

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

"Marijas 2"

VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50203281461

2021. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU

UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU

UN NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMU

SATURS

	LAPA
INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU	3
VADĪBAS ZIŅOJUMS	4-5
FINANŠU PĀRSKATS:	
PELŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS	6
BILANCE	7-8
FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI	9-15
NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMS	16

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

SABIEDRĪBAS NOSAUKUMS	SIA "Marijas 2"
SABIEDRĪBAS JURIDISKAIS STATUSS	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
REĢISTRĀCIJAS NUMURS, VIETA un DATUMS	50203281461 Rīga, 2020. gada 21. decembris
DARBĪBAS VEIDS SASKAŅĀ AR NACE KLASIFIKĀCIJU	68.20 (Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana)
SABIEDRĪBAS JURIDISKĀ ADRESE	Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 33 - 18, LV-1010
DALĪBNIEKI	65.38% - Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem (Lietuva) 34.62% - Novira SIA (Latvija)
VALDE	Nikolay Kryzhanovskiy - valdes loceklis (no 25.03.2022) Jolanta Jurga - valdes locekle (no 13.04.2021) Andres Liinsoo - valdes loceklis (līdz 25.03.2022) Arle Molder - valdes loceklis (līdz 13.04.2021) Aleksandrs Savčenkovs - valdes loceklis (līdz 03.03.2021)
PĀRSKATA GADS	01.01.2021 - 31.12.2021
PĀRSKATUS SAGATAVOJA	Edgars Sniegs SIA Cipari Baltic Kr. Valdemāra 33-19, Rīga, LV-1010 Tālrunis: 67212468 www.cipari.com
REVIDENTA UN ATBILDĪGĀS ZVĒRINĀTAS REVIDENTES VĀRDS UN ADRESE	PricewaterhouseCoopers SIA Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 5 Kr. Valdemāra iela 21-21, Rīga LV-1010 Atbildīgā zvērinātā revidente: Ilandra Lejiņa Sertifikāts Nr. 168

VADĪBAS ZIŅOJUMS

Darbības veids

Saskaņā ar Saimniecisko darbību statistisko klasifikatoru Marijas 2 SIA (turpmāk - Sabiedrība) pamatdarbība ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE kods 68.20).

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir 14,502,800 EUR, kas sastāv no 145,028 parastajām daļām ar 100 EUR nominālvērtību katra.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība ir iegādājusies nekustamo īpašumu Rīgā, Marijas ielā 2A un domājamās daļas nekustamajā īpašumā Marijas ielā 2. Sabiedrības Mērķis ir izveidot modernu septiņu stāvu A klases biroju kompleksu. Nekustamais īpašums tika iegādāts ar apstiprinātu projektu un būvniecības atļaujām, saskaņā ar projektu. Kopējā ēkas iznomājamā platība ir 23,700 m², no kuriem 3,300 m² aizņems mazumtirdzniecības telpas pirmajā stāvā, bet 20,400 m² - A klases biroji. Ēkā atradīsies divu līmeņu pazemes autostāvvietas 240 automašīnām. Būvdarbi tika uzsākti 2020. gadā un pazemes darbi tika pabeigti 2022. gada februārī. Līgums par virszemes būvniecības daļu tika noslēgts 2021. gada decembrī. Būvdarbus plānots pabeigt 2023. gada 2. ceturksnī, bet ēku nodot ekspluatācijā plānots 2023. gada 3. ceturksnī.

Neskatoties uz Covid-19 pandēmiju un augsto komercietelpu piedāvājumu pēdējo gadu laikā, pieprasījums pēc birojiem Rīgas centrā joprojām ir augsts. 2021. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus ir uzstādījis jaunu kopējo darījumu rekordu 665 miljonu EUR apmērā, gandrīz dubultojot darījumu apjomu 2021. gadā. Sākotnējā analīze liecina, ka 2021. gadā tirgū biroju pieprasījums sasniedza 52,000 m², kas ir gandrīz par 50% vairāk nekā 2020. gadā. Pabeigtu augstas klases biroju trūkums ir ne tikai samazinājis ieguldījumu ienesīgumu par 10 procentu punktiem, bet arī palielinājis nomas priekšlīgumu proporciju - aptuveni 40% no visiem parakstītajiem nomas līgumiem 2021. gadā bija nomas priekšlīgumi. Lai arī jauno projektu nomas cenas ir augstākas nekā jau esošajos projektos, nomniekus tas neatbaida. Jaunās tehnoloģijas un risinājumi ne tikai nodrošina lielāku komfortu, bet arī samazina telpu uzturēšanas izmaksas, samazinot atšķirību starp A klases un zemākas klases birojiem, ņemot vērā pieaugošās enerģijas izmaksas. Balstoties uz šīm tendencēm, tiek prognozēts, ka pieprasījums pēc A klases birojiem saglabāsies augsts gan nomnieku, gan investoru vidū. Vidējā nomas cena A klases birojos Rīgā ir no 14 līdz 17 EUR/m², bet ieguldījumu rentabilitāte - 5,5%, ar tendenci samazināties.

