

**AS "PN PROJECT"**

NEREVIDĒTS STARPPOSMA SAĪSINĀTAIS KONSOLIDĒTAIS FINANŠU PĀRSKATS  
PAR PERIODU, KAS NOSLĒDZĀS 2025. GADA 30. JŪNIJĀ,  
SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBAS PIEŅEMTAJIEM  
STARPTAUTISKAJIEM FINANŠU PĀRSKATU STANDARTIEM

**AS "PN Project"****Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**Saturs**

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Konsolidētais vadības ziņojums .....                                                        | 3  |
| Starpposma konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats ..... | 5  |
| Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats .....                               | 8  |
| Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats .....                                      | 9  |
| Konsolidētā finanšu pārskata pielikums .....                                                | 10 |
| 1. Vispārīga informācija .....                                                              | 10 |
| 2. Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes saskaņā ar SFPS .....                      | 10 |
| 3. Pielikuma piezīmes .....                                                                 | 10 |
| 3.1. Pamatlīdzekļi .....                                                                    | 10 |
| 3.2. Ieguldījuma īpašums .....                                                              | 11 |
| 3.3. Krājumi .....                                                                          | 15 |
| 3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi .....                                                     | 15 |
| 3.5. Avansa maksājumi .....                                                                 | 15 |
| 3.6. Citi debitori .....                                                                    | 15 |
| 3.7. Nauda un naudas ekvivalenti .....                                                      | 16 |
| 3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls) .....                                                  | 16 |
| 3.9. Aizņēmumi .....                                                                        | 16 |
| 3.10. Emitētās obligācijas .....                                                            | 18 |
| 3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori .....                                                    | 18 |
| 3.12. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem .....                                          | 19 |
| 3.13. Pārējie īstermiņa kreditori .....                                                     | 19 |
| 3.14. Pārējie ieņēmumi .....                                                                | 19 |
| 3.15. Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas .....                                        | 19 |
| 3.16. Administrācijas izmaksas .....                                                        | 20 |
| 3.17. Finanšu izmaksas .....                                                                | 20 |
| 3.18. Uzņēmumu ienākuma nodoklis .....                                                      | 20 |
| 3.19. Darījumi ar saistītajām pusēm .....                                                   | 21 |
| 3.20. Korekcijas .....                                                                      | 21 |
| 3.21. Iespējamie aktīvi un saistības .....                                                  | 22 |
| 3.22. Darbības turpināšana .....                                                            | 22 |
| 3.23. Notikumi pēc pārskata perioda beigām .....                                            | 23 |

**AS "PN Project"**

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

**Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**Konsolidētais vadības ziņojums**

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

Pārskata periodā 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 EUR 75 miljonu apmērā, īstenojot vairākus laidienus. 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.

Koncerna neto apgrozījums pārskata periodā bija 35 802 EUR. Pārskata periodu Koncerns noslēdzis ar 1 185 683 EUR lieliem zaudējumiem.

**FINANŠU RISKU PĀRVALDĪBA**

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

**Kredītrisks**

Kredītriska 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 30. jūnijā Koncerna īstermiņa saistības (35 437 873 EUR) pārsniedza apgrozāmos līdzekļus (5 244 437 EUR) par 30 193 436 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. 2025. gada jūnijā Koncerns emitēja obligācijas 21 378 000 EUR apmērā, kuras tika izmantotas daļējai saņemtā aizdevuma no saistītās puses Preses Nams UAB atmaksai 12 552 000 EUR apmērā, kā arī noteiktu rēķinu samaksai par ieguldījuma īpašumu, kura attīstību veic Koncerns. Līdz ar to Koncerna likviditāte 2025. 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., 3.22. un 3.23. piezīmē. Tādējādi Koncerna vadība uzskata, ka Koncerns nav pakļauts būtiskam likviditātes riskam.

**Procentu likmju risks**

Koncerna aizdevumiem piemērota fiksēta procentu likme. Koncernā vadība neveic nekādus īpašus pasākumus šī riska mazināšanai.

**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.

**AS "PN Project"****Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**Konsolidētais vadības ziņojums (turpinājums)**

Būvniecība tiek finansēta no akcionāra un/vai tā kontrolēto sabiedrību saņemtajiem līdzekļiem, 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 ilgtermiņā plāni attiecībā uz Koncernu, un ir apņēmies nodrošināt Koncerna likviditāti, piesaistot papildu ārējo finansējumu gan pats, gan caur citām savām kontrolētajām SPV sabiedrībām.

2025. gada 30. jūnijā Koncernam bija apgrozāmā kapitāla deficīts 30 193 436 EUR apmērā. Daļēji šo iztrūkumu veidoja no Preses Nams UAB saņemtais 16 471 782 EUR lielais aizdevums, kura termiņš bija 2025. gada 13. novembris. Veiksmīgā aizdevuma daļējā refinansēšana, pateicoties obligāciju emisijai, nodrošināja 1. attīstības posma turpinājumu, trūklāt ātrākos tempos, kas pilnā apjomā atsākās 2025. gada jūnijā.

Esošo saistību nokārtošana un 1. būvniecības posma veiksmīga turpināšana un pabeigšana plānotajā termiņā lielā mērā ir atkarīga no 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, Koncerna vadība ir optimistiski vērtē savu spēju nepieciešamības gadījumā iegūt papildu finansējumu 1. būvniecības posma pabeigšanai.

Uzņēmējdarbības nepārtrauktības novērtējums tika veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka 2025. gadā Koncerns turpinās veiksmīgi emitēt obligācijas Latvijā, kas kopā ar papildu pašu kapitāla piesaistīšanu no akcionāra fonda investoriem ļaus Koncernam refinansēt esošos aizņēmumus no radniecīgās sabiedrības Preses Nams UAB, nokārtot esošās saistības piegādātājiem un turpināt 1. attīstības posma realizāciju. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidētā finanšu pārskata pielikuma 3.10., 3.22. un 3.23. 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 tas, cik veiksmīgi būs vadības īstenotie pasākumi, lai pārvarētu iepriekš minētās nenoteiktības, ir tieši atkarīgs no spējas piesaistīt pietiekamu papildu finansējumu attīstības projekta turpināšanai.

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.

**Vadības Atbildības Paziņojums**

PN Project AS vadība ir atbildīga par konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu un godīgu prezentāciju saskaņā ar piemērojamajiem likumiem un noteikumiem. Šī atbildība ietver iekšējo kontroli izstrādi, īstenošanu un uzturēšanu, kas attiecas uz konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu, lai tie būtu brīvi no būtiskiem nepareizības gadījumiem, neatkarīgi no tā, vai tie ir saistīti ar krāpšanu vai kļūdām. Vadības padome apstiprina, ka, pamatojoties uz pieejamo informāciju, konsolidētie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par uzņēmuma un tā konsolidētās grupas aktīviem, pasīviem, finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Turklāt starpperiodu vadības ziņojumā ir iekļauta precīza un patiesa informācija, kas atspoguļo uzņēmuma finansiālo sniegumu un stāvokli.

