

AS PN PROJECT

NEREVIDĒTI STARPPOSMA SAĪSINĀTIE KONSOLIDĒTIE FINANŠU PĀRSKATI
PAR SEŠU MĒNEŠU PERIODU, KAS NOSLĒDZĀS 2026. GADA 30. JŪNIJĀ,
SAGATAVOTI SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBĀ PIENĒMTAJIEM SFPS
GRĀMATVEDĪBAS STANDARTIEM

Saturs

Konsolidētais vadības ziņojums	3
Konsolidētais starpposma peļņas vai zaudējumu un pārējo visaptverošo ienākumu pārskats	6
Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats	7
Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats	10
Piezīmes par konsolidētajiem finanšu pārskatiem	11
1. Vispārīga informācija	11
2. Pārskata sagatavošanas pamats un paziņojums par atbilstību SFPS	11
3. Piezīmes	11
3.1. Pamatlīdzekļi	11
3.2. Ieguldījuma īpašums	12
3.3. Inventārs	17
3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi	17
3.5. Priekšapmaksas	17
3.6. Citi apgrozāmie līdzekļi	18
3.7. Nauda un naudas ekvivalenti	18
3.8. Pamatkapitāls	18
3.9. Saņemtie aizdevumi	19
3.10. Emitētās obligācijas	20
3.11. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	23
3.12. Citas īstermiņa saistības	23
3.13. Pārējie ienākumi	23
3.14. Ieguldījumu īpašuma ekspluatācijas izmaksas	23
3.15. Administrācijas izmaksas	24
3.16. Finanšu ieņēmumi	24
3.17. Finanšu izdevumi	24
3.18. Ienākuma nodoklis	24
3.19. Darījumi ar saistītajām personām	25
3.20. Pārrēķini	26
3.21. Iespējamie aktīvi un saistības	27
3.22. Darbības jomas	27
3.23. Koncerna darbības turpināšana	27
3.24. Turpmākie notikumi	28

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais vadības ziņojums

Koncerna AS *PN Project AS* (turpmāk – Sabiedrība) mātessabiedrība tika 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* pārtrauca līgumu ar otro ģenerāluzņēmēju. Būvdarbi tika atsākti 2025. gada pirmajā pusē ar jaunu ģenerāluzņēmēju – saistīto sabiedrību, kas ietilpst *Lords LB Special Fund V* koncernā. Koncerns sekmīgi atrisināja visus neatrisinātos strīdus un pabeidza tiesvedības ar bijušajiem darbuzņēmējiem, panākot pilnīgu izlīgumu attiecībā uz visām prasībām. Šie pasākumi būtiski samazināja projekta riskus un stabilizēja būvniecības procesu. Vienlaikus Koncerns Latvijā uzsāka publisko 75 miljonu eiro obligāciju programmu, emitējot pirmās desmit obligāciju emisijas daļas ar nominālvērtību 62 688 000 eiro. Programma guva labu atsaucību tirgū, apliecinot investoru uzticību projektam un Koncerna stratēģiskajai virzībai.

Koncerns plāno turpināt būvniecību saskaņā ar iecerēto grafiku un emitēt papildu obligāciju laidienus daļas obligāciju programmas ietvaros, lai nodrošinātu projekta finansējumu.

FINANŠU REZULTĀTI UN STĀVOKLIS

Pārskata periodā Koncerna neto apgrozījums sasniedza 14 730 eiro (2025. gada pirmajā pusgadā – 35 802 eiro). Ieņēmumus galvenokārt veidoja ienākumi, kas saistīti ar esošā īpašuma nomu reklāmas vajadzībām. Pārskata perioda neto rezultāts ir zaudējumi 3 616 137 eiro (2025. gada pirmajā pusgadā: 1 793 493 eiro).

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

2026. gada 30. jūnijā Koncerna kopējie aktīvi bija 95 613 488 eiro, un tos galvenokārt veidoja attīstībā esošs ieguldījumu īpašums.

Kopējais pašu kapitāls 2026. gada 30. jūnijā sasniedza 9 966 832 eiro.

Kopējais aizņēmumu apjoms, tostarp akcionāru aizdevumi, aizņēmumi no saistītajām personām un emitētās obligācijas, bija 81 325 144 eiro. Koncerna kapitāla struktūra atspoguļo tā darbības attīstības posma raksturu.

FINANŠU RISKU PĀRVALDĪBA

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

Kredītrisks

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

Likviditātes risks

Koncerns īsteno piesardzīgu likviditātes riska pārvaldību, uzturot pietiekamus kredītresursus, kas ļauj segt saistības noteiktajā termiņā. Lai mazinātu likviditātes risku, tiek veikta aktīvu un saistību termiņstruktūras analīze un nepieciešamības gadījumā tiek piesaistīti saistīto sabiedrību resursi. 2026. gada 30. jūnijā Koncerna īstermiņa saistības (66 476 393 eiro) pārsniedza īstermiņa aktīvus (4 466 140 eiro) par 62 010 253 eiro. Lielāko daļu īstermiņa saistību veidoja emitētās publiskās obligācijas (sk. 3.10. piezīmi). Periodā no 2025. gada jūnija līdz 2026. gada jūnijam Koncerns emitēja obligācijas 62 688 000 eiro apmērā, kuras tika izmantotas daļējai saņemtā aizdevuma no saistītās personas *Preses Nams UAB* atmaksai 27 651 765 eiro apmērā un projekta attīstības finansēšanai. Līdz ar to Koncerna likviditāte 2026. gadā tiks nodrošināta, piesaistot papildu kredītresursus, emitējot papildu obligācijas, tādējādi nodrošinot veiksmīgu projekta turpināšanu. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidēto finanšu pārskatu 3.10. piezīmē. Lai gan pastāv būtisks likviditātes risks, vadība uzskata, ka Koncerns spēs nodrošināt nepieciešamo papildu finansējumu, veicot turpmākas emisijas esošās obligāciju programmas ietvaros, piesaistot finansējumu no citiem avotiem un saņemot akcionāra atbalstu, tādējādi nodrošinot Koncerna spēju savlaicīgi izpildīt savas saistības un turpināt projekta attīstību saskaņā ar plānoto.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

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

Visiem Koncerna saņemtajiem aizņēmumiem, kā arī emitētajām obligācijām piemērotas fiksētas procentu likmes, nodrošinot prognozējamās finansēšanas izmaksas visā aizņēmumu un obligāciju termiņā. Koncerna 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. kārtas pabeigšanas 2026. gadā Koncerns pats sāks gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu neto pamatdarbības naudas plūsmu, kas nodrošinās tā darbības turpināšanu arī nākotnē.

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

Nenokārtoto saistību izpilde, kā arī būvniecības pirmās kārtas turpmāka attīstība un sekmīga pabeigšana plānotajā termiņā ir būtiski atkarīga no tā, vai Koncernam un tā akcionāram izdosies piesaistīt papildu ārējo finansējumu. Lai gan šī finanšu pārskata apstiprināšanas datumā Koncerns, tā akcionārs un citas SPV sabiedrības nav saņēmušas potenciālo investoru rakstveida 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–2026. gada jūnijā, Koncerna vadība optimistiski vērtē savu spēju nepieciešamības gadījumā iegūt papildu finansējumu 1. būvniecības kārtas pabeigšanai.

Uzņēmējdarbības nepārtrauktības novērtējums tika veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka 2026. gada otrajā pusē Koncerns turpinās veiksmīgi emitēt obligācijas Latvijā, kas ļaus tam turpināt projekta 1. kārtu. Papildu informācija par obligāciju emisiju sniegta konsolidēto finanšu pārskatu 3.10. piezīmē.

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

Vadība nevar izslēgt iespēju, ka ģeopolitiskā situācija vai nelabvēlīga ietekme uz uzņēmējdarbības vidi, kurā darbojas Koncerns, var negatīvi ietekmēt Koncernu, tā finansiālo stāvokli un darbības rezultātus īstermiņā un vidējā termiņā, tostarp ieguldījumu īpašuma aplēsto patieso vērtību un Koncerna spēju pabeigt pirmās attīstības kārtas īstenošanu, kas rada būtisku nenoteiktību attiecībā uz Koncerna spēju turpināt darbību. Šis secinājums tomēr balstās uz informāciju, kas pieejama šī finanšu pārskata datumā, un turpmākās uzņēmējdarbības vides tendences var atšķirtīgi ietekmēt Koncerna darbību nākotnē. 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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

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

PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU

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

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)

Igors Daņilovs

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Konsolidētais starpposma peļņas vai zaudējumu un pārējo visaptverošo ienākumu pārskats

		6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam Nerevidēts	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam Nerevidēts (pārrēķināts) *
	Piezīmes		
Nomas ieņēmumi		14 730	35 802
Pārējie ienākumi	3.13.	22 176	1 356 276
Ieguldījumu īpašuma ekspluatācijas izmaksas	3.14.	(48 476)	(35 999)
Administrācijas izmaksas	3.15.	(733 533)	(1 208 282) *
Pamatdarbības peļņa/(zaudējumi)		(745 103)	147 797
Finanšu ieņēmumi	3.16.	28 123	–
Finanšu izdevumi	3.17.	(2 852 341)	(1 941 290) *
Zaudējumi pirms nodokļiem		(3 569 321)	(1 793 493)
Ienākuma nodoklis	3.18.	(46 816)	–
Neto zaudējumi		(3 616 137)	(1 793 493)
Vispārējie zaudējumi kopā		(3 616 137)	(1 793 493)

* Pārrēķini ir izskaidroti 3.20. piezīmē.

