

AS "PN PROJECT"

NEREVIDĒTS STARPPOSMA SAĪSINĀTAIS KONSOLIDĒTAIS FINANŠU PĀRSKATS
PAR GADU, KAS NOSLĒDZĀS 2025. GADA 31. DECEMBRĪ,
SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBAS PIENĒMTAJIEM
STARPTAUTISKAJĒM FINANŠU PĀRSKATU STANDĀRTIEM

Saturs

Konsolidētais vadības ziņojums	3
Starpposma konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats	6
Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats	10
Konsolidētā finanšu pārskata pielikums	11
1. Vispārīga informācija	11
2. Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes saskaņā ar SFPS	11
3. Pielikuma piezīmes	11
3.1. Pamatlīdzekļi	11
3.2. Ieguldījuma īpašums	12
3.3. Krājumi	16
3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi	16
3.5. Avansa maksājumi	16
3.6. Citi debitori	17
3.7. Nauda un naudas ekvivalenti	17
3.8. Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	17
3.9. Aizņēmumi	18
3.10. Emitētās obligācijas	19
3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori	21
3.12. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	21
3.13. Pārējie īstermiņa kreditori	21
3.14. Pārējie ieņēmumi	22
3.15. Ieguldījuma īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	22
3.16. Administrācijas izmaksas	22
3.17. Finanšu ieņēmumi	22
3.18. Finanšu izmaksas	22
3.19. Uzņēmumu ienākuma nodoklis	23
3.20. Darījumi ar saistītām pusēm	23
3.21. Korekcijas	24
3.22. Iespējamie aktīvi un saistības	25
3.23. Darbības turpināšana	25
3.24. Notikumi pēc pārskata gada beigām	25

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

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

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

FINANŠU REZULTĀTI UN STĀVOKLIS

Koncerna neto apgrozījums pārskata periodā bija 74 372 EUR (2024. gadā: 84 979 EUR). Ieņēmumus galvenokārt veidoja ienākumiem, kas saistīti ar esošā īpašuma nomu reklāmas vajadzībām. Pārskata gada neto rezultāts ir zaudējumi 2 370 584 EUR apmērā (2024. gadā: 21 573 795 EUR).

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

2025. gada 31. decembrī Koncerna kopējie sasniedza 80 083 045 EUR, un tos galvenokārt veidoja ieguldījuma īpašums attīstības stadijā.

2025. gada 31. decembrī Koncerna pašu kapitāls bija 13 808 108 EUR.

Kopējais aizņēmumu apjoms, tostarp akcionāru aizdevumi, aizņēmumi no saistītajām pusēm un emitētās obligācijas, bija 63 392 813 EUR. Koncerna kapitāla struktūra atspoguļo tā darbības attīstības posma raksturu.

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 31. decembrī Koncerna īstermiņa saistības (21 881 148 EUR) pārsniedza apgrozāmos līdzekļus (2 196 828 EUR) par 19 684 320 EUR. Lielākā daļa īstermiņa saistību sastāvēja no saņemtajiem īstermiņa aizdevumiem no saistītajām pusēm (skat. pielikuma 3.9. piezīmi) un no parādiem darbuzņēmējiem par veiktajiem darbiem attīstības projektā, kā arī saistītajām pusēm. Periodā no 2025. gada jūnija līdz decembrim Koncerns emitēja obligācijas 45 085 000 EUR apmērā, kuras tika izmantotas daļējai saņemtā aizdevuma no saistītās puses Preses Nams UAB atmaksai 27 651 765 EUR apmērā un projekta attīstības finansēšanai. Līdz ar to Koncerna likviditāte 2026. gadā tiks nodrošināta, piesaistot papildu kredītresursus, emitējot papildus obligācijas, tādējādi nodrošinot veiksmīgu projekta turpināšanu. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidētā finanšu pārskata pielikuma 3.10. piezīmē. Tādējādi Koncerna vadība uzskata, ka Koncerns ir pakļauts mērenam likviditātes riskam.

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

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

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

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

Būvniecības un mārketinga risks

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

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

DARBĪBAS TURPINĀŠANA

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

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

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

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

Ņemot vērā pašreiz pieejamo informāciju un vadības īstenotās darbības, Koncerns paredz turpināt darbību arī nākotnē. Līdz ar to šis finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Koncerns turpinās darbību arī nākotnē, un tas nesatur nekādas korekcijas, kas varētu būt nepieciešamas, ja darbības turpināšanas princips nebūtu piemērojams..