**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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**Starpposma konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats**

|                                                   |          | 01.01.2025.-<br>30.06.2025.<br>Nerevidēts | 01.01.2024.-<br>30.06.2024.<br>Nerevidēts<br>(koriģēts) * |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                   | Piezīmes |                                           |                                                           |
| Nomas ieņēmumi                                    |          | 35 802                                    | 42 748                                                    |
| Pārējie ieņēmumi                                  | 3.14     | 1 356 276                                 | -                                                         |
| Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas          | 3.15     | (35 999)                                  | (71 427)                                                  |
| Administrācijas izmaksas                          | 3.16     | (601 521)                                 | (2 128 736) *                                             |
| <b>Saimnieciskās darbības peļņa / (zaudējumi)</b> |          | <b>754 558</b>                            | <b>(2 157 415)</b>                                        |
| Finanšu izmaksas                                  | 3.17     | (1 940 241)                               | (1 938 670) *                                             |
| <b>Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>  |          | <b>(1 185 683)</b>                        | <b>(4 096 085)</b>                                        |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis                        | 3.18     | -                                         | (75)                                                      |
| <b>Pārskata gada zaudējumi</b>                    |          | <b>(1 185 683)</b>                        | <b>(4 096 160)</b>                                        |
| <b>Citi apvienotie ienākumi</b>                   |          | -                                         | -                                                         |
| <b>Kopā pārskata gada apvienotie zaudējumi</b>    |          | <b>(1 185 683)</b>                        | <b>(4 096 160)</b>                                        |

\* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.20. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 23. 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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**Starposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats**

|                                                  | Piezīmes | 30.06.2025.<br>Nerevidēts | 30.06.2024.<br>Revidēts<br>(Koriģēts) * |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>AKTĪVS</b>                                    |          |                           |                                         |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>                    |          |                           |                                         |
| Pamatlīdzekļi                                    | 3.1      | 6 908                     | 4 821                                   |
| Ieguldījuma īpašums                              | 3.2      | 65 471 928                | 62 962 491                              |
| Avansa maksājumi saistībā ar ieguldījuma īpašumu | 3.5      | 1 106 731                 | 624 258                                 |
| <b>Kopā ilgtermiņa ieguldījumi</b>               |          | <b>66 585 567</b>         | <b>63 591 570</b>                       |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi</b>                       |          |                           |                                         |
| Krājumi                                          | 3.3      | 280 921                   | 280 921                                 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi                     | 3.4      | 1 894 825                 | 66 939                                  |
| Avansa maksājumi                                 | 3.5      | 59 357                    | 14 482                                  |
| Citi debitori                                    | 3.6      | 312 220                   | 49 784 *                                |
| Nauda un naudas ekvivalenti                      | 3.7      | 2 697 114                 | 18 099                                  |
| <b>Kopā apgrozāmie līdzekļi</b>                  |          | <b>5 244 437</b>          | <b>430 225</b>                          |
| <b>KOPĀ AKTĪVS</b>                               |          | <b>71 830 004</b>         | <b>64 021 795</b>                       |

\* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.20. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 23. 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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats (turpinājums)**

|                                        | Piezīmes | 30.06.2025.<br>Nerevidēts | 30.06.2024.<br>Revidēts<br>(Koriģēts) * |
|----------------------------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>PASĪVS</b>                          |          |                           |                                         |
| <b>Pašu kapitāls</b>                   |          |                           |                                         |
| Akciju kapitāls (pamatkapitāls)        | 3.       | 51 507 800                | 51 507 800                              |
| Iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi |          | (36 514 791)              | (35 329 108) *                          |
| <b>Kopā pašu kapitāls</b>              |          | <b>14 993 009</b>         | <b>16 178 692</b>                       |
| <b>Ilgtermiņa kreditori</b>            |          |                           |                                         |
| Aizņēmumi                              | 3.9.     | -                         | 7 856 406                               |
| Pārējie ilgtermiņa kreditori           | 3.11     | 93 835                    | 1 471 309                               |
| Emitētās obligācijas                   | 3.10     | 21 305 287                | -                                       |
| <b>Kopā ilgtermiņa kreditori</b>       |          | <b>21 399 122</b>         | <b>9 327 715</b>                        |
| <b>Īstermiņa kreditori</b>             |          |                           |                                         |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | 3.12     | 1 584 920                 | 10 054 986                              |
| Aizņēmumi                              | 3.9      | 33 395 544                | 28 230 130                              |
| Emitētās obligācijas                   | 3.10     | 158 139                   | -                                       |
| Avansa maksājumi                       |          | 47 674                    | 55 744                                  |
| Ar nodarbinātību saistītās saistības   |          | 24 247                    | -                                       |
| Pārējie īstermiņa kreditori            | 3.13     | 227 349                   | 174 528                                 |
| <b>Kopā īstermiņa kreditori</b>        |          | <b>35 437 873</b>         | <b>38 515 388</b>                       |
| <b>KOPĀ KREDITORI</b>                  |          | <b>56 836 995</b>         | <b>47 843 103</b>                       |
| <b>KOPĀ PASĪVS</b>                     |          | <b>71 830 004</b>         | <b>64 021 795</b>                       |

\* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.20. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 23. 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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

|                                           | Akciju kapitāls   | Iepriekšējo<br>periodu nesegtie<br>zaudējumi<br>(Koriģēts) * | Kopā              |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>2023. gada 31. decembrī (revidēts)</b> | <b>33 222 800</b> | <b>(13 755 313)</b>                                          | <b>19 467 487</b> |
| Pārskata perioda zaudējumi                | -                 | (21 573 795) *                                               | (21 573 774)      |
| <b>Darījumi ar īpašniekiem</b>            | <b>18 285 000</b> | -                                                            | <b>18 285 000</b> |
| Akciju emisija **                         | 18 285 000        | -                                                            | 18 285 000        |
| <b>2024. gada 31. decembrī (revidēts)</b> | <b>51 507 800</b> | <b>(35 329 108)</b>                                          | <b>16 178 713</b> |
| Pārskata perioda zaudējumi                | -                 | (1 185 683)                                                  | (1 185 683)       |
| <b>Darījumi ar īpašniekiem</b>            | -                 | -                                                            | -                 |
| Akciju emisija                            | -                 | -                                                            | -                 |
| <b>2025. gada 30. jūnijā (nerevidēts)</b> | <b>51 507 800</b> | <b>(36 514 791)</b>                                          | <b>14 993 009</b> |

\* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.20. piezīmē.

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

Pielikums no 10. līdz 23. 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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats**

