabiedrības ieguldījumu īpašuma vērtība bija EUR 79,297 tūkstoši, kas sastādīja 98% no Sabiedrības kopējiem aktīviem.

Vadība veic subjektīvus spriedumus, lai noteiktu ieguldījumu īpašuma patieso vērtību.

Vadība izmanto sertificēta neatkarīga vērtētāja ziņojumu, lai noteiktu ieguldījumu īpašuma patieso vērtību. Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība tika noteikta izmantojot ienākumu metodi.

Būtiskākie vadības pieņēmumi, kas tiek izmantoti, lai noteiktu ieguldījumu īpašumu patieso vērtību, ir diskontētās naudas plūsmas, tai skaitā būvniecības izmaksas, vidējā nomas maksa, nomas ieņēmumu pieaugums, ilgtermiņa vakanto telpu īpatsvar un diskonta likme.

Ņemot vērā ieguldījumu īpašuma uzskaites vērtību un būtiskus spriedumus attiecībā uz ieguldījumu īpašuma patieso vērtību, mēs uzskaitām šo jomu par būtisku risku revīzijā un galveno revīzijas jautājumu.

Mēs izvērtējam, vai Sabiedrības piemērotās grāmatvedības politikas attiecībā uz ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības noteikšanu atbilst ES apstiprināto SFPS Grāmatvedības standartu prasībām.

Mēs ieguvām izpratni un izvērtējam vadības iekšējos procesus ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības noteikšanai.

Mēs izskatījām neatkarīgu ekspertu vērtējuma ziņojumu par ieguldījumu īpašumu.

Mēs izvērtējam vērtētāju neatkarību un pieredzi, kā arī piesaistījām mūsu ekspertus, lai novērtētu neatkarīgo vērtētāju vērtējuma pamatotību.

Mēs izvērtējam vērtēšanas modeli izmantoto datu atbilstību – nākotnes naudas plūsmas, esošās būvniecības izmaksas, plānotās būvniecības izmaksas, vidējās nomas maksas, ieņēmumu un izmaksu pieauguma likmes, diskonta likmi, kapitalizācijas likmi un pārbaudījām modeļa matemātisko pareizību.

Mēs izskatījām ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības jutīgumu pret izmaiņām galvenajos pieņēmumos.

Mēs pārbaudījām atsevišķajos finanšu pārskatos atklāto informāciju par ieguldījuma īpašumiem.

Kā mēs noteicām Sabiedrības revīzijas apjomu

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

Ziņošana par citu informāciju, tai skaitā par vadības ziņojumu

Vadība ir atbildīga par citu informāciju. Cita informācija ietver:

- Vispārīgo informāciju, kas sniegta gada pārskata 3. lappusē;
- Vadības ziņojumu, kas sniegts gada pārskatā no 4. līdz 6. lappusei;
- Paziņojumu par korporatīvo pārvaldību, ko kā atsevišķu pārskatu sagatavojusi un apstiprinājusi Sabiedrības valde, un kas revīzijas ziņojuma datumā ir pieejams Sabiedrības mājas lapā https://lordslb.lt/presesnams_bonds/,

bet tā neietver atsevišķos finanšu pārskatus un mūsu revidenta ziņojumu par tiem, ko mēs esam saņēmuši pirms šī revidenta ziņojuma datuma.

Mūsu ziņojums par atsevišķajiem finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, tai skaitā vadības ziņojumu.

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

Attiecībā uz vadības ziņojumu mēs arī veicām procedūras atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likuma prasībām. Šīs procedūras ietver izvērtējumu par to, vai vadības ziņojumā ir iekļauta informācija saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumu, attiecībā uz Paziņojumu par korporatīvo pārvaldību, mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Paziņojumā par korporatīvo pārvaldību ir sniegta informācija saskaņā ar Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.² panta trešās daļas prasībām.

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

- Informācija, kas sniegta iepriekš norādītajā citā informācijā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti šie atsevišķie finanšu pārskati, atbilst atsevišķajiem finanšu pārskatiem,
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.
- Paziņojums par korporatīvo pārvaldību, kurš šī revīzijas ziņojuma datumā ir pieejams Sabiedrības mājas lapā https://lordslb.lt/presesnams_bonds/, sniedz informāciju saskaņā ar Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.² panta trešās daļas prasībām.

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

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

Vadība ir atbildīga par šo atsevišķo finanšu pārskatu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu saskaņā ES apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem, sagatavošanu un par tādu iekšējo kontroli, kādu

vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu atsevišķo finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

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

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

Revidenta atbildība par atsevišķu finanšu pārskatu revīziju

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

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

- Identificējam un izvērtējam riskus, ka atsevišķajos finanšu pārskatos varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas krāpšanas rezultātā radušās būtiskas neatbilstības, ir augstāks, nekā kļūdu izraisītām būtiskām neatbilstībām, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, nepatiesi uzrādītu informāciju vai iekšējās kontroles pārkāpumus.
- Iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti.
- Izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību.
- Izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidenta ziņojumā tiek vērsta

uzmanība uz atsevišķajos finanšu pārskatos sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidenta ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt.

- Izvērtējam vispārēju atsevišķo finanšu pārskatu izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai atsevišķie finanšu pārskati patiesi atspoguļo pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.

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

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

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

Ziņojums par citām normatīvo aktu prasībām

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

Finanšu pārskatu ziņošanas metodi Sabiedrības valde ir piemērojusi, lai atbilstu 2018. gada 17. decembra Komisijas Deleģētās regulas (ES) 2019/815 3. panta prasībām, ar ko Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2004/109/EK papildina attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem par vienotā elektroniskā ziņošanas formāta specifikāciju ("ESEF regula"). Piemērojamās prasības attiecībā uz finanšu pārskatu ziņošanu ir ietvertas ESEF regulā. Pamatojoties uz šīm prasībām finanšu pārskati ir jāsniedz XHTML formātā. Apliecinām, ka 2025. gada atsevišķo finanšu pārskatu elektroniskās atskaites formāts šajā ziņā atbilst ESEF regulai.

Iecelšana

Mēs pirmo reizi tikām iecelti par Sabiedrības revidentiem ar 2025. gada 3. februāra Sabiedrības akcionāra lēmumu. Mēs bez pārtraukuma veicam Sabiedrības atsevišķo finanšu pārskatu revīziju sākot ar gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī.

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

PricewaterhouseCoopers SIA
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 5

Iandra Lejiņa
Valdes priekšsēdētāja

Jegors Podosiņņikovs
Atbildīgais zvērinātais revidents
Sertifikāta Nr.238

Rīga, Latvija
2026. gada 10. jūlijā

Neatkarīga revidenta ziņojums parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.