2021. gadā Sabiedrībā nebija darbinieku un valdei netika izmaksāts atalgojums.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no bankām, citi aizņēmumi, nauda un noguldījumi bankās. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrībai ir arī vairāki citi finanšu aktīvi un saistības, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un parādi piegādātājiem un darbuuzņēmējiem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Tirgus risks ir risks, ka pašreizējo tirgus faktoru izmaiņas būtiski ietekmēs Sabiedrības darbību un spēju piesaistīt finansējumu. Uzņēmums uzskata, ka galvenais faktors ir biroju īres maksas lielums, kas ietekmē gan aktīvu vērtību, gan bankas finansējuma nodrošinājuma līgumus. Lai mazinātu risku, Sabiedrība pastāvīgi sazinās ar nekustamo īpašumu aģentiem, kuri palīdz novērtēt tirgus situāciju un sniedz konsultācijas par plānotajiem nomas priekšlīgumiem.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības pakļautība riskiem (turpinājums)

Procentu risks ir risks pieaugt finanšu izmaksām, ko izraisa procentu likmju izmaiņas Sabiedrības gadījumā, pieaugot EURIBOR vērtībai. Uzņēmums šo risku ir mazinājis, attīstības finansēšanai emitējot ilgtermiņa obligācijas ar fiksētu EURIBOR procentu likmi. Uzņēmums turpinās pārvaldīt procentu risku, rūpīgi sekojot līdzi procentu likmēm tirgū un meklējot izdevīgākās finansēšanas iespējas.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes un naudas plūsmas riska vadību, nodrošinot, ka ir pieejami atbilstoši kredītresursi saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos. Sabiedrības vadība pārvalda likviditātes un naudas plūsmas risku, uzturot atbilstošas naudas rezerves un nodrošinot pietiekamu finansējumu, izmantojot piešķirtos kredītus, kredītlīnijas, finanšu nomu utt., kā arī pastāvīgi uzraugot prognozētās un faktiskās naudas plūsmas un saskaņojot finanšu aktīvu un saistību termiņstruktūru.

Uzņēmums nav pakļauts valūtas riskam, jo uzņēmējdarbība notiek eiro valūtā.

Nākotnes perspektīva

2022. gadā Sabiedrības vadība koncentrēsies uz būvniecības projekta pabeigšanu un telpu pielāgošanu atbilstoši nomnieku vajadzībām, kā arī nomnieku piesaistīšanu vēl neiznomātajām telpām.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

2022. gadā uzņēmums emitēja obligācijas (ISIN LV0000802551), lai finansētu savu saimniecisko darbību līdz būvdarbu pabeigšanai un ēkas nodošanai ekspluatācijā. Uzņēmums plāno 18 mēnešu laikā piesaistīt 45 miljonus eiro. Pirmā finansējuma daļas piesaiste tika pabeigta 2022. gada martā iegūstot finansējumu 4.5 miljonu eiro apmērā. Sabiedrība turpinās obligāciju emisiju ikceturksni.

Izņemot augstāk minēto, no pārskata gada beigām līdz šodienai, nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskata novērtējumu vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

Pārskata gada zaudējumi

Pārskata gada zaudējumi EUR 54,467 apmērā tiks segti ar nākošo gadu peļņu.

29.04.2022

Vadības ziņojums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

PELŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS PAR 2021. GADU

	Pielikums	01.01.2021- 31.12.2021	21.12.2020- 31.12.2020
		EUR	EUR
Pārdošanas izmaksas	2	(30 689)	-
Administrācijas izmaksas	3	(23 656)	(10)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(122)	-
(Zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(54 467)	(10)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-	-
Pārskata gada (zaudējumi)		(54 467)	(10)

Pielikumi no 9. līdz 15. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

29.04.2022

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic

BILANCE 2021. GADA 31. DECEMBRĪ

AKTĪVS	Pielikums	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Citi nemateriālie ieguldījumi	4	15 019	-
Nemateriālie ieguldījumi kopā		15 019	-
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi	5	14 500 000	14 500 000
(a) zemesgabali, ēkas un inženierbūves		14 500 000	14 500 000
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	5	7 577 772	-
Pamatlīdzekļi kopā		22 077 772	14 500 000
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		22 092 791	14 500 000
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Citi debitori	6	26 857	2 790
Debitori kopā		26 857	2 790
Nauda	7	139 972	-
Apgrozāmie līdzekļi kopā		166 829	2 790
Aktīvu kopsumma		22 259 620	14 502 790