|                                                                                                           | Piezīmes    | 01.01.2025.-<br>30.06.2025.<br>Nerevidēts | 01.01.2024.-<br>30.06.2024.<br>Nerevidēts<br>(koriģēts) * |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>                                                          |             | <b>(1 185 683)</b>                        | <b>(4 096 085) *</b>                                      |
| <b>Korekcijas:</b>                                                                                        |             |                                           |                                                           |
| Finanšu izmaksas                                                                                          | 3.17        | 1 940 241                                 | 1 938 670 *                                               |
| Pamatlīdzekļu nolietojums                                                                                 | 3.1         | 1 790                                     | 1 260                                                     |
| <b>Pamatdarbības naudas plūsmas pirms apgrozāmā kapitāla korekcijām</b>                                   |             | <b>756 348</b>                            | <b>(2 156 155)</b>                                        |
| Pircēju un pasūtītāju parādu un citu debitoru parādu samazinājums/(pieaugums)                             | 3.4 – 3.6   | (2 617 670)                               | 2 568 813                                                 |
| Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/ pieaugums | 3.11 – 3.13 | (9 778 542)                               | (389 609) *                                               |
| <b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>                                                                  |             | <b>(11 639 864)</b>                       | <b>23 049</b>                                             |
| Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem                                                            |             | -                                         | (2 097) *                                                 |
| <b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>                                                                   |             | <b>(11 639 864)</b>                       | <b>20 952</b>                                             |
| Ieguldījuma īpašuma iegāde                                                                                | 3.2         | (2 509 437)                               | (5 149 442) *                                             |
| Pamatlīdzekļu iegāde                                                                                      | 3.1         | (3 877)                                   | (1 189)                                                   |
| <b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>                                                           |             | <b>(2 513 314)</b>                        | <b>(5 150 631)</b>                                        |
| Samaksātie procenti                                                                                       | 3.9         | (1 202 582)                               | (57 359)                                                  |
| Saņemtie aizņēmumi                                                                                        | 3.9         | 11 418 229                                | 5 710 375                                                 |
| Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai                                                                           | 3.9         | (2 167 000)                               | (519 790)                                                 |
| Obligāciju emisija                                                                                        | 3.10        | 8 841 574                                 | -                                                         |
| Ar obligāciju emisiju saistītās darījuma izmaksas                                                         | 3.10        | (58 028)                                  | -                                                         |
| <b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>                                                           |             | <b>16 832 193</b>                         | <b>5 133 226</b>                                          |
| <b>Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums</b>                                          |             | <b>2 679 015</b>                          | <b>3 547</b>                                              |
| <b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums perioda sākumā</b>                                                  |             | <b>18 099</b>                             | <b>30 972</b>                                             |
| <b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums perioda beigās</b>                                                  |             | <b>2 697 114</b>                          | <b>34 519</b>                                             |

\* Korekcijas paskaidrotas pielikuma 3.20. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 23. 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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(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.

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

2025. gada 30. jūnijā 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 30. jūnijā un 2024. gada 31. decembrī Koncerns kontrolēja šādu meitas sabiedrību:

| Meitas sabiedrība   | Valsts | Iegādes datums | Līdzdalība | Daļu skaits | Nominālvērtība,<br>EUR |
|---------------------|--------|----------------|------------|-------------|------------------------|
| SIA "PN Management" | LV     | 2017-12-01     | 100%       | 2 800       | 1,00                   |

2025. gada 30. jūnijā Koncernā strādāja četri darbinieki (2024. gadā: 4).

### 2. Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes saskaņā ar SFPS

Starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā pieņemto 34. SGS "Starpperioda finanšu pārskatu sagatavošana", un tas ietver saīsināto konsolidēto finanšu pārskatu pārskatu un atsevišķas skaidrojošās piezīmes.

Starpperioda pārskata sagatavošanā piemērotās grāmatvedības politikas un aprēķinu metodes ir tādas pašas kā 2024. gada pārskatā, kas sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (ES SFPS).

Starpperioda saīsinātajā konsolidētajā finanšu pārskatā iekļauto informāciju revidenti nav ne revidējuši, ne kādā citā veidā pārbaudījuši, un tā nesatur visu informāciju, kas nepieciešama pilna finanšu pārskata sagatavošanai. Saīsinātais starpperioda konsolidētais finanšu pārskats lasāms kopā ar 2024. gada pārskatu, kas sagatavots saskaņā ar ES SFPS.

Piemērotās grāmatvedības politikas salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu gadu nav mainītas.

### 3. Pielikuma piezīmes

#### 3.1. Pamatlīdzekļi

|                                | IT iekārtas   | Kopā          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Sākotnējā vērtība:</b>      |               |               |
| <b>2023. gada 31. decembrī</b> | <b>6 932</b>  | <b>6 932</b>  |
| legāde                         | 1 189         | 1 189         |
| <b>2024. gada 31. decembrī</b> | <b>8 121</b>  | <b>8 121</b>  |
| legāde                         | 3 877         | 3 877         |
| <b>2025. gada 30. jūnijā</b>   | <b>11 998</b> | <b>11 998</b> |

**AS "PN Project"****Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**Uzkrātais nolietojums:**

|                                |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>2023. gada 31. decembrī</b> | <b>681</b>   | <b>681</b>   |
| Aprēķinātais nolietojums       | 2 619        | 2 619        |
| <b>2024. gada 31. decembrī</b> | <b>3 300</b> | <b>3 300</b> |
| Aprēķinātais nolietojums       | 1 790        | 1 790        |
| <b>2025. gada 30. jūnijā</b>   | <b>5 090</b> | <b>5 090</b> |
| <b>2023. gada 31. decembrī</b> | <b>6 251</b> | <b>6 251</b> |
| <b>2024. gada 31. decembrī</b> | <b>4 821</b> | <b>4 821</b> |
| <b>2025. gada 30. jūnijā</b>   | <b>6 908</b> | <b>6 908</b> |

Pamatlīdzekļi sākotnēji tiek atzīti iegādes cenā. Pēc tam tie tiek uzskaitīti pēc izmaksu metodes, samazinot sākotnējo vērtību par uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds būtu.

**3.2. Ieguldījuma īpašums**

Koncernam pieder ieguldījuma īpašums – zemesgabals ar būvobjektu Rīgā, Balasta dambī 2. Tā vērtība noteikta pēc patiesās vērtības, pamatojoties uz Newsec novērtējumu.

|                                                | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sākuma atlikums</b>                         | <b>62 962 491</b> | <b>72 610 000</b> |
| Kapitalizētās attīstības izmaksas              | 2 509 437         | 6 578 405         |
| Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas | -                 | (16 225 914)      |
| <b>Beigu atlikums</b>                          | <b>65 471 928</b> | <b>62 962 491</b> |

Saskaņā ar Newsec veikto novērtējumu 2024. gada 30. septembrī ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība bija 62 610 000 EUR. Laikā no novērtējuma datuma līdz pārskata perioda beigām Koncernam radās 2 861 928 EUR lielas izmaksas, kas bija tieši saistības ar veiktajiem būvdarbiem (piemēram, darbuzņēmēju rēķini, celtnieku algas, apsardze u.c.). Vadība uzskata, ka minētās izmaksas 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 būvniecība plānota no 2025. gada līdz 2026. gada vidum.

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 viesnīcu, tirdzniecības un biroju kompleksu.

## AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

### 3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

|                                | BAP (kvm),<br>30.06.2025. | BAP (kvm),<br>31.12.2024. | Izmaiņas (m <sup>2</sup> ) | Izmaiņas (%) | Portfeļa daļa<br>(%) |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|----------------------|
| Biroji – 1. posms              | 26 220                    | 26 220                    | -                          | -            | 14%                  |
| Tirdzniecība – 1. posms        | 8 150                     | 8 150                     | -                          | -            | 4%                   |
| Viesnīca - 1. posms            | 17 083                    | 17 083                    | -                          | -            | 9%                   |
| Autostāvvietā - 1. posms       | 33 530                    | 33 530                    | -                          | -            | 18%                  |
| <b>I posms</b>                 | <b>84 983</b>             | <b>84 983</b>             | -                          | -            | <b>45%</b>           |
| Biroji – 2. posms              | 31 200                    | 31 200                    | -                          | -            | 17%                  |
| Autostāvvietā – 2. posms       | -                         | -                         | -                          | -            | 0%                   |
| <b>II posms</b>                | <b>31 200</b>             | <b>31 200</b>             | -                          | -            | <b>17%</b>           |
| Biroji – 3.-4. posms           | 66 131                    | 66 131                    | -                          | -            | 35%                  |
| Autostāvvietā - 3.-4.<br>posms | 4 994                     | 4 994                     | -                          | -            | 3%                   |
| <b>3.-4. posms</b>             | <b>71 124</b>             | <b>71 124</b>             | -                          | -            | <b>38%</b>           |
| <b>Kopā kvm</b>                | <b>187 307</b>            | <b>187 307</b>            | -                          | -            | <b>100%</b>          |