Tomēr 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.

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

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

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

Izņemot, kā atspoguļots konsolidētā finanšu pārskata 3.24. piezīmē, pēc pārskata perioda beigām nav bijuši citi būtiski notikumi, kas prasītu korekcijas vai papildu informācijas atklāšanu šajā konsolidētajā finanšu pārskatā.

NĀKOTNES PERSPEKTĪVAS

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

PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU

AS "PN Project" vadība ir atbildīga par konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanu patiesu atspoguļojumu saskaņā ar piemērojamiem likumiem un noteikumiem. Šī atbildība ietver iekšējās kontroles izveidi, ieviešanu un uzturēšanu, kas ir svarīga konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanai tā, lai tas nesaturētu kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības. Valde apliecina, ka, pamatojoties uz pieejamo informāciju, konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības un Koncerna aktīviem, saistībām, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Turklāt starpperioda vadības ziņojums satur precīzu un patiesu informāciju, kas atspoguļo Sabiedrības finanšu rezultātus 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 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins un apvienoto ienākumu pārskats

	Piezīmes	2025. Nerevidēts	2024. Revidēts (koriģēts) *
Nomas ieņēmumi		74 372	84 979
Pārējie ieņēmumi	3.14.	1 356 276	-
Ieguldījuma īpašuma pārvaldības izmaksas	3.15.	(69 731)	(100 862)
Administrācijas izmaksas	3.16.	(887 608)	(2 381 116) *
Saimnieciskās darbības peļņa / (zaudējumi) pirms patiesās vērtības izmaiņām		473 309	(2 396 999)
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas		1 530 119	(15 873 423)
Saimnieciskās darbības peļņa / (zaudējumi)		2 003 428	(18 270 422)
Finanšu ieņēmumi	3.17.	15 939	-
Finanšu izmaksas	3.18.	(4 389 951)	(3 303 227)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(2 370 584)	(21 573 649)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	3.19.	-	(146)
Pārskata gada zaudējumi		(2 370 584)	(21 573 795)
Citi apvienotie ienākumi		-	-
Kopā pārskata gada apvienotie zaudējumi		(2 370 584)	(21 573 795)

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 25. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Valdes priekšsēdētājs

Povilas Urbonavičius

Valdes loceklis

Igors Danilovs

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats

		31.12.2025. Nerevidēts	31.12.2024. Revidēts (koriģēts) *
AKTĪVS	Piezīmes		
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Pamatlīdzekļi	3.1.	9 495	4 821
Ieguldījuma īpašums	3.2.	77 752 438	62 962 491
Avansa maksājumi saistībā ar ieguldījuma īpašumu	3.5.	124 284	624 258
Kopā ilgtermiņa ieguldījumi		77 886 217	63 591 570
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi	3.3.	1 860 014	280 921
Pircēju un pasūtītāju parādi	3.4.	455	66 939
Avansa maksājumi	3.5.	64 143	14 482
Citi debitori	3.6.	114 402	49 784 *
Nauda un naudas ekvivalenti	3.7.	157 814	18 099
Kopā apgrozāmie līdzekļi		2 196 828	430 225
KOPĀ AKTĪVS		80 083 045	64 021 795

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 25. 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 Daniļovs*

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats (turpinājums)

	Piezīmes	31.12.2025. Nerevidēts	31.12.2024. Revidēts (koriģēts) *
PASĪVS			
Pašu kapitāls			
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	3.8.	51 507 800	51 507 800
Iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi		(37 699 692)	(35 329 108) *
Kopā pašu kapitāls		13 808 108	16 178 692
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi	3.9.	-	7 856 406
Emitētās obligācijas	3.10.	44 393 789	-
Pārējie ilgtermiņa kreditori	3.11.	-	1 471 309
Kopā ilgtermiņa kreditori		44 393 789	9 327 715
Īstermiņa kreditori			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.12.	2 457 821	10 054 986
Aizņēmumi	3.9.	18 653 294	28 230 130
Emitētās obligācijas	3.10.	345 730	-
Avansa maksājumi		47 674	55 744
Ar nodarbinātību saistītās saistības		4 449	-
Pārējie īstermiņa kreditori	3.13.	372 180	174 528
Kopā īstermiņa kreditori		21 881 148	38 515 388
KOPĀ KREDITORI		66 274 937	47 843 103
KOPĀ PASĪVS		80 083 045	64 021 795