Pielikums no 11. līdz 28. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama daļa.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)**Igors Daņilovs*

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats

	Piezīmes	2026. gada 30. jūnijam Nerevidēts	2025. gada 31. decembris Revidēts
AKTĪVI			
Ilgtermiņa aktīvi			
Pamatlīdzekļi	3.1.	10 446	9 495
Ieguldījuma īpašums	3.2.	86 982 925	79 297 409
Priekšapmaksas	3.5.	4 153 977	124 284
Ilgtermiņa aktīvi kopā		91 147 348	79 431 188
Apgrozāmie līdzekļi			
Inventārs	3.3.	89 903	89 903
Pircēju un pasūtītāju parādi	3.4.	58	455
Priekšapmaksas	3.5.	72 697	64 143
Citi apgrozāmie līdzekļi	3.6.	148 526	114 402
Nauda un naudas ekvivalenti	3.7.	4 154 956	157 814
Kopā apgrozāmie līdzekļi		4 466 140	426 717
KOPĀ AKTĪVI		95 613 488	79 857 905

Pielikums no 11. līdz 28. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama daļa.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)**Igors Daņilovs*

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats (turpinājums)

	Piezīmes	2026. gada 30. jūnijam Nerevidēts	2025. gada 31. decembris Revidēts
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS			
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	3.8.	51 507 800	51 507 800
Uzkrātie zaudējumi		(41 540 968)	(37 924 831)
Pašu kapitāls kopā		9 966 832	13 582 969
Ilgtermiņa saistības			
Saņemtie aizdevumi	3.9.	19 170 263	–
Emitētās obligācijas	3.10.	–	44 393 788
Ilgtermiņa saistības kopā		19 170 263	44 393 788
Īstermiņa saistības			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.11.	3 919 860	2 457 821
Saņemtie aizdevumi	3.9.	–	18 653 294
Emitētās obligācijas	3.10.	62 154 881	345 730
Avansa maksājumi		98 447	47 674
Saistības, kas attiecināmas uz nodarbinātību		37 547	4 449
Citas īstermiņa saistības	3.12.	265 658	372 180
Īstermiņa saistības kopā		66 476 393	21 881 148
KOPĀ SAISTĪBAS		85 646 656	66 274 936
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS		95 613 488	79 857 905

Pielikums no 11. līdz 28. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama daļa.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)**Igors Daņilovs*

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Pamatkapitāls	Uzkrātie zaudējumi	Kopā
Atlikums 2025. gada 31. decembrī (revidēts)	51 507 800	(37 924 831)	13 582 969
Neto zaudējumi	-	(3 616 137)	(3 616 137)
Atlikums 2026. gada 30. jūnijā (nerevidēts)	51 507 800	(41 540 968)	9 966 832
Atlikums 2024. gada 31. decembrī (revidēts)	51 507 800	(35 485 492)	16 022 308
Neto zaudējumi	-	(1 793 493)	(1 793 493)
Atlikums 2025. gada 30. jūnijā (nerevidēts)	51 507 800	(37 278 985)	14 228 815

Pielikums no 11. līdz 28. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama daļa.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)**Igors Daņilovs*

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Starpposma konsolidētais naudas plūsmas pārskats

	Piezīmes	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam Nerevidēts	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam Nerevidēts (pārrēķināts) *
Zaudējumi pirms nodokļiem		(3 569 321)	(1 793 493) *
Korekcijas:			
Finanšu ieņēmumi	3.16.	(28 123)	–
Finanšu izdevumi	3.17.	2 852 341	1 941 290 *
Pamatlīdzekļu nolietojums	3.1.	3 094	1 790
Pamatdarbības naudas plūsma pirms apgrozāmā kapitāla korekcijām		(742 009)	149 587
Tirdzniecības un citu debitoru parādu palielinājums		(4 071 974)	(2 617 670)
Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/pieaugums		4 248 604	(3 650 932) *
Pamatdarbības naudas plūsma pēc apgrozāmā kapitāla korekcijām		(565 379)	(6 119 015)
Samaksātie ienākuma nodokļi		(46 816)	–
Pamatdarbībā izmantotā neto naudas plūsma		(612 195)	(6 119 015)
Ieguldījumu nekustamā īpašuma papildinājumi	3.2.	(10 494 732)	(8 029 237) *
Pamatlīdzekļu iegāde	3.1.	(4 045)	(3 877)
Saņemtie procenti	3.16.	28 123	–
Neto naudas plūsmas, kas ir izmantotas ieguldījumu darbībās		(10 470 654)	(8 033 114)
Samaksātie procenti	3.9.–3.10.	(2 797 523)	(1 202 582)
Saņemtie aizdevumi	3.9.	1 000 000	11 418 229
Atmaksātie aizņēmumi	3.9.	(377 000)	(2 167 000)
Emitētās obligācijas	3.10.	17 929 288	8 841 574
Ar emitētajām obligācijām saistītās darījumu izmaksas	3.10.	(210 948)	(58 028)
Obligāciju atpirkšana	3.10.	(463 826)	–
Neto naudas plūsmas no finanšu darbības		15 079 991	16 832 193
Neto naudas un naudas ekvivalentu izmaiņa		3 997 142	2 680 064
Nauda un naudas ekvivalenti gada sākumā		157 814	18 099
Ārvalstu valūtu kursu izmaiņu ietekme		–	(1 049) *
Nauda un naudas ekvivalenti perioda beigās		4 154 956	2 697 114

* Pārrēķini ir izskaidroti 3.20. piezīmē.

Pielikums no 11. līdz 28. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama daļa.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

*Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)**Igors Daņilovs*

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

Piezīmes par konsolidētajiem finanšu pārskatiem**1. Vispārīga informācija**

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

Koncerna akcijas pieder *Lords LB Special Fund V*, ko pārvalda *Lords LB Asset Management UAB*, juridiskā adrese: *Jogailos g. 4, Viļņa, LT - 01116, Lietuva*. Kā ieguldījumu sabiedrība *Lords LB Special Fund V* nesagatavo konsolidētos finanšu pārskatus. Tā kā fondam *Lords LB Special Fund V* ir vairāki ieguldītāji, kuri individuāli neīsteno kontroli, Koncerns uzskata, ka *Lords LB Asset Management UAB* ir Koncerna galīgā kontrolējošā puse SGS 24 “Saistīto personu atklāšana” 12. punkta izpratnē.

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

2026. gada 30. jūnijā Koncerna apmaksātais akciju kapitāls bija 51 507 800 eiro (2025. gadā – 51 507 800 eiro). Akciju kapitālu veido 51 507 800 (2025. gadā – 51 507 800) parastās akcijas. Vienas akcijas nominālvērtība ir 1 eiro par akciju.

2026. gada 30. jūnijā un 2025. gada 31. decembrī Koncerns kontrolēja šādu meitassabiedrību:

Meitassabiedrība	Valsts	Iegādes datums	Dalības daļa	Akciju skaits	Nominālā vērtība par vienu akciju, EUR
SIA <i>PN Management</i>	LV	01.12.2017.	100%	2800	1,00

2026. gada 30. jūnijā Koncernā strādāja 6 darbinieki (2025. gadā – 6 darbinieki).

2. Pārskata sagatavošanas pamats un paziņojums par atbilstību SFPS

Starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā pieņemto Starptautisko finanšu pārskatu standartu SGS Nr. 34 “Starpposma finanšu pārskati”, un tie ietver saīsinātos konsolidētos finanšu pārskatus un atsevišķas skaidrojošās piezīmes.

Starpposma pārskata sagatavošanā izmantotās grāmatvedības politikas un aprēķinu metodes ir tādas pašas kā gada pārskatā par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, izmantotās grāmatvedības politikas un aprēķinu metodes, kas atbilst Eiropas Savienībā pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS ES).

Starpposma saīsinātajos konsolidētajos finanšu pārskatos ietvertā informācija nav revidēta vai citādi pārbaudīta, un tajos nav ietverts viss pilnīgu finanšu pārskatu sagatavošanai nepieciešamais informācijas apjoms. Saīsinātie konsolidētie starpposma finanšu pārskati jāskata kopā ar gada pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī un kas sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS ES).

Salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu gadu piemērojamās grāmatvedības politikas nav mainījušās.

3. Piezīmes**3.1. Pamatlīdzekļi****Iegādes izmaksas:****2024. gada 31. decembrī**

Iegādāts

2025. gada 31. decembrī

Iegādāts

2026. gada 30. jūnijā

IT aprīkojums	Kopā
8 121	8 121
8 778	8 778
16 899	16 899
4 045	4 045
20 944	20 944

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.1. Pamatlīdzekļi (turpinājums)

	IT aprīkojums	Kopā
Uzkrātais nolietojums:		
2024. gada 31. decembrī	3 300	3 300
Izmaiņas gadā	4 104	4 104
2025. gada 31. decembrī	7 404	7 404
Izmaiņas periodā	3 094	3 094
2026. gada 30. jūnijā	10 498	10 498
2024. gada 31. decembrī	4 821	4 821
2025. gada 31. decembrī	9 495	9 495
2026. gada 30. jūnijā	10 446	10 446

Sākotnējās atzīšanas brīdī pamatlīdzekļus uzskaita iegādes vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas pamatlīdzekļus uzskaita iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds ir.