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

|                                                   | Patiesā vērtība<br>(EUR)<br>31.12.2024. | Patiesā vērtība<br>(EUR)<br>31.12.2023. | Izmaiņas<br>(EUR)   | Izmaiņas<br>(%) | Portfeļa daļa<br>(%) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Biroji, tirdzniecība,<br>autostāvvietā – 1. posms | 29 130 000                              | 37 300 000                              | (8 170 000)         | -22%            | 46%                  |
| Viesnīca – 1. posms                               | 2 350 000                               | 2 490 000                               | (140 000)           | -6%             | 4%                   |
| Biroji, autostāvvietā – 2. posms                  | 11 430 000                              | 11 600 000                              | (170 000)           | -1%             | 18%                  |
| Biroji, autostāvvietā – 3. posms                  | 10 500 000                              | 11 370 000                              | (870 000)           | -8%             | 17%                  |
| Biroji, autostāvvietā – 4. posms                  | 9 200 000                               | 9 850 000                               | (650 000)           | -7%             | 15%                  |
| <b>Kopā</b>                                       | <b>62 610 000</b>                       | <b>72 610 000</b>                       | <b>(10 000 000)</b> | <b>-14%</b>     | <b>100%</b>          |

Iepriekšējā tabulā norādītā ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec novērtējumu 2024. gada 30. septembrī. Svarīgi atzīmēt, ka laika posmā no Newsec novērtējuma datuma līdz gada beigām Koncernam radās papildu attīstības izmaksas, kas saistītas ar ieguldījuma īpašumu. Vadība uzskata, ka šīs papildu izmaksas nav būtiskas.

Vērtības samazinājums visos posmos galvenokārt skaidrojams ar novērtētāja piemērotās diskonta likmes un ieguldījuma beigu ienesīguma izmaiņām. Šī korekcija atspoguļo Koncerna lēmumu turpināt būvniecību kopā ar radniecīgo sabiedrību SIA "PN Construction Latvia", neiesaistot ārēju ģenerāluņēmēju.

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<br>metode | Nozīmīgi nenovērojami dati            | Intervāls<br>31.12.2024. | Intervāls<br>31.12.2023. |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Preses Nama Kvartāla attīstība<br>Rīga (Latvija) | DNP                  | Diskonta likme                        | 17%                      | 16 - 18%                 |
|                                                  |                      | Nomas ieņēmumu pieaugums              | 1,2 - 2,5%               | 2,0 - 2,4%               |
| Segments - multifunkcionāls                      |                      | Ilgtermiņa vakanto telpu<br>īpatsvars | 2,0 - 5,0%               | 2,0 - 5,0%               |
| BAP – 187 307 kvm                                |                      | Beigu ienesīgums                      | 6,00% - 7,25%            | 5,75% - 7,25%            |
|                                                  |                      | Vidējā nomas maksa                    | 11,0-16,0                | 11,0-15,8                |
|                                                  |                      | Būvniecības izmaksas (EUR /<br>kvm)   | 1,700-2,859              | 1,700-2,000              |

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)**

Aplēšu jutīguma analīze 2024. gada 31. decembrī:

|                                                   | Kapitalizācijas<br>likme | Vērtība<br>31.12.2024. | Kapitalizācijas likmes izmaiņas     |                                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                                   |                          |                        | +0,5                                | -0,5                               |
| 2.-4. posms: biroji, autostāvvietas               | 6,00%                    | 31 130 000             | 24 720 000<br>-20,63%               | 38 720 000<br>24,43%               |
| 1. posms: viesnīca                                | 7,25%                    | 2 350 000              | 1 630 000<br>-30,64%                | 3 160 000<br>34,47%                |
| 1. posms: biroji, tirdzniecība,<br>autostāvvietas | 6,00%                    | 29 130 000             | 25 700 000<br>-11,77%               | 33 200 000<br>13,97%               |
| <b>Kopā</b>                                       |                          | <b>62 610 000</b>      | <b>52 050 000</b><br><b>-16,87%</b> | <b>75 080 000</b><br><b>19,92%</b> |

Iepriekšējā tabulā norādītā ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec novērtējumu 2024. gada 30. septembrī. Svarīgi atzīmēt, ka laika posmā no Newsec novērtējuma datuma līdz gada beigām Koncernam radās papildu attīstības izmaksas, kas saistītas ar ieguldījuma īpašumu. Vadība uzskata, ka šīs papildu izmaksas nav būtiskas.

Aplēšu jutīguma analīze 2023. gada 31. decembrī:

|                                                   | Kapitalizācijas<br>likme | Vērtība<br>31.12.2023. | Kapitalizācijas likmes izmaiņas     |                                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                                   |                          |                        | +0,5                                | -0,5                               |
| 2.-4. posms: biroji, autostāvvietas               | 5,75%                    | 32 820 000             | 21 130 000<br>-35,54%               | 46 740 000<br>42,32%               |
| 1. posms: viesnīca                                | 7,25%                    | 2 490 000              | 1 150 000<br>-53,82%                | 4 020 000<br>61,45%                |
| 1. posms: biroji, tirdzniecība,<br>autostāvvietas | 6,00% - 7,00%            | 37 300 000             | 31 230 000<br>-16,27%               | 44 450 000<br>19,17%               |
| <b>Kopā</b>                                       |                          | <b>72 610 000</b>      | <b>53 510 000</b><br><b>-26,30%</b> | <b>95 210 000</b><br><b>31,13%</b> |

**Apraksti un skaidrojumi**

Iepriekšējā tabulā norādītās 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. Šie 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.

**AS "PN Project"****Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)****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 kvadrātmētru (kvm) dažādiem nekustamā īpašuma veidiem, izņemot autostāvvietas.

**Vislabākais izmantošanas veids**

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

Informācija par ieguldījuma īpašuma izmantošanas rezultātiem:

|                                          | <b>01.01.2025.-<br/>30.06.2025.</b> | <b>01.01.2024.-<br/>30.06.2024.</b> |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Nomas ieņēmumi                           | 35 802                              | 42 748                              |
| Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas | (35 999)                            | (71 427)                            |
| <b>Kopā</b>                              | <b>(197)</b>                        | <b>(28 679)</b>                     |

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

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

Nekustamā īpašuma projekta 1. posma būvniecības darbus Koncerns atsāka 2025. gada 2. ceturksnī un plāno tos pabeigt līdz 2026. gada vidum. 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 plātībā, kam būvatļauja saņemta 2023. gada jūnijā, sāksies, kad tiks atrasti enkurnomnieki. 3. posma būvniecība 65 000 kvm plātībā pašlaik ir koncepcijas uzstrādes 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. Koncerna vadība aktīvi meklē iespējamus nomniekus un ilgtermiņa finansējumu turpmākajiem attīstības posmiem. Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības novērtējums atspoguļo Koncerna vadības un neatkarīgā certificētā vērtētāja labāko aplēsi attiecībā uz laiku, kad iepriekš minētās nenoteiktības varētu tikt novērstas.