BILANCE 2021. GADA 31. DECEMBRĪ

PASĪVS	Pielikums	31.12.2021.	31.12.2020.
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	8	14 502 800	14 502 800
Nesadalītā peļņa			
iepriekšējo gadu nesegtie (zaudējumi)		(10)	-
pārskata gada (zaudējumi)		(54 467)	(10)
Pašu kapitāls kopā		14 448 323	14 502 790
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	9	7 556 166	-
Ilgtermiņa kreditori kopā		7 556 166	-
Īstermiņa kreditori			
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem		40 562	-
Parādi radniecīgajai sabiedrībai	10	205 936	-
Nodokļu saistības		50	-
Uzkrātās saistības		8 583	-
Īstermiņa kreditori kopā		255 131	-
Kreditori kopā		7 811 297	-
Pasīvu kopsumma		22 259 620	14 502 790

Pielikumi no 9. līdz 15. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

29.04.2022

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic

FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMS

1 Grāmatvedības politika

Informācija par Sabiedrības darbību

SIA "Marijas 2" juridiskā adrese ir Krišjāņa Valdemāra iela 33 - 18, Rīga, LV-1010. Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas numuru 50203281461. Sabiedrības dalībnieki ir Evernord Real Estate Fund III Slēgta tipa investīciju fonds informētiem investoriem (Lietuva), kuram pieder 65.38% no Sabiedrības pamatkapitāla un Novira SIA, kurai pieder 34.62% no Sabiedrības pamatkapitāla. Sabiedrības valdes locekļi ir Nikolay Kryzhanovskiy un Jolanta Jurga. Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība PricewaterhouseCoopers SIA un atbildīgā zvērinātā revidente Ilandra Lejiņa.

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem "Par grāmatvedību" un "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu" un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi". Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma" 3. pielikumā norādītajai shēmai (klasificēts pēc izdevumu funkcijas). Saskaņā ar "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma" 5. panta 2. daļu sabiedrība klasificējama kā maza sabiedrība. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, uzņēmuma lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas.

Darbības turpināšana

Augošā inflācija, īpaši būvniecības sektorā, var negatīvi ietekmēt Sabiedrībai pieejamā finansējuma apjomu, kas nepieciešams, lai turpinātu attīstīt projektu. Pārskata gadā Sabiedrība gatavoja dokumentāciju Nasdaq reģistrētai obligāciju emisijai, lai nodrošinātu savas uzņēmējdarbības finansējumu 40 - 45 miljonu eiro apmērā, kuru plāno realizēt 2022. gada 1. pusgadā.

Šim nolūkam tika izvērtēti vairāki finanšu līdzekļu piesaistes varianti. Tika noslēgti līgumi ar divām lielām Baltijas investīciju kompānijām, kas vadīs dokumentu sagatavošanu un finansējuma piesaistes procesu. Būvniecības projektu finansēšana ar obligāciju palīdzību kļūst aizvien populārāka ne tikai Latvijā, bet arī visā Baltijas reģionā.

Nekustamā īpašuma attīstības pabeigšanai, Sabiedrība plāno piesaistīt finansējumu līdz 45 miljoniem EUR 10 obligāciju laidienos. Finansēšanas plāns paredz obligāciju emisiju ik ceturksni nākamo 18 mēnešu periodā. Pirmā emisija, kas tika veikta 2022. gada pirmajā ceturksnī, ir nodrošinājusi darbībai nepieciešamo finansējumu 4.5 miljonu EUR apmērā 2022. gada pirmajam pusgamam.

Lai vēl vairāk mazinātu finansēšanas riskus, Sabiedrība plāno publisko obligāciju emisiju. Tas ļaus Sabiedrībai sasniegt vairāk potenciālo investoru un iegūt finansējumu īsākā laika posmā.

Papildus, Sabiedrība kontaktējas ar lielākajām Latvijas bankām, lai pārrunātu alternatīvas finansējuma iespējas. Banku finansējuma piesaiste varētu būt iespējama 2022. gada beigās vai 2023. gada sākumā.

Sabiedrības vadība uzskata, ka darbības turpināšanas pieņēmums ir piemērojams šī finanšu pārskata sagatavošanā.