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 25. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Valdes priekšsēdētājs

Povilas Urbonavičius

Valdes loceklis

Igoris Danilovs

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Akciju kapitāls	Iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi (koriģēts) *	Kopā
2023. gada 31. decembrī (revidēts)	33 222 800	(13 755 313)	19 467 487
Pārskata gada zaudējumi	-	(21 573 795) *	(21 573 795)
Darījumi ar īpašniekiem	18 285 000	-	18 285 000
Akciju emisija **	18 285 000	-	18 285 000
2024. gada 31. decembrī (revidēts)	51 507 800	(35 329 108)	16 178 692
Pārskata gada zaudējumi	-	(2 370 584)	(2 370 584)
2024. gada 31. decembrī (nerevidēts)	51 507 800	(37 699 692)	13 808 108

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

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

Pielikums no 10. līdz 25. lapai ir šī konsolidētā finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Valdes priekšsēdētājs

Povilas Urbonavičius

Valdes loceklis

Igors Danilovs

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats

		2025. Nerevidēts	2024. Revidēts (koriģēts) *
	Piezīmes		
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(2 370 584)	(21 573 649) *
Korekcijas:			
Finanšu ieņēmumi	3.17.	(15 939)	-
Finanšu izmaksas	3.18.	4 389 951	3 303 227
Pamatlīdzekļu nolietojums	3.1.	4 104	2 619
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	3.2.	(1 530 119)	16 225 914
Pamatdarbības naudas plūsmas pirms apgrozāmā kapitāla korekcijām		477 413	(2 041 889)
Krājumu atlikumu samazinājums/ (pieaugums)	3.3.	(1 579 093)	-
Pircēju un pasūtītāj parādu un citu debitoru parādu samazinājums/(pieaugums)	3.4. – 3.6.	452 179	4 701 305 *
Piegādātājiem, darbu uzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/ pieaugums	3.11. – 3.13.	(8 874 443)	(1 689 873)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		(9 523 944)	969 543
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		-	(2 168)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(9 523 944)	967 375
Ieguldījuma īpašuma iegāde	3.2.	(13 259 828)	(6 578 405)
Pamatlīdzekļu iegāde	3.1.	(8 778)	(1 189)
Saņemtie procenti	3.17.	15 939	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(13 252 667)	(6 579 594)
Samaksātie procenti	3.9. – 3.10.	(5 450 796)	(165 870)
Saņemtie aizņēmumi	3.9.	15 658 229	6 539 726
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	3.9.	(17 896 765)	(774 510)
Obligāciju emisija	3.10.	31 317 778	-
Ar obligāciju emisiju saistītās darījuma izmaksas	3.10.	(686 892)	-
Obligāciju atpiršana	3.10.	(25 228)	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		22 916 326	5 599 346
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums		139 715	(12 873)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums perioda sākumā		18 099	30 972
Naudas un tās ekvivalentu atlikums perioda beigās		157 814	18 099

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

Pielikums no 10. līdz 25. 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 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētā finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija

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

Koncerna akcijas pieder Lords LB Special Fund V, ko pārvalda Lords LB Asset Management UAB, juridiskā adrese: Jogailos g. 4, Viļņa, LT - 01116, Lietuva. Kā ieguldījumu sabiedrība Lords LB Special Fund V nesagatavo konsolidētos finanšu pārskatus.

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

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

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

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

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

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 un atsevišķas skaidrojošas 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
Sākotnējā vērtība:		
2023. gada 31. decembrī	6 932	6 932
legāde	1 189	1 189
2024. gada 31. decembrī	8 121	8 121
legāde	8 778	8 778
2025. gada 31. decembrī	16 899	16 899

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.1. Pamatlīdzekļi (turpinājums)

	IT iekārtas	Kopā
Uzkrātais nolietojums:		
2023. gada 31. decembrī	681	681
Aprēķinātais nolietojums	2 619	2 619
2024. gada 31. decembrī	3 300	3 300
Aprēķinātais nolietojums	4 104	4 104
2025. gada . decembrī	7 404	7 404
2023. gada 31. decembrī	6 251	6 251
2024. gada 31. decembrī	4 821	4 821
2025. gada 31. decembrī	9 495	9 495

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.