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.3. Krājumi**

|                         | Ar ieguldījuma<br>īpašuma attīstību<br>saistītie krājumi | Kopā    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|---------|
| 2023. gada 31. decembrī | 280 921                                                  | 280 921 |
| legāde                  | -                                                        | -       |
| 2024. gada 31. decembrī | 280 921                                                  | 280 921 |
| legāde                  | -                                                        | -       |
| 2025. gada 30. jūnijā   | 280 921                                                  | 280 921 |

Sešu mēnešu periodā, kas noslēdzās 2025. gada 30. Jūnijā, Koncerns savā darbībā netika izmantojis nekādus krājumus. Tāpēc peļņas vai zaudējumu aprēķinā netika atzītas nekādas attīstības izmaksas, kas saistītas ar krājumu izmantošanu. Koncerns turpina izvērtēt krājumu novecošanos un konstatējis, ka pārskata periodā nav bijuši veicami nekādi norakstījumi.

**3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi**

|                      | 30.06.2025.      | 31.12.2024.   |
|----------------------|------------------|---------------|
| Saistīto pušu parādi | 1 894 575        | -             |
| Trešo pušu parādi    | 250              | 66 939        |
| <b>Kopā</b>          | <b>1 894 825</b> | <b>66 939</b> |

Trešo pušu parādi ir klientu parādi, kas atzīti atbilstoši izrakstītajiem rēķiniem (par nomu, komunālajiem pakalpojumiem utt.). Koncerns veic darījumus ar zema kredītriska klientiem, tāpēc nenozīmīguma dēļ netiek atzīti un uzradīti arī nekādi paredzami kredītzaudējumi.

Saistīto pušu parādi ietver summu, ko parādā ir jaunais ģenerālzņēmējs, jaunizveidotā sabiedrība, kas ietilpst Lords LB Special Fund V koncernā. Parāda summa atspoguļo pārticēcināto avansu, kas ticis samaksāts apakšzņēmējam.

**Debitoru parādu termiņstruktūra**

|                             | Kopā      | Termiņš nav<br>kavēts | Kavēts 1 - 30<br>dienas | Kavēts 31 - 90<br>dienas | Kavēts 91 -<br>180 dienas | Kavēts vairāk<br>par 181 dienu | Paredzami<br>kredītzaudējumi |
|-----------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 2023. gada<br>31. decembris | 66 696    | 45 803                | -                       | -                        | -                         | 20 893                         | -                            |
| 2024. gada<br>31. decembris | 66 939    | 46 046                | -                       | -                        | -                         | 20 893                         | -                            |
| 2025. gada 30. jūnijs       | 1 894 825 | 250                   | -                       | 1 894 575                | -                         | -                              | -                            |

**3.5. Avansa maksājumi**

|                                                   | 30.06.2025.      | 31.12.2024.    |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Ar ieguldījuma īpašumu saistītie avansa maksājumi | 1 106 731        | 624 258        |
| Nākamo periodu apdrošināšanas prēmijas            | 59 357           | 14 482         |
| <b>Kopā</b>                                       | <b>1 166 088</b> | <b>638 740</b> |

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

**3.6. Citi debitori**

|                    | 30.06.2025.    | 31.12.2024.   |
|--------------------|----------------|---------------|
| Atgūstamie nodokļi | 312 220        | 49 784        |
| <b>Kopā</b>        | <b>312 220</b> | <b>49 784</b> |

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.7. Nauda un naudas ekvivalenti**

|              | 30.06.2025.      | 31.12.2024.   |
|--------------|------------------|---------------|
| Nauda bankās | 2 697 114        | 18 099        |
| <b>Kopā</b>  | <b>2 697 114</b> | <b>18 099</b> |

Naudas un naudas ekvivalentu patiesā vērtība aptuveni 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 uzradīti arī nekādi paredzamie kredītzaudējumi. Bankas reitings:

|                     | Moody's |
|---------------------|---------|
| AS "Citadele banka" | Baa1    |

**3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls)**

|                                     | 30.06.2025.       | 31.12.2024.       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pilnībā apmaksātais akciju kapitāls | 51 507 800        | 51 507 800        |
| <b>Kopā</b>                         | <b>51 507 800</b> | <b>51 507 800</b> |

2025. gada 30. jūnijā 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. Pārskata periodā, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā, jaunas parastās akcijas netika emitētas (2024. gadā: emitētas 18 285 000 parastās akcijas; vienas akcijas nominālvērtība – 1 EUR; norēķina tika veikti ar akcionāra izsniegtā aizdevuma ieskaitu).

Nākamajā tabulā atspoguļota Koncerna emitēto akciju vērtība 2025. gada 30. jūnijā un 2024. gada 31. decembrī:

|                        | 30.06.2025.       | 31.12.2024.       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sākuma atlikums</b> | <b>51 507 800</b> | <b>33 222 800</b> |
| Akciju emisija         | -                 | 18 285 000        |
| <b>Beigu atlikums</b>  | <b>51 507 800</b> | <b>51 507 800</b> |

**3.9. Aizņēmumi**

Informācija par aizņēmumiem:

| <i><b>Ilgtermiņa</b></i> | <b>Atmaksas datums</b> | <b>30.06.2025.</b> | <b>31.12.2024.</b> |
|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Lords LB Special Fund V  | 13.05.2026.            | -                  | 6 606 969          |
| Lords LB Special Fund V  | 13.05.2026.            | -                  | 652 294            |
| Attexo OÜ                | 13.06.2026.            | -                  | 424 596            |
| Matuda UAB               | 13.06.2026.            | -                  | 172 547            |
| <b>Kopā ilgtermiņa</b>   |                        | <b>-</b>           | <b>7 856 406</b>   |
| <i><b>Īstermiņa</b></i>  |                        |                    |                    |
| Preses Nams UAB          | 13.11.2025.            | 16 471 782         | 28 230 130         |
| Lords LB Special Fund V  | 13.05.2026.            | 9 863 294          | -                  |
| Lords LB Special Fund V  | 13.05.2026.            | 6 606 969          | -                  |
| Attexo OÜ                | 13.06.2026.            | 453 499            | -                  |
| <b>Kopā īstermiņa</b>    |                        | <b>33 395 544</b>  | <b>28 230 130</b>  |
| <b>Kopā aizņēmumi</b>    |                        | <b>33 395 544</b>  | <b>36 086 536</b>  |

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



**AS "PN Project"**
**Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija**
**Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
 (Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**3.9. Aizņēmumi (turpinājums)**