3.2. Ieguldījuma īpašums

Koncernam pieder viens ieguldījumu īpašums – zemesgabals un būvniecības stadijā esoša ēka Rīgā Balasta dambī 2. Ieguldījumu īpašums ir iekļāts kā nodrošinājums, lai garantētu Koncerna publiski emitēto obligāciju saistības saskaņā ar obligāciju prospektu (sk. 3.10. piezīmi). Ieguldījumu īpašums tiek uzskaitīts patiesajā vērtībā, kas ir noteikta, pamatojoties uz neatkarīgas vērtēšanas sabiedrības Newsec veikto novērtējumu.

	2026. gada 30. jūnijs	2025. gada 31. decembris
Sākotnējā balance	79 297 409	62 976 085
Kapitalizētās attīstības izmaksas	7 685 516	11 924 541
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	—	2 796 672
Neizmantoto būvmateriālu izmaiņas	—	1 600 111
Beigu atlikums	86 982 925	79 297 409

Pamatojoties uz Newsec 2025. gada 31. oktobrī veikto novērtējumu, ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība bija 75 110 000 eiro. Laikposmā no Newsec veiktā novērtējuma datuma līdz pārskata datumam 2026. gada 30. jūnijā Koncernam radās papildu izmaksas 10 102 815 eiro, kas bija tieši saistītas ar būvniecības darbiem (piemēram, būvuzņēmēju izrakstītie rēķini, būvniecības komandas darba samaksa, apsardzes izmaksas u. c.). Turklāt 2026. gada 30. jūnijā Koncerna rīcībā bija neizmantoti būvmateriāli 1 770 110 eiro apmērā, kuri, pēc vadības vērtējuma, palielina ieguldījumu īpašuma patieso vērtību.

Lai noteiktu neapbūvēta zemesgabala vai zemesgabala ar esošām ēkām, kas ir sagatavotas pārbūvei vai atrodas būvniecības stadijā (turpmāk kopā – Īpašums), vērtību, tika piemērota atlikušās vērtības metode. Ņemot vērā apstiprināto detaļplānojumu, izsniegto būvatļauju un apstiprināto 1. kārtas tehnisko projektu, kā arī izsniegto 2. kārtas būvatļauju, par visatbilstošāko vērtēšanas metodi ir atzīta reziduālā (diskontētās naudas plūsmas (DCF)) metode.

Piemērojot šo pieeju, tika ņemtas vērā aplēstās būvniecības izmaksas, ar attīstīšanu saistītās izmaksas, prognozētie pamatdarbības un pārdošanas ieņēmumi pēc attīstīšanas pabeigšanas, kā arī attīstītāja peļņas norma. Novērtējumā tika pieņemts sešu gadu attīstīšanas un ekspluatācijas periods, paredzot 1. kārtas būvniecības pabeigšanu 2026. gada ceturtajā ceturksnī.

Saskaņā ar apstiprināto detaļplānojumu īpašumā ir pieļaujama attīstība ar maksimālo virszemes bruto apbūves platību (GBA) 246 799 m². Saskaņā ar 1. kārtas tehnisko projektu un 2.–4. kārtas apstiprināto detaļplānojumu ir paredzēta daudzfunkcionāla kompleksa attīstība ar kopējo plānoto apbūves platību 187 307 m².

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

	GBA (m²) 2026. gada 30. jūnijs	GBA (m²) 2025. gada 31. decembris	Daļa portfeli (%)
Birojs – 1. kārtā	26 220	26 220	14%
Mazumtirdzniecība – 1. kārtā	8 150	8 150	4%
Dzīvojamā/viesnīcas ēka – 1. kārtā	17 083	17 083	9%
Autostāvvietā – 1. kārtā	33 530	33 530	18%
1. kārtā	84 983	84 983	45%
Birojs – 2. kārtā	31 200	31 200	17%
Autostāvvietā – 2. kārtā	–	–	0%
2. kārtā	31 200	31 200	17%
Birojs – 3.–4. kārtā	66 131	66 131	35%
Autostāvvietā – 3.–4. kārtā	4 994	4 994	3%
3.–4. kārtā	71 124	71 124	38%
KOPĀ, m²	187 307	187 307	100%

Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība katrai attīstības kārtai abos pārskata datumos ir apkopota turpmāk tabulā.

	Patiesā vērtība (EUR) 2026. gada 30. jūnijs	Patiesā vērtība (EUR) 2025. gada 31. decembris	Izmaiņas (EUR)	Izmaiņas (%)	Daļa portfeli (%)
Biroji, tirdzniecības telpas, autostāvvietā – 1. kārtā	39 350 000	39 350 000	0	0%	45%
Dzīvojamā ēka/viesnīca – 1. kārtā	4 250 000	4 250 000	0	0%	5%
Birojs, autostāvvietā – 2. kārtā	11 240 000	11 240 000	0	0%	13%
Birojs, autostāvvietā – 3. kārtā	10 780 000	10 780 000	0	0%	12%
Birojs, autostāvvietā – 4. kārtā	9 490 000	9 490 000	0	0%	11%
Kapitalizētās izmaksas no novērtēšanas datuma līdz pārskata datumam	10 102 815	2 417 299	7 685 516	318	12%
Neizmantotie būvmateriāli	1 770 110	1 770 110	0	0%	2%
Kopā	86 982 925	79 297 409	7 685 516	10%	100%

Iepriekš tabulā norādītā ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība ir noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec veikto novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī. Jāņem vērā, ka laikposmā no Newsec veiktā novērtējuma datuma līdz pārskata perioda beigām Koncernam radās papildu ar ieguldījumu īpašumu saistītas attīstīšanas izmaksas un tās rīcībā bija neizmantoti būvmateriāli, kas palielina ieguldījumu īpašuma patieso vērtību. Vadība izvērtēja tirgus apstākļus laikposmā no novērtējuma datuma līdz pārskata datumam un secināja, ka nav notikušas būtiskas izmaiņas ienesīguma rādītājos vai novērtējumā izmantotajos pieņēmumos. Līdz ar to ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība pārskata perioda beigās ir vienāda ar novērtējumā noteikto vērtību, kas palielināta par attīstīšanas izmaksām, kas radušās pēc novērtējuma datuma, un neizmantoto būvmateriālu vērtību.

Turpmākajā tabulā par katru ieguldījumu īpašumu ir sniegta šāda informācija:

- piemēroto novērtēšanas metožu apraksts;
- patiesās vērtības novērtēšanā izmantotie dati;
- kvantitatīva informācija par nozīmīgiem nenovērojamiem resursiem, kas ir izmantoti patiesās vērtības noteikšanā.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Īpašums	Novērtēšanas metode	Galvenie nenovērojamie ievaddati	Diapazons 2025. gada 31. decembris	Diapazons 2024. gada 31. decembris
Projekta "Preses nams" izstrāde Rīga (Latvija)	DCF	Diskonta likme	16,48%	17%
Segments – daudzfunkcionāls		Nomas maksas pieaugums	2,2%	1,2–2,5%
GBA – 187 307 m ²		Ilgtermiņa neapdzīvoto telpu īpatsvars	5,0%	2,0–5,0%
		Iznākuma ienesīgums	6,0%	6,0–7,25%
		Vidējā nomas cena par m ²	12,5–16,5	11,0–16,0
		Celtniecības izmaksas (EUR/m ²)	1 700–2 912	1 700–2 859

Ņemot vērā ieguldījumu īpašuma būtisko ietekmi uz Koncerna finanšu stāvokli un ar tā novērtēšanu saistīto aplēšu nenoteiktības līmeni, vadība veic jutīguma analīzi attiecībā uz galvenajiem ievaddatiem, kuriem ir visbūtiskākā ietekme uz patieso vērtību. Atbilstoši SFPS 13 jutīgums pret novērtēšanā izmantotajiem tirgus pieņēmumiem ir parādīts, izmantojot ilustratīvas kapitalizācijas likmes izmaiņas, kas atspoguļo iespējamās tirgus ienesīguma gaidu izmaiņas. Turklāt, ņemot vērā, ka būtiska ieguldījumu īpašuma daļa joprojām ir attīstīšanas stadijā, vadība uzskata, ka aplēstās atlikušās projekta pabeigšanas izmaksas ir būtiska grāmatvedības aplēse IAS 1 izpratnē. Tādēļ Koncerns sniedz atsevišķu jutīguma analīzi, kurā ir parādīta būvniecības izmaksu pieņēmumu izmaiņu ietekme uz ieguldījumu īpašuma patieso vērtību. Šo jutīguma analīžu mērķis ir sniegt finanšu pārskatu lietotājiem pārskatāmu priekšstatu par novērtēšanai raksturīgo nenoteiktību saistībā gan ar tirgus pieņēmumiem, gan attīstīšanas izmaksu pieņēmumiem.