	31.12.2025	31.12.2024
Sākuma atlikums	62 962 491	72 610 000
Kapitalizētās attīstības izmaksas	13 259 828	6 578 405
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	1 530 119	(16 225 914)
Beigu atlikums	77 752 438	62 962 491

Saskaņā ar Newsec veikto novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība bija 75 110 000 EUR. Laikā no novērtējuma datuma līdz pārskata gada beigām Koncernam radās papildu izmaksas 2 642 438 EUR apmērā, kas bija tieši saistītas 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 būvniecību plānots pabeigt 2026. gada 4. ceturksnī.

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

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

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

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

	Patiesā vērtība (EUR) 31.12.2025.	Patiesā vērtība (EUR) 31.12.2024.	Izmaiņas (EUR)	Izmaiņas (%)	Portfeļa daļa (%)
Biroji, tirdzniecība, autostāvvietas – 1. posms	39 350 000	29 130 000	10 220 000	35%	52%
Dzīvojamā ēka /viesnīca – 1. posms	4 250 000	2 350 000	1 900 000	81%	6%
Biroji, autostāvvietas – 2. posms	11 240 000	11 430 000	(190 000)	-2%	15%
Biroji, autostāvvietas – 3. posms	10 780 000	10 500 000	280 000	3%	14%
Biroji, autostāvvietas – 4. posms	9 490 000	9 200 000	290 000	3%	13%
Kopā	75 110 000	62 610 000	12 500 000	20%	100%

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

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

Nākamajā tabulā par katru ieguldījuma īpašumu sniegta šāda informācija:

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

Īpašums	Vērtēšanas metode	Nozīmīgi nenovērojami dati	Intervāls 31.12.2025	Intervāls 31.12.2024
Preses Nama Kvartāla attīstība	DNP	Diskonta likme	7,8 - 8,6%	8,3 - 9,0%
Rīga (Latvija)		Nomas ieņēmumu pieaugums	2,2%	1,2 - 2,5%
Segments - multifunkcionāls		Ilgtermiņa vakanto telpu īpatsvars	5,0%	2,0 - 5,0%
BAP – 187 307 kvm		Beigu ienesīgums	6,0%	6,0 - 7,25%

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)**Aplēšu jutīguma analīze 2025. gada 31. decembrī:**

	Kapitalizācijas likme	Vērtība 31.12.2025.	Kapitalizācijas likmes izmaiņas	
			+0,5	-0,5
1. posms: biroji, tirdzniecība, autostāvvietā	6,00%	39 350 000	35 950 000 -8,64%	43 380 000 10,24%
1. posms: dzīvojamā ēka/viesnīca	6,00%	4 250 000	3 330 000 -21,65%	5 340 000 25,65%
2.-4. posms.: biroji, autostāvvietā	6,00%	31 510 000	25 090 000 -20,37%	39 110 000 24,12%
Kopā		75 110 000	64 370 000 -14,30%	87 830 000 16,94%

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

Aplēšu jutīguma analīze 2024. gada 31. decembrī:

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

Apraksti un skaidrojumi

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

Diskontētās naudas plūsmas (DNP) metode

Piemērojot DNP metodi, novērtē nekustamā īpašuma patieso vērtību, prognozējot naudas plūsmu sēriju, kas atspoguļo ar īpašuma tiesībām saistītos ieguvumus un saistības visā aktīva dzīves laikā, ieskaitot pieņemto beigu jeb terminālo vērtību. 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 2025. gada pārskats

(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 kvadrātmetru (kvm) dažādiem nekustamā īpašuma veidiem, izņemot autostāvvietas.

Vislabākais izmantošanas veids

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

Informācija par ieguldījuma īpašuma izmantošanas rezultātiem:

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

Koncerna 2025. un 2024. gadā gūtie nomas ieņēmumi attiecas uz ieguldījuma īpašuma 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 4. ceturksnim. Pēc tam paredzams, ka Koncerns sāks patstāvīgi gūt nomas ieņēmumus un nodrošināt pozitīvu pamatdarbības neto naudas plūsmu, tādējādi dodot pārliecību par Koncerna darbības turpināšanu. Makroekonomiskā un ģeopolitiskā situācija prasa no vadības lielāku iesaisti, lai nodrošinātu skaidrību par projekta attīstības gaitu vēl pirms konkrētu papildu būvdarbu uzsākšanas.