Nākamajā tabulā ir parādītas izmaiņas aizņēmumos (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā saskaņā ar ieskaita līgumiem) pārskata periodā, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā, un to atlikums 2025. gada 30. jūnijā:

|                         | Atlikums<br>perioda<br>sākumā | Pārklasifi-<br>kācija | Saņemtie<br>aizņēmumi | Atmaksātie<br>aizņēmumi | Uzkrātie<br>procenti | Samaksātie<br>procenti | Atlikums<br>perioda<br>beigās |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>Ilgtermiņa</b>       |                               |                       |                       |                         |                      |                        |                               |
| 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)               | -                             |
| <b>Īstermiņa</b>        |                               |                       |                       |                         |                      |                        |                               |
| Preses Nams UAB         | 28 230 130                    | -                     | 656 229               | (12 552 000)            | 1 742 918            | (1 605 495)            | 16 471 782                    |
| Lords LB Special Fund V | -                             | 7 259 263             | 11 211 000            | (2 000 000)             | -                    | -                      | 16 470 263                    |
| Attexo OÜ               | -                             | 424 596               | -                     | -                       | 28 903               | -                      | 453 499                       |
| <b>Kopā saistības</b>   | <b>36 086 536</b>             | <b>-</b>              | <b>11 867 229</b>     | <b>(14 719 000)</b>     | <b>1 777 986</b>     | <b>(1 617 207)</b>     | <b>33 395 544</b>             |

Nākamajā tabulā ir parādītas kopējās aizņēmumu un procentu izmaiņas (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā) pārskata periodā, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā:

|                            | Saņemtie aizņēmumi | Atmaksātie aizņēmumi | Samaksātie procenti |
|----------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Naudas kustība             | 11 418 229         | (2 167 000)          | (1 168 207)         |
| Bezskaidras naudas kustība | 449 000            | (12 552 000)         | (449 000)           |
| <b>Kopā kustība</b>        | <b>11 867 229</b>  | <b>(14 719 000)</b>  | <b>(1 617 207)</b>  |

Nākamajā tabulā ir parādītas izmaiņas aizņēmumos (gan skaidrā, gan bezskaidrā naudā saskaņā ar ieskaita līgumiem) 2024. gadā un to atlikums 2024. gada 31. decembrī:

|                         | Atlikums gada<br>sākumā | Pārklasifi-<br>kācija | Saņemtie<br>aizņēmumi | Atmaksātie<br>aizņēmumi | Uzkrātie<br>procenti | Samaksātie<br>procenti | Atlikums<br>gada<br>beigās |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| <b>Ilgtermiņa</b>       |                         |                       |                       |                         |                      |                        |                            |
| 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)           | -                     | -                       | -                    | -                      | -                          |
| <b>Īstermiņa</b>        |                         |                       |                       |                         |                      |                        |                            |
| 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)               | 933                  | (933)                  | -                          |
| <b>Kopā saistības</b>   | <b>45 468 963</b>       | <b>-</b>              | <b>26 545 036</b>     | <b>(36 859 249)</b>     | <b>3 171 629</b>     | <b>(2 239 843)</b>     | <b>36 086 536</b>          |

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

|                            | Saņemtie aizdevumi | Atmaksātie aizdevumi | Samaksātie procenti |
|----------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Naudas kustība             | 6 539 726          | (774 510)            | (34 273)            |
| Bezskaidras naudas kustība | 20 005 310         | (36 084 739)         | (2 205 570)         |
| <b>Kopā kustība</b>        | <b>26 545 036</b>  | <b>(36 859 249)</b>  | <b>(2 239 843)</b>  |

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

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.9. Aizņēmumi (turpinājums)**

Preses Nams UAB noslēgtajā aizdevuma līgumā iekļauti finanšu nosacījumi, kurus Koncerns 2024. gadā un 2024. gada 31. decembrī nav pārkāpis. Finanšu rādītāji tiek paziņoti aizdevējam divreiz gadā.

**3.10. Emitētās obligācijas**

|                                           | 30.06.2025.       | 31.12.2024. |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Ilgtermiņa saistības                      |                   |             |
| Obligāciju pamatsumma                     | 21 378 000        | -           |
| Obligāciju emisijas amortizētās izmaksas  | (58 514)          | -           |
| Amortizētais obligāciju emisijas diskonts | (14 199)          | -           |
| <b>Kopā ilgtermiņa saistības</b>          | <b>21 305 287</b> | <b>-</b>    |
| Īstermiņa saistības                       |                   |             |
| Uzkrātais obligāciju kupons               | 158 139           | -           |
| <b>Kopā īstermiņa saistības</b>           | <b>158 139</b>    | <b>-</b>    |
| <b>Kopā obligācijas</b>                   | <b>21 463 426</b> | <b>-</b>    |

Nākamajā tabulā atspoguļotas Koncerna emitēto obligāciju saistību amortizētās izmaksas pārskata periodā, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā:

|                       | 01.01.2025. | Ieņēmumi<br>no<br>obligāciju<br>emisijas | Obligāciju<br>dzēšana | Uzkrātais<br>kupons | Samaksāts<br>kupons | Emitēto<br>obligāciju<br>amortizētās<br>izmaksas | 30.06.2025.       |
|-----------------------|-------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| ISIN LV0000104271     | -           | 21 378 000                               | -                     | 158 139             | -                   | (72 713)                                         | 21 463 426        |
| <b>Kopā saistības</b> | <b>-</b>    | <b>21 378 000</b>                        | <b>-</b>              | <b>158 139</b>      | <b>-</b>            | <b>(72 713)</b>                                  | <b>21 463 426</b> |

2025.gada pirmajā pusgadā saskaņā ar obligāciju (ISIN kods: LV0000104271) emisijas līgumu, Koncerns veica jaunu obligāciju emisiju 21 378 000 EUR apmērā ar fiksētu 10,00% kupona likmi un dzēšanas termiņu 2027. gada 4. jūnijā. Otrās emisijas cena bija zemāka par obligāciju nominālvērtību, līdz ar to tika atzīts diskonts, kas tiks amortizēts visā obligāciju termiņa laikā.

**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%.

Papildus LTC finanšu nosacījumam, obligāciju emisijas līgumā ietverti vēl šādi nosacījumi:

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

2025. gada 30. jūnijā Koncerns izpildījis visus obligāciju emisijas līgumā noteiktos finanšu nosacījumus.

**3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori**

|                                                   | 30.06.2025.   | 31.12.2024.      |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Ilgtermiņa parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | 93 835        | 1 471 309        |
| <b>Kopā</b>                                       | <b>93 835</b> | <b>1 471 309</b> |

**AS "PN Project"****Reģistrācijas numurs: 40203063602, juridiskā adrese: Republikas laukums 2A - 1, Rīga, LV - 1010, Latvija****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori (turpinājums)**

2025. gada 30. jūnijā un 2024. gada 31. decembrī pārējie ilgtermiņa kreditori sastāv no ilgtermiņa ieturējumiem par izpildes garantiju saskaņā ar līgumu starp ģenerālužņēmēju un apakšuzņēmējiem. Ieturētās summas tiks atmaksātas pēc attīstības 1. posma noslēguma, kas paredzēts 2026. gada vidū.

2025. gada pirmajā pusē ilgtermiņa ieturējumu apjoms ievērojami samazinājās, jo tika panākta ārpustiesas vienošanās par strīda izšķiršanu, kurā iepriekšējais ģenerālužņēmējs atteicās no tiesībām uz ieturējuma naudu.