Aplēšu jutīgums 2025. gada 31. decembrī

	Kapitalizācijas (cap) likme	Vērtība 2025. gada 31. decembrī	Kapitāla atdeves likmes izmaiņas	
			+0,5 kapitāla atdeves likme	–0,5 kapitāla atdeves likme
Biroji, tirdzniecības telpas, autostāvvietā – 1. kārtā	6,00%	39 350 000	35 950 000 –8,64%	43 380 000 10,24%
Dzīvojamā/viesnīcas ēka – 1. kārtā	6,00%	4 250 000	3 330 000 –21,65%	5 340 000 25,65%
Birojs, autostāvvietā – 2.–4. kārtā	6,00%	31 510 000	25 090 000 –20,37%	39 110 000 24,12%
Kopā		75 110 000	64 370 000 –14,30%	87 830 000 16,94%
	Atlikušās izmaksas līdz pabeigšanai	Vērtība 2025. gada 31. decembrī	Atlikušo izmaksu izmaiņas līdz projekta pabeigšanai	
			+5%	–5%
Biroji, tirdzniecības telpas, autostāvvietā – 1. kārtā	100%	39 350 000	37 190 000 –5,49%	41 520 000 5,51%
Dzīvojamā/viesnīcas ēka – 1. kārtā	100%	4 250 000	3 430 000 –19,29%	5 070 000 19,29%
Birojs, autostāvvietā – 2.–4. kārtā	100%	31 510 000	25 280 000 –19,77%	37 740 000 19,77%
Kopā		75 110 000	65 900 000 –12,26%	84 330 000 12,28%

Iepriekš tabulā norādītā ieguldījumu īpašuma vērtība ir noteikta, pamatojoties uz jaunāko Newsec veikto novērtējumu 2025. gada 31. oktobrī. Jāatzīmē, ka laikposmā no Newsec veiktā novērtējuma datuma līdz pārskata perioda beigām Koncernam radās papildu ar ieguldījumu īpašumu saistītas attīstīšanas izmaksas, kuras, pēc vadības vērtējuma, palielina ieguldījumu īpašuma patieso vērtību.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Aplēšu jutīgums 2024. gada 31. decembrī

	Kapitalizācijas (cap) likme	Vērtība 2024. gada 31. decembrī	Kapitāla atdeves likmes izmaiņas	
			+0,5 kapitāla atdeves likme	–0,5 kapitāla atdeves likme
Biroji, tirdzniecības telpas, autostāvvietā – 1. kārtā	6,00%	29 130 000	25 700 000 –11,77%	33 200 000 13,97%
Dzīvojamā/viesnīcas ēka – 1. kārtā	7,25%	2 350 000	1 630 000 –30,64%	3 160 000 34,47%
Birojs, autostāvvietā – 2.–4. kārtā	6,00%	31 130 000	24 720 000 –20,63%	38 720 000 24,43%
Kopā		62 610 000	52 050 000 –16,87%	75 080 000 19,92%

	Atlikušās izmaksas līdz pabeigšanai	Vērtība 2024. gada 31. decembrī	Atlikušo izmaksu izmaiņas līdz projekta pabeigšanai	
			+5%	–5%
Biroji, tirdzniecības telpas, autostāvvietā – 1. kārtā	100%	29 130 000	26 540 000 –8,89%	31 730 000 8,93%
Dzīvojamā/viesnīcas ēka – 1. kārtā	100%	2 350 000	1 380 000 –41,28%	3 310 000 40,85%
Birojs, autostāvvietā – 2.–4. kārtā	100%	31 130 000	25 280 000 –19,50%	37 190 000 19,47%
Kopā		62 610 000	52 980 000 –15,38%	72 230 000 15,36%

Apraksti un definīcijas

Iepriekš tabulā sniegts pārskats par galvenajām vērtēšanas metodēm un nenovērojamiem ievaddatiem, kā arī to raksturojumu, kas izmantoti patiesās vērtības noteikšanai.

Diskontēto naudas plūsmu (DCF) metode

DCF metode nosaka īpašuma patieso vērtību, prognozējot naudas plūsmas, kas atspoguļo ar īpašuma turēšanu saistītos ekonomiskos ieguvumus un saistības visā tā ekonomiskās izmantošanas periodā, tostarp pieņemto īpašuma atlikušo vērtību prognozes perioda beigās. Šīs naudas plūsmas tiek diskontētas līdz pašreizējai vērtībai, izmantojot atbilstošu tirgū noteiktu diskontēšanas likmi. Naudas ieņēmumu un izdevumu plūsmu laiks un ilgums ir atkarīgs no tādiem faktoriem kā nomas maksas pārskatīšana, nomas līgumu atjaunošana, atkārtotas iznomāšanas periodi, pārbūve un atjaunošanas darbi.

Nomas maksas pieaugums

Ieņēmumu pieaugums no nomas atspoguļo prognozēto vidējo ieņēmumu no nomas pieaugumu, pamatojoties uz dominējošajām tirgus tendencēm un līgumos paredzētajiem indeksācijas noteikumiem.

Ilgtermiņā neapdzīvoto telpu īpatsvars

Ilgtermiņā neapdzīvoto telpu īpatsvars ir kopējās iznomājamās platības procentuālā daļa, par kuru ir paredzams, ka tā ilgākā laikposmā paliks neaizņemta.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.2. Ieguldījuma īpašums (turpinājums)

Diskonta likme

Diskonta likme tiek piemērota analīzes periodā radītajām neto naudas plūsmām. Tajā tiek ņemta vērā naudas laika vērtība un ar aktīvu saistītais ieguldījumu risks.

Iznākuma ienesīgums

Iznākuma ienesīgums atspoguļo nekustamā īpašuma pārdošanas vērtību turēšanas perioda beigās. To aprēķina, paredzamos gada neto pamatdarbības ienākumus dalot ar galīgo kapitalizācijas likmi, kurā ir ņemtas vērā prognozētās ienākumu pieauguma gaidas.

Būvniecības izmaksas

Būvniecības izmaksas atspoguļo aplēstās būvniecības izmaksas uz vienu virszemes bruto apbūves platības (GBA) kvadrātmētru dažādiem īpašuma veidiem, neiekļaujot autostāvvietas.

Optimālākais un vislabākais izmantojums

Attiecībā uz visiem ieguldījumu īpašumiem, kas ir novērtēti patiesajā vērtībā, tiek uzskatīts, ka to pašreizējais izmantošanas veids atbilst to optimālākajam un labākajam izmantošanas veidam.

Informācija par ieguldījumu nekustamā īpašuma rezultātiem ir sniegta turpmāk.

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Nomas ieņēmumi	14 730	35 802
Ieguldījumu īpašuma pārvaldības izdevumi	(48 476)	(35 999)
Kopā	(33 746)	(197)

Koncerna 2026. gada pirmajā pusē un 2025. gadā gūtie nomas ieņēmumi ir saistīti ar ieguldījumu īpašumā izvietoto reklāmas laukumu sākotnējo iznomāšanu. Ieņēmumi nav saistīti ar būvniecības stadijā esošā ieguldījumu īpašuma nomu.

Sīkāku informāciju par ieguldījumu īpašuma pārvaldības izdevumiem skatiet 3.14. piezīmē.

Koncerns atsāka nekustamā īpašuma projekta 1. kārtas būvniecību 2025. gada otrajā ceturksnī un plāno to pabeigt līdz 2026. gada ceturktā ceturkšņa beigām. Pēc projekta pabeigšanas Koncerns plāno patstāvīgi gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu naudas plūsmu no pamatdarbības, kas turpmāk nodrošinās atbalstu pieņemumam par Koncerna darbības turpināšanu. Makroekonomiskā un ģeopolitiskā situācija prasa padziļinātu vadības izvērtējumu, lai pirms turpmāku būvniecības darbu uzsākšanas noteiktu skaidru projekta attīstības virzību.

Pašlaik ir plānots, ka projekta 2. kārtas būvniecība, kas paredz 31 000 m² apbūvējamās platības biroju un skolas kompleksam un kurai būvatļauja tika saņemta 2023. gada jūnijā, tiks uzsākta pēc galveno nomnieku piesaistes. Pašlaik tiek izstrādāta projekta 3. kārtas attīstības koncepcija 65 000 m² apbūvējamai platībai, lai noteiktu optimālāko attīstības risinājumu, kas papildinātu jau izstrādātās projekta kārtas. Viesnīcas ēkas būvniecība, kurai būvatļauja tika saņemta 2020. gadā, joprojām ir apturēta, jo finanšu iestāžu interese par viesmīlības nozares projektu finansēšanu ir samazinājusies. Pašlaik vadība pašlaik strādā pie projekta attīstības plāna pārskatīšanas, paredzot viesnīcas ēkas vietā attīstīt dzīvojamo ēku. Koncerna vadība aktīvi cenšas piesaistīt potenciālos nomniekus un ilgtermiņa finansējumu projekta turpmākajām attīstības kārtām. Ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības aplēse atspoguļo vadības un neatkarīga kvalificēta vērtētāja labāko aplēsi par laiku, kad ir paredzams, ka iepriekšminētās nenoteiktības tiks novērstas.