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

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.3. Krājumi

	Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītie krājumi	Kopā
2023. gada 31. decembrī	280 921	280 921
legāde	-	-
2024. gada 31. decembrī	280 921	280 921
legāde	2 046 915	2 046 915
Pārklasificēts uz ieguldījuma īpašumu	(467 822)	(467 822)
2025. gada 31. decembrī	1 860 014	1 860 014

2025. gadā Koncerns palielināja krājumu atlikumu, iegādājoties papildu ar būvniecību saistītus materiālus ieguldījuma īpašuma attīstības vajadzībām. Krājumu pieaugums pārskata gadā bija 2 046 915 EUR (2024 – 0 EUR).

Šajā pašā gadā krājumi 467 822 EUR apmērā (2024 – 0 EUR) tika pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumu, jo tie tika izmantoti būvniecības darbos. Pēc pārklasifikācijas krājumu uzskaites vērtība 2025. gada 31. decembrī bija 1 860 014 EUR (2024. gada 31. decembrī – 280 921 EUR).

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

3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi

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

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

Debitoru parādu termiņstruktūra

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

3.5. Avansa maksājumi

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

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

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.6. Citi debitori

	31.12.2025	31.12.2024
Atgūstamie nodokļi	100 952	49 784
Radniecīgās sabiedrības parāds	13 450	-
Kopā	114 402	49 784

3.7. Nauda un naudas ekvivalenti

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

Naudas un naudas ekvivalentu patiesā vērtība 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)

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

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

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

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

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

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.9. Aizņēmumi

Informācija par aizņēmumiem:

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

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

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

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

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

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

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(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) 2024. gadā un to atlikums 2024. gada 21. decembrī:

	Atlikums gada sākumā	Pārklasifi- kācija	Saņemtie aizņēmumi	Atmaksātie aizņēmumi	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Atlikums gada beigās
Ilgtermiņa							
Lords LB Special Fund V	23 651 188	-	366 500	(16 754 884)*	-	(3 541)*	7 259 263
Attexo OÜ	-	-	377 000	-	47 596	-	424 596
Matuda UAB	-	-	167 000	-	5 547	-	172 547
Preses Nams UAB	1 723 312	(1 723 312)	-	-	-	-	-
Īstermiņa							
Matuda UAB	20 094 463	-	139 000	(19 904 365)	632 971	(962 069)	-
Preses Nams UAB	-	1 723 312	25 295 536	-	2 484 582	(1 273 300)	28 230 130
Provestum UAB	-	-	200 000	(200 000)	933	(933)	-
Kopā saistības	45 468 963	-	26 545 036	(36 859 249)	3 171 629	(2 239 843)	36 086 536

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

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

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

Preses Nams UAB noslēgtajā aizdevuma līgumā iekļauti finanšu nosacījumi, kurus Koncerns 2025. gadā un 2025. gada 31. decembrī nav pārkāpis. Finanšu rādītāji tiek paziņoti aizdevējam divreiz gadā.

3.10. Emitētās obligācijas

	01.01.2025	31.12.2024
Ilgtermiņa daļa		
Emitēto obligāciju nominālvērtība	45 085 000	-
Emitēto obligāciju neamortizētās	(603 776)	-
Emitēto obligāciju neamortizētais diskonts	(62 055)	-
Atpirkto obligāciju uzskaites vērtība	(25 380)	-
Uzskaites vērtība – ilgtermiņa daļa	44 393 789	-
Īstermiņa daļa		
Uzkrātie obligāciju kupona procenti	345 730	-
Uzskaites vērtība – īstermiņa daļa	345 730	-
Emitēto obligāciju uzskaites vērtība kopā	44 739 519	-

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.10. Emitētās obligācijas (turpinājums)

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

	01.01.2025	Obligāciju emisija	Obligāciju dzēšana	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie kupona procenti	Samaksātie kupona procenti	Emitēto obligāciju amortizētā vērtība	31.12.2025
ISIN LV0000104271	-	45 085 000	-	(25 380)	2 464 095	(2 118 365)	(665 831)	44 739 519
Kopā saistības	-	45 085 000	-	(25 380)	2 464 095	(2 118 365)	(665 831)	44 739 519

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

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

	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie kupona procenti	Samaksātie kupona procenti	Obligāciju emisijas amortizētā vērtība
Naudas kustība	30 623 000	(25 228)	767 688	(2 118 365)	(759 802)
Bezskaidras naudas kustība	14 462 000	(152)	1 696 407	-	93 971
Kopā kustība	45 085 000	(25 380)	2 464 095	(2 118 365)	(665 831)