**3.12. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem**

|                                               | <b>30.06.2025.</b> | <b>31.12.2024.</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Parādi citiem piegādātājiem un darbuzņēmējiem | 1 114 427          | 1 810 417          |
| Parādi saistītajām pusēm                      | 470 493            | 301 772            |
| Parādi iepriekšējam ģenerālužņēmējam          | -                  | 7 942 797          |
| <b>Kopā</b>                                   | <b>1 584 920</b>   | <b>10 054 986</b>  |

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

**3.13. Pārējie īstermiņa kreditori**

Pārējie īstermiņa kreditori ietver šādas uzkrātās izmaksas:

|                                             | <b>30.06.2025.</b> | <b>31.12.2024.</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uzkrātās nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas | 98 439             | 83 725             |
| Uzkrātās nomas izmaksas                     | 32 076             | -                  |
| Uzkrātās profesionālo pakalpojumu izmaksas  | 28 364             | 19 424             |
| Uzkrātās grāmatvedības izmaksas             | 26 405             | 24 940             |
| Uzkrātās revīzijas izmaksas                 | 15 900             | 31 800             |
| Uzkrātās algas                              | 15 187             | 3 523              |
| Uzkrātās komunālo pakalpojumu izmaksas      | 10 299             | 3 762              |
| Uzkrātā kredīta saistību komisijas maksa    | -                  | 7 292              |
| Citas uzkrātās izmaksas                     | 679                | 62                 |
| <b>Kopā</b>                                 | <b>227 349</b>     | <b>174 528</b>     |

**3.14. Pārējie ieņēmumi**

|                           | <b>01.01.2025.-<br/>30.06.2025.</b> | <b>01.01.2024.-<br/>30.06.2024.</b> |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ieturējuma naudas dzēšana | 1 356 276                           | -                                   |
| <b>Kopā</b>               | <b>1 356 276</b>                    | <b>-</b>                            |

2025. gada pirmajā pusē Koncerns noslēdza ārpustiesas vienošanos par strīda izšķiršanu, kurā iepriekšējais ģenerālužņēmējs atteicās no tiesībām uz ieturējuma naudu.

**3.15. Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas**

|                                                  | <b>01.01.2025.-<br/>30.06.2025.</b> | <b>01.01.2024.-<br/>30.06.2024.</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Komunālie pakalpojumi                            | 21 667                              | 66 039                              |
| Pārējās ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas | 14 332                              | 5 388                               |
| <b>Kopā</b>                                      | <b>35 999</b>                       | <b>71 427</b>                       |

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.16. Administrācijas izmaksas**

|                                                       | 01.01.2025.-<br>30.06.2025. | 01.01.2024.-<br>30.06.2024. |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Juridisko pakalpojumu izmaksas                        | 303 207                     | 48 227                      |
| Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītā soda nauda  | 184 936                     | 1 802 592                   |
| Aizdevuma administrēšanas maksājumi saistītajai pusei | 52 241                      | 223 074                     |
| Atalgojums un ar nodarbinātību saistītie nodokļi      | 26 067                      | 23 978                      |
| Grāmatvedības pakalpojumi                             | 16 370                      | 12 980                      |
| Revīzijas maksa                                       | 10 050                      | 2 580                       |
| Profesionālie pakalpojumi                             | 2 509                       | 6 825                       |
| Personāla ilgtspējas pasākumu izmaksas                | 1 465                       | 1 404                       |
| Mārketinga izmaksas                                   | 1 140                       | -                           |
| Pārējās administrācijas izmaksas                      | 3 356                       | 7 076                       |
| <b>Kopā</b>                                           | <b>601 521</b>              | <b>2 128 736</b>            |

**3.17. Finanšu izmaksas**

|                                                          | 01.01.2025.-<br>30.06.2025. | 01.01.2024.-<br>30.06.2024. |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Procenti par aizņēmumiem no saistītajām pusēm            | 1 777 986                   | 1 786 587                   |
| Emitēto obligāciju kupons                                | 127 880                     | -                           |
| Komisijas maksa par nākotnes aizdevumu no kredītiestādes | 34 375                      | 152 083                     |
| <b>Kopā</b>                                              | <b>1 940 241</b>            | <b>1 938 670</b>            |

**3.18. Uzņēmumu ienākuma nodoklis**

Uzņēmumu ienākuma nodoklis 2025. gada 30. jūnijā un 2024. gada 30. jūnijā:

|                                                 | 01.01.2025.-<br>30.06.2025. | 01.01.2024.-<br>30.06.2024. |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu | -                           | 75                          |
| <b>Kopā</b>                                     | <b>-</b>                    | <b>75</b>                   |

Nodokļu un finanšu peļņas saskaņošana:

|                                                                                              | 01.01.2025.-<br>30.06.2025. | 01.01.2024.-<br>30.06.2024. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa                                                    | (1 185 683)                 | (4 096 085)                 |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto likmi                                 | (296 421)                   | (1 024 021)                 |
| Nodoklis uz atliktajiem zaudējumiem, kas atzīti nulles apmērā                                | 296 421                     | 1 024 021                   |
| Nodokļa ietekme uz neatskaitāmajām reprezentācijas un personāla ilgtspējas pasākumu izmaksām | -                           | 75                          |
| Nodokļa ietekme uz citām ar saimniecisko darbību nesaistītajām izmaksām                      | -                           | -                           |
| Iepriekšējo pārskata periodu ienākuma nodokļa korekcijas                                     | -                           | -                           |
| <b>Kopā uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu</b>                                  | <b>-</b>                    | <b>75</b>                   |

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.19. Darījumi ar saistītajām pusēm****Vadības atalgojums un citi pabalsti**

|                                         | 01.01.2025.-<br>30.06.2025. | 01.01.2024.-<br>30.06.2024. |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vadītāju skaits pārskata perioda beigās | 1                           | 1                           |
| Vidējais vadītāju skaits perioda laikā  | 1                           | 1                           |
| Vadītāju atalgojums                     | 34 153                      | 38 569                      |

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

**Darījumi ar Koncerna sabiedrībām**

Darījumi ar saistītajām pusēm tika veikti atbilstoši nesaistītu personu darījumu nosacījumiem.

Darījumi ar saistītajām pusēm 2025. gada pirmajā pusgadā un to atlikumi 2025. gada 30. jūnijā:

|                              | Procentu<br>izmaksas | Aizdevumu<br>administrēšanas<br>izmaksas | Būvniecības<br>izmaksas | Pircēju un<br>pasūtītāju<br>parādi | Aizdevumi<br>un<br>maksājāmie<br>procenti | Parādi<br>piegādātājiem<br>un<br>darbuzņēmējiem |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lords LB Special Fund V      | -                    | -                                        | -                       | -                                  | 16 470 263                                | -                                               |
| Matuda UAB                   | 6 165                | -                                        | -                       | -                                  | -                                         | -                                               |
| Preses Nams UAB              | 1 742 918            | 52 241                                   | -                       | -                                  | 16 471 782                                | 14 166                                          |
| SIA "PN Construction Latvia" | -                    | -                                        | 715 368                 | 2 369 558                          | -                                         | 456 328                                         |
| <b>Kopā</b>                  | <b>1 749 083</b>     | <b>52 241</b>                            | <b>715 368</b>          | <b>2 369 558</b>                   | <b>32 942 045</b>                         | <b>456 328</b>                                  |

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

|                         | Procentu izmaksas | Aizdevumi un<br>maksājāmie procenti |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Lords LB Special Fund V | -                 | 7 259 263                           |
| Matuda UAB              | 638 518           | 172 547                             |
| Preses Nams UAB         | 2 754 802         | 28 531 902                          |
| <b>Kopā</b>             | <b>3 393 320</b>  | <b>35 963 712</b>                   |

**3.20. Korekcijas**

Atsevišķi 2024. gada posteņi ir pārklasificēti, jo tika konstatētas un izlabotas kļūdas izmaksu atzīšanā un naudas plūsmas kustībā. Šīs izmaiņas ir veiktas, lai sniegtu precīzāku Koncerna finanšu stāvokļa un darbības rezultātu atspoguļojumu.