2026. gada 30. jūnijā Koncernam bija spēkā ar saistīto personu noslēgts būvniecības līgums par ieguldījumu īpašuma attīstīšanu, kura kopējā līgumcena bija 39 117 238 eiro. No šīs summas 2026. gada pirmajā pusgadā ir izrakstīti rēķini par 11 277 689 eiro (2025. gadā – 9 318 824 eiro). Atlikušās līgumsaistības 18 520 725 eiro apmērā attiecas uz nākotnē veicamajiem būvdarbiem saskaņā ar noslēgto līgumu un ir atklātas atbilstoši IAS 40.75(h) prasībām. Nav citu būtisku līgumsaistību attiecībā uz remontu, apkopi vai uzlabojumiem.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.3. Inventārs

	Ar ieguldījumu īpašuma attīstību saistītie krājumi	Kopā
2024. gada 31. decembrī	110 922	110 922
iegādāts	2 046 915	2 046 915
Pārklasificēts kā ieguldījumu nekustamais īpašums	(2 067 934)	(2 067 934)
2025. gada 31. decembrī	89 903	89 903
iegādāts	—	—
2026. gada 30. jūnijā	89 903	89 903

2026. gada pirmajā pusgadā krājumi netika iegādāti vai pārklasificēti par ieguldījumu īpašumu. Krājumu uzskaites vērtība 2026. gada 30. jūnijā un 2025. gada 31. decembrī bija 89 903 eiro.

Neviena krājumu pozīcija netika atzīta par izdevumiem peļņas vai zaudējumu aprēķinā, jo visas pozīcijas bija tieši saistītas ar ieguldījumu īpašuma attīstību un atbilda kapitalizācijas nosacījumiem. Grupa turpina izvērtēt krājumu novecošanās risku un ir secinājusi, ka pārskata gadā nav nepieciešama krājumu vērtības samazināšana.

3.4. Pircēju un pasūtītāju parādi

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Debitoru parādi no trešo personu klientiem	58	455
Kopā	58	455

Tirdzniecības debitoru parādus veido debitoru parādi, kas ir radušies, pamatojoties uz izrakstītajiem rēķiniem (īre, komunālo pakalpojumu izmaksas u. c.). Koncerns veic darījumus ar klientiem, kuriem ir zems kredītrisks, tādēļ paredzjamie kredītzaudējumi netiek atzīti vai atsevišķi uzrādīti, jo to ietekme nav būtiska.

Tirdzniecības debitoru parādu vecuma struktūra

	Kopā	Nav nokavēts	1–30 dienas	31–90 dienas	91– 180 dienas	Vairāk nekā 181 diena	Paredzamie kredītzaudējumi
2024. gada 31. decembris	66 639	46 046	—	—	—	20 893	—
2025. gada 31. decembris	455	455	—	—	—	—	—
2026. gada 30. jūnijam	58	58	—	—	—	—	—

3.5. Priekšapmaksas

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Ilgtermiņa:		
Avansa maksājumi saistībā ar ieguldījumu īpašumu	4 146 558	109 537
Piegādātājiem samaksātie avansa maksājumi	7 419	14 747
Īstermiņa:		
Nākamo periodu izmaksas	57 617	60 143
Administratīvie priekšapmaksas maksājumi	15 080	4 000
Kopā	4 226 674	188 427

Ar ieguldījumu īpašumu saistītie avansa maksājumi ietver avansus par ieguldījumu īpašumā veicamajiem būvdarbiem, kurus plānots veikt 2026. gada otrajā pusgadā, kad attiecīgās summas tiks kapitalizētas kā ieguldījumu īpašuma attīstības izmaksas.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.6. Citi apgrozāmie līdzekļi

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Nodokļu debitoru parādi	148 526	100 952
Saistīto sabiedrību parādi	—	13 450
Kopā	148 526	114 402

Nodokļu prasījumi galvenokārt veidojas no pievienotās vērtības nodokļa pārmaksas, kas ir atgūstama no nodokļu administrācijas un radusies saistībā ar būvniecības un pamatdarbības izmaksām. Koncerns plāno saņemt šī PVN atmaksu 2026. gada otrajā pusgadā.

3.7. Nauda un naudas ekvivalenti

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Nauda bankā	4 154 956	157 814
Kopā	4 154 956	157 814

Naudas un naudas ekvivalentu patiesā vērtība būtiski neatšķiras no to uzskaites vērtības.

Ar naudas līdzekļiem bankā saistītais kredītrisks ir ierobežots, jo Koncerns veic darījumus ar banku, kurai starptautiskās kredītreitingu aģentūras ir piešķirušas augstu ilgtermiņa kredītreitingu. Tādēļ paredzamie kredītzaudējumi nav atzīti vai atsevišķi uzrādīti, jo to ietekme nav būtiska. Kredītrisks ir koncentrēts divās bankās, un to kredītreitingi ir norādīti turpmāk:

	Moody's
Citadele banka AS	A3
Artea bankas AB	A3

3.8. Pamatkapitāls

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Pilnībā apmaksātais pamatkapitāls	51 507 800	51 507 800
Kopā	51 507 800	51 507 800

2026. gada 30. jūnijā apmaksātais pamatkapitāls bija 51 507 800 eiro (2025. gada 31. decembrī – 51 507 800 eiro), un to veidoja 51 507 800 parastās akcijas ar katras akcijas nominālvērtību 1 eiro. 2026. gada pirmajā pusgadā un finanšu gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, jaunas parastās akcijas netika emitētas.

Turpmāk tabulā sniegts Grupas emitēto akciju skaita un vērtības salīdzinājums 2026. gada 30. jūnijā un 2025. gada 31. decembrī. Tā kā katras parastās akcijas nominālvērtība ir viens eiro, izmaiņas akciju kapitālā atbilst izmaiņām akciju skaitā.

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Sākotnējā balance	51 507 800	51 507 800
Akciju emisija	—	—
Beigu atlikums	51 507 800	51 507 800

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.9. Saņemtie aizdevumi

Informācija par saņemtajiem aizdevumiem

		Aizdevuma atmaksas termiņš	2026. gada 30. jūnijs	2025. gada 31. decembris
Ilgtermiņa aizdevumi	Procentu likme			
Lords LB Special Fund V	0,00%	31.12.2027.	12 138 000	–
Lords LB Special Fund V	0,00%	31.12.2027.	7 032 263	–
Ilgtermiņa aizdevumi kopā			19 170 263	–
Īstermiņa aizdevumi				
Lords LB Special Fund V	0,00%	31.12.2027.		11 563 294
Lords LB Special Fund V	0,00%	31.12.2027.		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%	31.12.2025.	–	62
Kopā īstermiņa aizdevumi			–	18 653 294
Kopā			19 170 263	18 653 294

Vsiem Koncerna saņemtajiem aizdevumiem ir noteiktas fiksētas procentu likmes, nodrošinot prognozējamās finansēšanas izmaksas visā aizdevumu termiņā. Turpmāk tabulā atspoguļota 2026. gada pirmajā pusgadā saņemto aizdevumu kustība (gan naudas norēķinu, gan ieskaita līgumu rezultātā) un to atlikums 2026. gada 30. jūnijā.

	Atlikums uz perioda sākumu	Pārklasifi- kācija	Saņemtie aizdevumi	Atmaksātie aizņēmumi	Uzkrātie procentu izdevumi	Samaksātie procenti	Atlikums gada beigās
Ilgtermiņa aizdevumi	–	18 170 263	1 000 000	–	–	–	19 170 263
Lords LB Special Fund V	–	18 170 263	1 000 000	–	–	–	19 170 263
Īstermiņa aizdevumi	62	–	–	–	–	(62)	–
Preses Nams UAB	62	–	–	–	–	(62)	–
Lords LB Special Fund V	18 170 829	(18 170 263)	–	–	–	(566)	–
Attexo OÜ	482 403	–	–	(377 000)	26 076	(131 479)	–
Saistības kopā	18 653 294	–	1 000 000	(377 000)	26 076	(132 107)	19 170 263

Turpmākajā tabulā ir parādītas kopējās naudas un bezskaidras naudas plūsmas saistībā ar aizdevumiem un procentiem 2026. gada pirmajā pusgadā.

	Saņemtie aizdevumi	Atmaksātie aizņēmumi	Samaksātie procenti
Naudas plūsma	1 000 000	(377 000)	(132 107)
Bezskaidras naudas plūsma	–	–	–
Kopējā naudas plūsma	1 000 000	(377 000)	(132 107)

Turpmāk tabulā ir parādītas aizdevumu izmaiņas (gan skaidras naudas, gan bezskaidras naudas veidā, izmantojot savstarpējās ieskaita vienošanās) gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, kā arī to atlikums 2025. gada 31. decembrī.

	Atlikums gada sākumā	Pārklasifi- kācija	Saņemtie aizdevumi	Atmaksātie aizņēmumi	Uzkrātie procentu izdevumi	Samaksātie procenti	Atlikums gada beigās
Ilgtermiņa aizdevumi							–
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)	–
Īstermiņa aizdevumi							
Matuda 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
Saistības kopā	36 086 536	–	16 107 229	(32 358 765)	2 565 350	(3 747 056)	18 653 294

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.9. Saņemtie aizdevumi (turpinājums)

Turpmākajā tabulā ir parādītas kopējās naudas un bezskaidras naudas plūsmas saistībā ar aizdevumiem un procentiem gadā, kas beidzās 2025. gada 31. decembrī.