Pārskata gadā emitēto obligāciju kustībā ir ietverta gan naudas, gan bezskaidras naudas kustība. Naudas kustību veido ieņēmumi no obligāciju emisijām 30 623 000 EUR apmērā, kas palielināti par obligāciju 2.–8. laidiena emisijas datumos uzkrātajiem kupona procentiem 767 688 EUR apmērā un samazināti par obligāciju atpirkšanu 25 228 EUR apmērā, samaksātajiem kupona procentiem 2 118 365 EUR apmērā, kā arī maksājumiem piegādātājiem un ar obligāciju emisiju saistītajiem diskontiem 759 802 EUR apmērā. Bezskaidras naudas kustībā ietverti Preses Nams UAB (ISIN LT0000408403) obligāciju atlikumi 14 462 000 EUR apmērā, pārskata gadā uzkrātie kupona procenti 1 696 407 EUR apmērā, amortizētie diskonti un darījumu izmaksas 93 971 EUR apmērā, kā arī procenti no atpirktajām obligācijām 152 EUR apmērā.

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

2025. gada 31. decembrī Koncerns izpildījis visus obligāciju emisijas līgumā noteiktos finanšu nosacījumus.

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.11. Pārējie ilgtermiņa kreditori

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

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

3.12. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

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

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

3.13. Pārējie īstermiņa kreditori

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

2025. gada 31. decembrī pārējie īstermiņa kreditori ietvēra uzkrātās izmaksas 270 047 EUR apmērā, 93 835 EUR ieturējumus par izpildes garantiju saskaņā ar līgumu starp iepriekšējo ģenerālužņēmēju un apakšuzņēmējiem 93 835 EUR apmērā, kā arī nodokļus 8 298 EUR apmērā saistībā ar kupona maksājumu par publiskās emisijas obligācijām. 2024. gada 31. decembrī pārējos īstermiņa kreditorus veidoja vienīgi uzkrātās izmaksas 174 528 EUR apmērā.

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.14. Pārējie ieņēmumi

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

2025. gadā Koncerns noslēdza ārpusstiesas vienošanos par strīda izšķiršanu, kurā iepriekšējais ģenerāluzņēmējs atteicās no tiesībām uz ieturējuma naudu.

3.15. Ieguldījuma īpašuma apsaimniekošanas izmaksas

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

3.16. Administrācijas izmaksas

	2025	2024 (koriģēts) *
Juridisko pakalpojumu izmaksas	325 323	134 395
Ar ieguldījuma īpašuma attīstību saistītā soda nauda	202 769	1 826 453 *
Aizdevuma administrēšanas maksājumi saistītajai pusei	116 240	270 220
Ātalgojums un ar nodarbinātību saistītie nodokļi	50 648	48 272
Grāmatvedības pakalpojumi	44 555	38 800
Valsts reģistra nodevas	42 390	1 527
Revīzijas pakalpojumi	40 675	40 010
Profesionālie pakalpojumi	41 261	11 444
Vērtspapīru administrēšanas izmaksas	7 177	-
Mārketinga izmaksas	6 157	-
Personāla ilgtspējas pasākumu izmaksas	4 872	1 722
Pārējās administrācijas izmaksas	5 541	8 273
Kopā	887 608	2 381 116

* Korekcijas paskaidrotas 3.21. piezīmē.

3.17. Finanšu ieņēmumi

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

3.18. Finanšu izmaksas

	2025	2024
Procenti par aizņēmumiem no saistītajām pusēm	2 565 350	3 171 630
Emitēto obligāciju kupona procenti	1 790 226	-
Komisijas maksa par nākotnes aizdevumu no kredītiestādes	34 375	131 597
Kopā	4 389 951	3 303 227

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.19. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

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

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

Nodokļu un finanšu peļņas saskaņošana:

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

3.20. Darījumi ar saistītām pusēm

Vadības atalgojums un citi pabalsti

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

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

Darījumi ar Koncerna sabiedrībām

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

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

	Procentu izmaksas	Aizdevumu administrēšanas izmaksas	Kapitalizētās būvniecības izmaksas	Pircēju un pasūtītāju parādi	Aizdevumi un maksājamo procenti	Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem
Lords LB Special Fund V	15 189	-	-	-	18 170 829	-
Matuda UAB	6 165	-	-	13 450	-	-
Preses Nams UAB	2 486 189	116 240	-	-	62	7 183
SIA "PN Construction Latvia"	-	-	8 291 270	-	-	1 735 995
Kopā	2 507 543	116 240	8 291 270	13 450	18 170 891	1 743 178