Konsolidētajā 2024. gada finanšu pārskatā ir veiktas šādas korekcijas:

- ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītās soda naudas konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā un apvienoto ienākumu pārskatā pārklasificēti ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības izmaiņām (kapitalizētajām izmaksām) uz administrācijas izmaksām;
- ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā un apvienoto ienākumu pārskatā ir kapitalizētas atbilstošā 2024. gada pārskata pieejai;
- zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa konsolidētajā naudas plūsmas pārskatā ir koriģēti, lai atspoguļotu summu pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa. Attiecīgi konsolidētajā naudas plūsmas pārskatā palielināta samaksāto ienākuma nodokļa summa, lai atspoguļotu 2024. gadā samaksātā nodokļa apmēru;
- konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi un citi debitori ir nedaudz koriģēti, lai pareizi atspoguļotu atsevišķo finanšu pārskatu datus.

**AS "PN Project"**

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā  
(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)**3.20. Korekcijas (turpinājums)****KONSOLIDĒTAIS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU  
APRĒĶINS UN APVIENOTO IENĀKUMU  
PĀRSKATS**

Par periodu 01.01.2024.-30.06.2024.

|                                         | Pirms korekcijas | Korekcija   | Koriģēts    |
|-----------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Ieguldījuma īpašuma attīstības izmaksas | (2 995 951)      | 2 995 951   | -           |
| Administrācijas izmaksas                | (329 617)        | (1 799 119) | (2 128 736) |
| Finanšu izmaksas                        | (2 145 294)      | 206 624     | (1 938 670) |

**KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA  
PĀRSKATS**

31.12.2024.

|                                     | Pirms korekcijas | Korekcija | Koriģēts     |
|-------------------------------------|------------------|-----------|--------------|
| Citi debitori                       | 49 805           | (21)      | 49 784       |
| Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi | (35 329 087)     | (21)      | (35 329 108) |

**KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS  
PĀRSKATS**

Par periodu 01.01.2024-30.06.2024

|                                                                                                    | Pirms korekcijas   | Korekcija          | Koriģēts           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa                                                          | (5 499 616)        | 1 403 531          | (4 096 085)        |
| Finanšu izmaksas                                                                                   | 2 145 294          | (206 624)          | 1 938 670          |
| <b>Pamatdarbības naudas plūsmas pirms<br/>apgrozāmā kapitāla korekcijām</b>                        | <b>(3 353 062)</b> | <b>1 196 907</b>   | <b>(2 156 155)</b> |
| Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem<br>kreditoriem maksājamo parādu atlikumu<br>samazinājums | (598 678)          | 209 069            | (389 609)          |
| <b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>                                                           | <b>(1 382 927)</b> | <b>1 405 976</b>   | <b>23 049</b>      |
| Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa<br>maksājumiem                                                  | -                  | (2 097 375)        | (2 097 375)        |
| <b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>                                                            | <b>(1 382 927)</b> | <b>1 403 879</b>   | <b>20 952</b>      |
| Ieguldījuma īpašuma iegāde                                                                         | (3 745 986)        | (1 403 456)        | (5 149 442)        |
| <b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>                                                    | <b>(3 747 175)</b> | <b>(1 403 456)</b> | <b>(5 150 631)</b> |
| Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts                                                          | 423                | (423)              | -                  |

**3.21. Iespējamie aktīvi un saistības**

2025. gada 30. jūnijā 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, tomēr pastāv iespēja, ka sarunu laikā par līgumu pagarināšanu varētu tikt piemēroti vēk citi sodi.

**3.22. Darbības turpināšana**

Koncerns pats negūst nekādus ienākumus, jo nodarbojas daudzfunkcionāla nekustamā īpašuma centra attīstību tā kontrolē esošajā zemesgabalā Balasta dambī 2, Rīgā, Latvijā. 2022. gadā Koncerns pārtrauca būvniecības līgumu ar savu iepriekšējo ģenerālu uzņēmēju, kas bija atbildīgs par ieguldījuma īpašuma attīstības 1. posma realizāciju. Līguma izbeigšana tika atrisināta šķīrējtiesā. 2023. gadā Koncerns noslēdza jaunu būvniecības līgumu ar citu iepriekšējo ģenerālu uzņēmēju, lai pabeigtu 1. posmu, tomēr līgums ar šo citu iepriekšējo ģenerālu uzņēmēju tika pārtraukts 2024. gada oktobrī. Koncerns atsāka būvniecību 2025. Gadā, kā ģenerālu uzņēmēju piesaistot jaunizveidoto radniecīgo uzņēmumu SIA „PN Construction Latvia”, un plāno pabeigt projekta 1. posmu 2026. gada vidū. 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****Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais finanšu pārskats par periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā**

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

**3.22. Darbības turpināšana (turpinājums)**

2025. gada 30. jūnijā Koncernam bija apgrozāmā kapitāla deficīts 30 193 436 EUR apmērā. Veismīgā obligāciju emisija nodrošinājusi daļēju no Preses Nams UAB saņemtā aizņēmuma refinansējumu un segusi visas Koncerna saistības pret iepriekšējiem ģenerāluņēmējiem. Lielākā daļa atlikušo kreditoru parādu saistīti ar Koncerna saistībām pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par 1. posma būvdarbiem.

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 iespējamus –, kas varētu ietekmēt Koncerna spēju turpināt saimniecisko darbību. Līdz ar to šis konsolidētais finanšu pārskats par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā, ir sagatavots, pieņemot, ka Koncerns turpinās savu darbību arī nākotnē. Uzņēmējdarbības nepārtrauktības novērtējums tika veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka 2025. gadā Koncerns turpinās veiksmīgi emitēt obligācijas Latvijā, kas kopā ar papildu pašu kapitāla piesaistīšanu no akcionāra fonda investoriem ļaus Koncernam refinansēt esošos aizņēmumus no radniecīgās sabiedrības Preses Nams UAB, nokārtot esošās saistības piegādātājiem un 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 refinansēt esošos aizņēmumus no radniecīgajām sabiedrībām, nokārtot saistības pret piegādātājiem un 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.

**3.23. Notikumi pēc pārskata perioda beigām**

2025. gada 1. jūlijā Koncerns veica 2 476 767 EUR lielu avansa maksājumu SEB darījumu kontā, lai iegādātos atlikušos būvmateriālus no iepriekšējā ģenerāluņēmēja.

2025. gada 4. augustā Koncerns veica trešo obligāciju emisiju (ISIN kods: LV0000104271) ar nominālvērtību 4 812 000 EUR apmērā.

Kā nodrošinājumu līdz 2025. gada 13. augustam izdotajām obligācijām 2025. gada 13. augustā uz PN Project īpašumu "Preses Nams", kas atrodas Balasta dambis 2, Rīgā, tika reģistrēta hipotēka 28 milj. EUR apmērā par labu SIA "ZAB Vilgerts" kā nodrošinājuma aģentam.

Pēc pārskata perioda beigām nav bijuši nekādi citi būtiski notikumi.

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

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povilas Urbonavičius**Igors Danilovs*