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

Iepriekšējā tabulā atspoguļotā bezskaidras naudas plūsma iekļauj:

- Ar *Preses Nams UAB* noslēgtais ieskaits līgums, kas paredz, ka saistībā ar *Preses Nams UAB* obligāciju 11. emisiju saskaņā ar grupas uzņēmumu aizdevuma līgumu uzkrātie procenti 449 000 eiro apmērā tika kapitalizēti, palielinot aizdevuma nominālvērtību.
- Ar *Preses Nams UAB* noslēgtā ieskaits līguma ietvaros saistībā ar *Preses Nams UAB* obligāciju (ISIN LT0000408403) aizstāšanu ar *AS PN Project* obligācijām (ISIN LV0000104271) 14 462 000 eiro nominālvērtībā minētā summa tika izmantota, lai dzēstu Sabiedrības aizdevuma saistības saskaņā ar grupas uzņēmumu aizdevuma līgumu.

3.10. Emitētās obligācijas

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Ilgtermiņa daļa		
Emitēto obligāciju nominālā vērtība	—	45 085 000
Neamortizētās emitēto obligāciju izmaksas	—	(603 776)
Emitēto obligāciju neamortizētā prēmija/(diskonts)	—	(62 055)
Atpirkto obligāciju bilances vērtība	—	(25 381)
Bilances vērtība – ilgtermiņa	—	44 393 788
Īstermiņa daļa		
Emitēto obligāciju nominālā vērtība	62 688 000	—
Obligāciju uzkrātās procentu summas	463 720	345 730
Emitēto obligāciju neamortizētā prēmija/(diskonts)	72 445	—
Neamortizētās emitēto obligāciju izmaksas	(586 872)	—
Atpirkto obligāciju bilances vērtība	(482 412)	—
Bilances vērtība – īstermiņa	62 154 881	345 730
Emitēto obligāciju kopējā bilances vērtība	62 154 881	44 739 518

Grupās obligāciju saistību amortizētās iegādes vērtības izmaiņas 2026. gada pirmajā pusgadā ir norādītas turpmākajā tabulā:

	2026. gada 1. janvārī	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu komisijas maksas	Obligāciju emisijas amortizētā prēmija/disk onts	2026. gada 30. jūnijā
ISIN LV0000104271	44 739 518	17 603 000	(457 031)	2 808 335	(2 690 346)	16 905	134 500	62 154 881
Saistības kopā	44 739 518	17 603 000	(457 031)	2 808 335	(2 690 346)	16 905	134 500	62 154 881

2026. gada pirmajā pusgadā saskaņā ar obligāciju emisijas līgumu (ISIN LV0000104271) Grupa veica divas jaunas obligāciju emisijas ar kopējo nominālvērtību 17 603 000 eiro, fiksētu kupona procentu likmi 10,00% un dzēšanas termiņu 2027. gada 4. jūnijā. Abu obligāciju laidien emisijas cena bija augstāka par obligāciju nominālvērtību, tādēļ tika atzīta obligāciju emisijas prēmija, kas tiek amortizēta visā attiecīgo obligāciju termiņa laikā.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.10. Emitētās obligācijas (turpinājums)

Turpmāk tabulā atspoguļota 2026. gada pirmajā pusgadā emitēto obligāciju kopējā kustība (gan naudas norēķinu, gan bezskaidras naudas norēķinu rezultātā).

	Kopā	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu komisijas maksas	Obligāciju emisijas amortizētā prēmija / diskonts
Naudas plūsma							
Obligāciju emisija, ņemot vērā uzkrātos procentus un diskontu/prēmiju emisijas dienā	17 929 288	17 603 000	–	194 555	–	–	131 733
Procentu maksājums	(2 665 416)	–	24 930	–	(2 690 346)	–	–
Maksājumi par darījumu komisijas maksām	(210 948)	–	–	–	–	(210 948)	–
Obligāciju atpirkšana	(463 826)	–	(463 826)	–	–	–	–
Bezskaidras naudas plūsma							
Procentu uzkrāšana un izmaksu amortizācija	2 826 265	–	(18 135)	2 613 780	–	227 853	2 767
Kopējā naudas plūsma	17 415 363	17 603 000	(457 031)	2 808 335	(2 690 346)	16 905	134 500

Pārskata periodā emitēto obligāciju kustība ietver gan naudas, gan bezskaidras naudas darījumus. Naudas līdzekļu kustību veido 17 603 000 eiro ieņēmumi no obligāciju emisijas, kam pieskaitīti 194 555 eiro uzkrātie procenti un 131 733 eiro prēmija, kas atzīta 9.–10. obligāciju laidiena emisijas datumos, un no kuriem atskaitīti 463 826 eiro par obligāciju atpirkšanu, 2 665 416 eiro samaksātie neto procenti un 210 948 eiro maksājumi piegādātājiem saistībā ar obligāciju emisijas darījumu izmaksām. Bezskaidras naudas līdzekļu kustību veido 2 613 780 eiro pārskata periodā uzkrātie kupona procenti, 227 853 eiro amortizētās darījumu izmaksas, 2 767 eiro amortizētā prēmija/diskonts un 18 135 eiro procenti par atpirktajām obligācijām.

Koncerna obligāciju saistību amortizētās iegādes izmaksu vērtības izmaiņas gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, ir atspoguļotas turpmāk tabulā.

	2025. gada 1. janvārī	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu komisijas maksas	Obligāciju emisijas diskonta amortizācija	2025. gada 31. decembrī
ISIN LV0000104271	–	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)	44 739 519
Saistības kopā	–	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)	44 739 519

Pārskata gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, Koncerns saskaņā ar obligāciju emisijas noteikumiem (ISIN LV0000104271) veica astoņas jaunas obligāciju emisijas ar kopējo nominālvērtību 45 085 000 eiro, fiksētu kupona likmi 10,00% gadā un dzēšanas termiņu 2027. gada 4. jūnijā. Visu obligāciju laidienus, izņemot pirmo laidienus, emisijas cena bija zemāka par obligāciju nominālvērtību, tādēļ tika atzīts obligāciju emisijas diskonts, kas tiek amortizēts visā attiecīgo obligāciju termiņa laikā.

Turpmāk tabulā atspoguļota gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, emitēto obligāciju kopējā kustība (gan naudas norēķinu, gan bezskaidras naudas norēķinu rezultātā).

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.10. Emitētās obligācijas (turpinājums)

	Kopā	Obligāciju emisija	Obligāciju atpirkšana	Uzkrātie procenti	Samaksātie procenti	Obligāciju emisijas amortizētās darījumu komisijas maksas	Obligāciju emisijas diskonta amortizācija
Naudas plūsma							
Obligāciju emisija, ņemot vērā uzkrātos procentus un diskontu emisijas dienā	31 317 778	30 623 000	–	767 687	–	–	(72 909)
Procentu maksājums	(2 118 365)	–	–	–	(2 118 365)	–	–
Maksājumi par darījumu komisijas maksām	(686 892)	–	–	–	–	(686 892)	–
Obligāciju atpirkšana	(25 229)	–	(25 229)	–	–	–	–
Bezskaidras naudas plūsma							
Saistīto personu obligāciju termiņa pagarināšana	14 462 000	14 462 000	–	–	–	–	–
Procentu uzkrāšana un izmaksu amortizācija	1 790 226	–	(152)	1 696 408	–	83 116	10 854
Kopējā naudas plūsma	44 739 518	45 085 000	(25 381)	2 464 095	(2 118 365)	(603 776)	(62 055)

Pārskata gadā emitēto obligāciju kustība ietver gan naudas, gan bezskaidras naudas darījumus. Naudas kustību veido ieņēmumi no obligāciju emisijas 30 623 000 eiro apmērā, kas palielināti par 767 688 eiro uzkrātajiem procentiem otrā līdz astotā obligāciju laidiena emisijas datumos un samazināti par 25 229 eiro obligāciju atpirkšanai, 2 118 365 eiro samaksātajiem procentiem, 686 892 eiro maksājumiem piegādātājiem, kas saistīti ar obligāciju emisijas darījuma izmaksām, un 72 909 eiro atlaidi. Bezskaidras naudas kustību veido 14 462 000 eiro saistībā ar no saistītās personas *Preses Nams UAB* obligācijām (ISIN LT0000408403) pārņemto obligāciju atlikumu, 1 696 407 eiro pārskata gadā uzkrātie kupona procenti, 83 116 eiro amortizētās darījuma izmaksas, 10 854 eiro amortizētais obligāciju emisijas diskonts un 152 eiro procenti par atpirktajām obligācijām.

Finanšu saistību ievērošana

Saskaņā ar obligāciju emisijas noteikumiem (ISIN LV0000104271) Koncernam ir pienākums ievērot finanšu rādītāja *LTC* nosacījumu, saskaņā ar kuru šis rādītājs nedrīkst pārsniegt 75,00%.

Aizdevuma un projekta izmaksu attiecības rādītājs (*LTC*) atspoguļo aizdevuma apmēra attiecību pret līdz attiecīgajam brīdim uzkrātajām izmaksām, kas ir veiktas aizdevumu nodrošināšanā aktīva attīstīšanai. Tas atspoguļo aizdevēju risku, jo zemāks *LTC* rādītājs liecina, ka aizdevums veido mazāko daļu aktīva vērtības, tādējādi mazinot aizdevēja risku. Izmaksās ir iekļautas visas projekta ietvaros radušās izmaksas.

Papildus *LTC* finanšu saistībām obligāciju emisijas līgumā ir noteikti turpmāk minētie nosacījumi.