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.20. Darījumi ar saistītām (turpinājums)

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

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

3.21. Korekcijas

Atsevišķi 2024. gada posteņi ir pārklasificēti, jo tika konstatētas un izlabotas datu konsolidācijas kļūdas. Šīs izmaiņas ir veiktas, lai sniegtu precīzāku Koncerna finanšu stāvokļa un darbības rezultātu atspoguļojumu.

Konsolidētajā 2024. gada finanšu pārskatā ir veiktas šādas korekcijas:

- a) Koncerna konsolidētajā 2024. gada finanšu pārskatā tika iekļauti papildu soda naudas izdevumi 21 EUR apmērā attiecībā uz SIA "PN Management", tādējādi samazinot atgūstamo nodokļu summu, kas jau bija iekļauti SIA "PN Management" revidētajā 2024. gada finanšu pārskatā.

KONSOLIDĒTAIS PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS UN APVIEŅOTO IENĀKUMU PĀRSKATS 2024

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Administrācijas izmaksas	(2 381 095)	(21)	(2 381 116)

KONSOLIDĒTAIS FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS 2024. gada 31. decembris

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

KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS 2024. gada 31. decembris

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Pārskata gada zaudējumi	(21 573 774)	(21)	(21 573 795)

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS 2024

	Pirms korekcijas	Korekcija	Koriģēts
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	(21 573 628)	(21)	(21 573 649)
Pircēju un pasūtītāju parādu un citu debitoru parādu samazinājums/(pieaugums)	4 701 284	21	4 701 305

AS "PN Project"

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

Nerevidēts starpperioda saīsinātais konsolidētais 2025. gada pārskats

(Visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.22. Iespējamie aktīvi un saistības

2025. gada 31. decembrī Koncernam ir spēkā nomas līgumi ar nākotnes nomniekiem, un notiek aktīva komunikācija par šo līgumu pagarināšanu saistībā ar 1. posma pabeigšanas kavēšanos. Šajā datumā Koncerns ir atzinis vienu par minēto līgumu izpildes kavējumiem, tomēr pastāv iespēja, ka sarunu laikā par līgumu pagarināšanu varētu tikt piemēroti vēl citi sodi.

3.23. 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 ģenerāluzņēmēju, kas bija atbildīgs par ieguldījuma īpašuma attīstības 1. posma realizāciju. Līguma izbeigšana tika atrisināta šķīrējtiesā. 2023. gadā Koncerns noslēdza jaunu būvniecības līgumu ar citu iepriekšējo ģenerāluzņēmēju, lai pabeigtu 1. posmu, tomēr līgums ar šo citu iepriekšējo ģenerāluzņēmēju tika pārtraukts 2024. gada oktobrī. Koncerns atsāka būvniecību 2025. gadā, kā ģenerāluzņēmēju piesaistot jaunizveidoto radniecīgo uzņēmumu SIA „PN Construction Latvia“, un plāno pabeigt projekta 1. posmu 2026. gada 4. ceturksnī. Koncerns norāda, ka pēc plānotās attīstības 1. posma pabeigšanas 2026. gadā Koncerns pats sāks gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu neto pamatdarbības naudas plūsmu, kas nodrošinās tā darbības turpināšanu arī nākotnē.

2025. gada 31. decembrī Koncernam bija apgrozāmā kapitāla deficīts 19 684 320 EUR apmērā. Veiksmīgā obligāciju emisija nodrošinājusi daļēju no Preses Nams UAB saņemtā aizņēmuma refinansējumu un segusi visas Koncerna saistības pret iepriekšējiem ģenerāluzņēmējiem. Lielākā daļa atlikušo kreditoru parādu saistīti ar Koncerna saistībām pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par 1. posma būvdarbiem un no akcionāra Lords LB Special Fund V. Saņemtajiem aizņēmumiem.

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

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

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

3.24. Notikumi pēc pārskata gada beigām

2026. gada 24. februārī Koncerns emitēja devīto obligāciju (ISIN LV0000104271) laidien ar kopējo nominālvērtību 8 873 000 EUR apmērā.

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

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povilas Urbonavičius

Igors Danilovs