- Aizņēmuma vērtība nevar būt negatīva.
- Nodrošinājuma objekta iekļāšana.
- Nav negatīvās iekļāšanas nosacījuma.
- Nav izmaiņu kontrolē.
- Īpašums netiek atsavināts.
- Pilnīga akcionāru prasījumu subordinācija.
- Atļauja veikt tirdzniecību.
- Darījuma konta izmantošana.
- Tiek ievēroti ziņošanas pienākumi.

2026. gada 30. jūnijā Koncerns ņēma vērā visus obligāciju emisijas noteikumos paredzētos finanšu nosacījumus.

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.11. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Saistības pret saistītajām personām (sk. 3.19. piezīmi).	3 509 542	1 743 178
Citi parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	410 318	714 643
Kopā	3 919 860	2 457 821

3.12. Citas īstermiņa saistības

	2026. gada 30. jūnijam	2025. gada 31. decembris
Ieturējumi saistībā ar izpildes garantiju	92 451	93 835
Uzkrātās obligāciju emisijas darījumu izmaksas	88 580	77 710
Uzkrātie revīzijas izdevumi	22 690	45 380
Uzkrātās nekustamā īpašuma attīstības izmaksas	15 700	56 123
Uzkrātie grāmatvedības izdevumi	12 697	15 570
Uzkrātie atalgojuma izdevumi	11 527	7 158
Uzkrātie profesionālie izdevumi	8 961	20 448
Uzkrātie komunālo pakalpojumu izdevumi	5 064	11 713
Uzkrātie novērtēšanas izdevumi	1 050	2 100
Uzkrātie nomas izdevumi	926	1 426
Uzkrātie nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	–	29 036
Maksājamie nodokļi	–	8 298
Citi uzkrātie izdevumi	6 012	3 383
Kopā	265 658	372 180

2026. gada 30. jūnijā pārējās īstermiņa saistības ietver 92 451 eiro ieturējumus izpildes garantijas nodrošināšanai saskaņā ar līgumu starp iepriekšējo ģenerāluzņēmēju un apakšuzņēmējiem (2025. gadā – 93 835 eiro).

3.13. Pārējie ienākumi

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Apdrošināšanas ieņēmumi	22 176	–
Maksājamā būvniecības garantijas ieturējuma atcelšana	–	1 356 276
Kopā	22 176	1 356 276

Finanšu gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, Koncerns ar iepriekšējo ģenerāluzņēmēju noslēdza vienošanos par strīda ārpustiesas noregulējumu, saskaņā ar kuru ģenerāluzņēmējs atteicās no tiesībām uz garantijas ieturējuma summu.

3.14. Ieguldījumu īpašuma ekspluatācijas izmaksas

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Komunālie pakalpojumi	48 476	21 667
Citi ar ieguldījumu īpašumu saistītie pamatdarbības izdevumi	–	14 332
Kopā	48 476	35 999

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.15. Administrācijas izmaksas

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Algas un nodokļi saistībā ar nodarbinātību	250 482	181 463
Mārketinga izdevumi	228 541	244 090
Profesionālie pakalpojumi	58 680	3 730
Grāmatvedības pakalpojumi	38 382	30 825
Nomas un komunālo pakalpojumu izmaksas	33 442	23 629
Revīzijas pakalpojumi	32 699	15 700
Juridiskie pakalpojumi	21 402	379 092
Valsts reģistra nodevas	20 483	–
Vērtspapīru pārvaldības izmaksas	14 700	–
Personāla ilgtspējas izmaksas	8 217	1 465
Komunikācijas un interneta izmaksas	6 351	6 812
Apdrošināšanas izdevumi	6 030	10 938
Ilgtermiņa aktīvu nolietojuma izdevumi	3 095	1 790
Ar ieguldījumu īpašuma attīstību saistītie līgumsodi	118	184 936
Drošības izdevumi	40	59 034
Aizdevumu pārvaldības izdevumi saistītajai personai	–	52 241
Pārējās administrācijas izmaksas	10 871	12 537
Kopā	733 533	1 208 282

3.16. Finanšu ieņēmumi

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Procentu ieņēmumi no naudas līdzekļiem un naudas ekvivalentiem	28 123	–
Kopā	28 123	–

3.17. Finanšu izdevumi

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Procentu izdevumi par emitētajām obligācijām	2 826 265	127 880
Procentu izdevumi par citiem aizdevumiem	26 076	28 903
Procentu izdevumi no aizdevumiem no saistītajām personām	–	1 749 083
Saistību maksa par nākotnē ņemamu aizdevumu no kredītiestādes	–	34 375
Valūtas maiņas risks	–	1 049
Kopā	2 852 341	1 941 290

3.18. Ienākuma nodoklis

Ienākuma nodokļa izdevumu galvenās pozīcijas 2026. gada 30. jūnijā un 2025. gada 30. jūnijā ir parādītas turpmākajā tabulā.

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Ienākuma nodokļa izdevumi	46 816	–
Kopā	46 816	–

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.18. Ienākuma nodoklis (turpinājums)

Nodokļu un finanšu peļņas/(zaudējumu) saskaņošana

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Zaudējumi pirms nodokļiem	(3 569 321)	(1 793 493)
Ienākuma nodokļa izdevumi aprēķināti saskaņā ar likumā noteikto likmi 20% apmērā	(892 330)	(448 373)
Atliktie nodokļi par uzkrātajiem zaudējumiem atzīti ar nulles vērtību	892 330	448 373
Nodokļu ietekme uz neatskaitāmajām reprezentācijas un personāla ilgtspējas izmaksām	—	—
Nodokļu ietekme uz pārējām ar uzņēmējdarbību nesaistītajām izmaksām	—	—
Ienākuma nodokļa korekcijas par iepriekšējiem pārskata periodiem	46 816	—
Kopējie ienākuma nodokļa izdevumi	46 816	—

3.19. Darījumi ar saistītajām personām

Vadības atalgojums un citi pabalsti

	6 mēneši līdz 2026. gada 30. jūnijam	6 mēneši līdz 2025. gada 30. jūnijam
Vadītāju skaits perioda beigās	2	2
Vidējais vadītāju skaits periodā	2	2
Vadītājiem izmaksātās algas	119 032	117 970

Vadītājiem, valdei un padomei netika veikti citi maksājumi un izmaksātas citas atlīdzības.

Darījumi ar Koncerna sabiedrībām

2026. gada pirmajā pusgadā un 2025. gadā Koncerns veica darījumus ar šādām saistītajām personām:

Saistītā persona	Saistība	Darījuma veids
<i>Lords LB Special Fund V</i>	Mātesabiedrība	Saņemtie aizdevumi (3.9. piezīme)
<i>Matuda UAB</i>	Sabiedrība, kas atrodas kopīgā kontrolē	Saņemtie aizdevumi (3.9. piezīme), izmaksu pārrēķini
<i>Preses Nams UAB</i>	Sabiedrība, kas atrodas kopīgā kontrolē	Saņemtie aizdevumi (3.9. piezīme), aizdevuma pārvaldības pakalpojumi
<i>SIA PN Construction Latvia</i>	Sabiedrība, kas atrodas kopīgā kontrolē	Būvniecības pakalpojumi

Darījumi ar saistītajām personām 2026. gada pirmajā pusgadā un to atlikumi 2026. gada 30. jūnijā:

	Procentu izdevumi	Aizdevumu administrēšanas izmaksas	Kapitalizētās celtniecības izmaksas	Pircēju un pasūtītāju un citi debitoru parādi	Aizdevumi un maksājamās procentu summas	Parādi piegādātā- jiem un darbuzņēm- mjiem un citi parādi
<i>Lords LB Special Fund V</i>	—	—	—	—	19 170 263	—
<i>SIA PN Construction Latvia</i>	—	—	7 196 966	4 030 000	—	3 509 542
Kopā	—	—	7 196 966	4 030 000	19 170 263	3 509 542

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.19. Darījumi ar saistītajām personām (turpinājums)

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

	Procentu izdevumi	Aizdevumu administrēšanas izmaksas	Kapitalizētās celtniecības izmaksas	Pircēju un pasūtītāju un citi debitoru parādi	Aizdevumi un maksājamās procentu summas	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citi parādi
<i>Lords LB Special Fund V</i>	15 189	–	–	–	18 170 829	–
<i>Matuda UAB</i>	6 165	–	–	13 450	–	–
<i>Preses Nams UAB</i>	2 486 189	116 240	–	–	62	7 183
<i>SIA PN Construction Latvia</i>	–	–	9 318 824	–	–	1 735 995
Kopā	2 507 543	116 240	9 318 824	13 450	18 170 891	1 743 178

3.20. Pārreķini

Atsevišķi 2025. gada pirmā pusgada atlikumi ir koriģēti saistībā ar konstatētajām kļūdām datu konsolidācijā. Šo korekciju mērķis ir precīzāk atspoguļot Grupas finanšu stāvokli un darbības rezultātus.

Konsolidētajos 2025. gada 30. jūnija starpposma finanšu pārskatos tika veiktas šādas korekcijas:

a) **Grupās ietvaros attiecināto izmaksu pārklassifikācija**

Koncerna meitassabiedrības Mātesabiedrībai pārnestās izmaksas 607 810 eiro tika kļūdaini kapitalizētas kā ieguldījumu īpašuma attīstības izmaksas. No tiem 606 761 eiro tika pārklassificēti par administratīvajiem izdevumiem un 1 049 eiro – par finanšu izdevumiem. Lai labotu šo klasifikāciju, salīdzinošais konsolidētais peļņas vai zaudējumu un citu visaptverošo ienākumu pārskats, kā arī konsolidētais naudas plūsmas pārskats ir retrospektīvi pārreķināti.

b) **Ieguldījumu nekustamā īpašuma papildinājumu pārklassificēšana.**

Konsolidētajā naudas plūsmas pārskatā, kas ietverts starpposma finanšu pārskatos 2025. gada 30. jūnijā, ieguldījumu darbības postenī "Ieguldījumu īpašuma papildinājumi" tika uzrādītas pārskata periodā atzītās kapitalizētās attīstības izmaksas, nevis ar tām saistītie naudas maksājumi. Tika veikta korekcija 5 519 800 eiro, lai atspoguļotu piegādātājiem veiktos naudas maksājumus saistībā ar šīm kapitalizētajām attīstības izmaksām. Tādējādi salīdzinošais konsolidētais naudas plūsmas pārskats ir retrospektīvi pārreķināts, lai labotu šo klasifikāciju.

KONSOLIDĒTAIS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU VISPĀRĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

Par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā

	Pirms pārreķina	Pārreķins	Pēc pārreķina
Administrācijas izmaksas	(601 521)	(606 761)	(1 208 282)
Finanšu izdevumi	(1 940 241)	(1 049)	(1 941 290)
Vispārējie zaudējumi kopā	(1 185 683)	(607 810)	(1 793 493)

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

Par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2025. gada 30. jūnijā

	Pirms pārreķina	Pārreķins	Pēc pārreķina
Zaudējumi pirms nodokļiem	(1 185 683)	(607 810)	(1 793 493)
Finanšu izdevumi	1 940 241	1 049	1 941 290
Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/pieaugums	(9 778 542)	6 127 610	(3 650 932)
Ieguldījumu nekustamā īpašuma papildinājumi	(2 509 437)	(5 519 800)	(8 029 237)
Ārvalstu valūtu kursu izmaiņu ietekme	–	(1 049)	(1 049)

AS PN Project

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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.21. Iespējamie aktīvi un saistības

2026. gada 30. jūnijā Koncernam bija noslēgti nomas līgumi ar nākamajiem nomniekiem, un tā aktīvi veica pārrunas par šo līgumu termiņa pagarināšanu saistībā ar 1. kārtas būvniecības pabeigšanas kavēšanos. Līdz šim brīdim Koncerns ir atzinis vienu līgumsodu saistībā ar šiem nomas līgumu kavējumiem. Pārējie iepriekš noslēgtie nomas līgumi tika pārskatīti, un papildu līgumsodu rašanās nav paredzama.

3.22. Darbības jomas

Darbības joma – nekustamā īpašuma attīstīšana

Pēc publiskās obligāciju emisijas 2025. gadā Koncernam ir pienākums sniegt informāciju atbilstoši SFPS 8 "Darbības jomas" prasībām. Koncerna vadība pārskata iekšējos pārskatus un vada Koncerna darbību kā vienotu, integrētu nekustamā īpašuma attīstības projektu. Līdz ar to Koncernam ir viena uzrādāmā darbības joma, kas iekļauj daudzfunkcionāla nekustamā īpašuma centra attīstīšanu un turpmāko ekspluatāciju Rīgā, Latvijā. Visi Koncerna ieņēmumi tiek gūti Latvijā, un visi ilgtermiņa aktīvi atrodas Latvijā. 2026. un 2025. gadā Koncerna vienīgie ieņēmumi bija nomas ieņēmumi no attīstības stadijā esošā ieguldījumu īpašuma. Šie ieņēmumi tika gūti no viena ārējā klienta. Tā kā Koncernam ir tikai viena pārskatā iekļaujama joma, nav nepieciešama finanšu rezultātu turpmāka sadalīšana skaitliskās vienībās.

3.23. Koncerna darbības turpināšana

Koncerns patstāvīgi negūst ienākumus, jo pašlaik attīsta daudzfunkcionālu nekustamā īpašuma centru uz tās pārvaldītā zemesgabala Balasta dambī 2 Rīgā, Latvijā. 2022. gadā Koncerns izbeidza būvniecības līgumu ar iepriekšējo ģenerāluzņēmēju, kas bija atbildīgs par Sabiedrības ieguldījumu īpašuma 1. kārtas attīstību. Līguma izbeigšana tika izskatīta šķīrējtiesā. Turklāt 2023. gadā Koncerns noslēdza jaunu būvniecības līgumu ar citu ģenerāluzņēmēju par projekta 1. kārtas pabeigšanu, taču arī šis līgums ar ģenerāluzņēmēju tika izbeigts 2024. gada oktobrī. 2025. gadā Koncerns atsāka būvdarbus, sadarbojoties ar nesen dibināto saistīto vispārējo būvuzņēmumu SIA *PN Construction Latvia*, un plāno pabeigt projekta 1. kārtu 2026. gada 4. ceturksnī. Koncerns norāda, ka pēc plānotās attīstības projekta 1. kārtas pabeigšanas Koncerns pats sāks gūt nomas ieņēmumus un pozitīvu neto pamatdarbības naudas plūsmu, kas nodrošinās Koncerna darbības turpināšanu arī nākotnē.

2026. gada 30. jūnijā Koncerna īstermiņa saistības pārsniedza īstermiņa aktīvus par 62 010 253 eiro. Veiksmīgā publiskā obligāciju emisija nodrošināja no *Preses Nams UAB* saņemtā aizdevuma refinansēšanu un visu Koncerna saistību pret iepriekšējiem ģenerāluzņēmējiem pilnīgu nokārtošanu. Atlikušo maksājamo summu lielāko daļu veido saistības pret Koncerna piegādātājiem par būvdarbiem, kas veikti projekta attīstības 1. kārtā, un no akcionāra *Lords LB Special Fund V* saņemtie aizdevumi.

Sagatavojot šos konsolidētos finanšu pārskatus, Koncerna vadība izvērtēja visus tai zināmos faktus un apstākļus, kas varētu ietekmēt Koncerna spēju turpināt darbību, tostarp gan tos, kas ir atzīti un/vai atklāti šajos konsolidētajos finanšu pārskatos, gan tos, kuru ietekme varētu izpausties turpmāk. Tā rezultātā šie starpposma konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā, ir sagatavoti, pieņemot, ka Koncerns turpinās savu darbību. Darbības turpināšanas novērtējums pamatojas uz pieņēmumu un tieši atkarīgs no tā, ka 2026. gada otrajā pusgadā Koncerns turpinās sekmīgi piesaistīt finansējumu, emitējot obligācijas publiskās obligāciju emisijas programmas ietvaros Latvijā. Kopā ar finansējumu no citiem avotiem un mātessabiedrības fonda investoru sniegto atbalstu tas ļaus Koncernam turpināt projekta 1. kārtas attīstību.

Nemot vērā pašlaik pieejamo informāciju, kā arī vadības veiktos un plānotos pasākumus, kas ir aprakstīti iepriekš, Koncerna vadība uzskata, ka Koncerns spēs turpināt darbību, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu. Līdz ar to šie finanšu pārskati nesatur nekādas aktīvu un saistību uzskaites vērtību korekcijas, kas būtu nepieciešamas, ja darbības turpināšanas princips nebūtu piemērojams. Tomēr pastāv būtiska nenoteiktība saistībā ar spēju piesaistīt ārējo finansējumu, tostarp publiskas obligāciju emisijas ceļā, kā arī no citiem finansējuma avotiem, kas ļautu Koncernam turpināt 1. kārtas attīstību, kas savukārt var radīt būtiskas šaubas par Koncerna spēju turpināt darbību.

Vadība nevar izslēgt iespēju, ka ģeopolitiskā situācija vai nelabvēlīga ietekme uz uzņēmējdarbības vai ieguldījumu vidi, kurā darbojas Koncerns, var negatīvi ietekmēt Koncernu, tā finansiālo stāvokli un darbības rezultātus īstermiņā un vidējā termiņā, tostarp ieguldījumu īpašuma aplēsto patieso vērtību. Secinājums par darbības turpināšanas principa piemērošanu pamatojas uz informāciju, kas bija pieejama šo konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanas datumā. Turpmākā uzņēmējdarbības vides attīstība var ietekmēt Koncerna turpmāko darbību atšķirīgi no pašlaik paredzētā. Vadība turpina cieši uzraudzīt situāciju 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

Nerevidēti starpposma saīsinātie konsolidētie finanšu pārskati par sešu mēnešu periodu, kas noslēdzās 2026. gada 30. jūnijā

(visas summas norādītas EUR, ja nav noteikts citādi)

3.24. Turpmākie notikumi

2026. gada 17. augustā Koncerns uzsāka vienpadsmitā publisko obligāciju laidiena (ISIN LV0000104271) emisijas procesu, un emisijas datums ir 2026. gada 1. septembris. Koncerns plāno emitēt obligācijas ar kopējo nominālvērtību 3 000 000 eiro, 8,5% gada ienesīgumu līdz dzēšanas termiņam (2027. gada 4. jūnijam) un pusgada kupona procentu maksājumiem.

Šis ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un tajā ir iekļauts laika zīmogs

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

Povils Urbonavičs (Povilas Urbonavičius)

Igors Daņilovs