Naudas vienība

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas oficiālajā valūtā – eiro (EUR). Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas tekošo bankas kontu atlikumiem.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi**

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot amortizāciju vai nolietojumu. Amortizāciju vai nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda garumā, lai norakstītu nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļa vērtību līdz aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktas likmes:

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20%
Ēkas	5%
Tehnoloģiskās iekārtas	20%
Pārējie pamatlīdzekļi	20%

Zeme netiek pakļauta nolietojuma aprēķinam.

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta perioda laikā par pamatlīdzekļu izveidošanas izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

Gadījumos, kad kāda nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamai vērtībai. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, vai lietošanas vērtības.

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteni saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ietilps Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Šādas izmaksas tiek norakstītas attiecīgā pamatlīdzekļa atlikušajā lietderīgās lietošanas periodā. Kapitalizējot uzstādītās rezerves daļas izmaksas, nomainītās daļas atlikusī vērtība tiek norakstīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka Sabiedrība nevarēs saņemt debitoru parādus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Uzkrājumu apjoms ir starpība starp debitoru parādu uzskaites summu un to atgūstamo vērtību. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nodokļi

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu normatīvajiem aktiem veiktajiem aprēķiniem.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts par sadalīto peļņu (20/80 no neto summas, kas izmaksājama dalībniekiem). Uzņēmuma nodoklis par sadalīto peļņu tiek atzīts brīdī, kad Sabiedrības dalībnieki pieņem lēmumu par peļņas sadali.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

Nodokļi (turpinājums)

Sabiedrība aprēķina un maksā uzņēmumu ienākuma nodokli arī par nosacīti sadalīto peļņu (20/80 no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes), tajā iekļaujot likumā noteiktos apliekamus objektus, piemēram, ar saimniecisko darbību nesaistītās izmaksas, uzkrātās nedrošo debitoru parādu summas un aizdevumus saistītām personām, ja tie atbilst Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā minētiem kritērijiem, kā arī citas izmaksas, kas pārsniedz atskaitīšanai paredzētos likumā noteiktos robežlielumus. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā gadā, kad tas radies. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par sadalīto peļņu un uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķina rindā "Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu", atšifrējot nodokļa summas sastāvu finanšu pārskata pielikumā.

Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu aprēķinā aizņēmuma perioda laikā vai kapitalizēta nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā, saskaņā ar pamatlīdzekļu uzskaites politiku.

Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par uzņēmuma finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2 Pārdošanas izmaksas	2021	2020
	EUR	EUR
Mārketinga un sabiedriskās attiecības	30 689	-
	30 689	-
3 Administrācijas izmaksas	2021	2020
	EUR	EUR
Profesionālie pakalpojumi	18 160	-
Bankas komisijas	4 315	10
Biroja noma	779	-
Pārējie	402	-
	23 656	10
4 Nemateriālie ieguldījumi		
	Citi nemateriālie ieguldījumi	Kopā
	EUR	EUR
<u>legādes vērtība</u>		
31.12.2020.	-	-
legādāts	15 019	15 019
31.12.2021.	15 019	15 019
<u>Uzkrātā amortizācija</u>		
31.12.2020.	-	-
Aprēķināts par 2021.gadu	-	-
31.12.2021.	-	-
<u>Atlikusi bilances vērtība</u>		
31.12.2020.	-	-
31.12.2021.	15 019	15 019

Nemateriālo ieguldījumu sastāvā iekļautas Sabiedrības interneta mājas lapas izveides izmaksas.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

5 Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas un inženier-būves	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR
<u>legādes vērtība</u>			
31.12.2020.	14 500 000	-	14 500 000
legādāts	-	7 577 772	7 577 772
31.12.2021.	14 500 000	7 577 772	22 077 772
<u>Uzkrātais nolietojums</u>			
31.12.2020.	-	-	-
Aprēķināts par 2021. gadu	-	-	-
31.12.2021.	-	-	-
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>			
31.12.2020.	14 500 000	-	14 500 000
31.12.2021.	14 500 000	7 577 772	22 077 772

Pamatlīdzekļu sastāvā iekļauta zeme un nepabeigts celtniecības objekts, kas atrodas Rīgā, Marijas ielā 2 / 2A. Minētajā adresē tiek būvēts moderns septiņu stāvu A klases biroju komplekss. Sabiedrības īpašumā esošo zemi un celtniecības izmaksas 2020. gadā novērtēja neatkarīgi licencēti vērtētāji "OberHaus Vērtēšanas serviss" SIA. Nekustamā īpašuma novērtējumā tika izmantotas nākotnes ienākumu un salīdzināmo objektu tīgu vērtības noteikšanas metodes nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai.

Kopējais plānotais ieguldījums objektā, neskaitot zemes vērtību, ir 51.7 miljons EUR. Pārskata periodā tika veikti ieguldījumi 7.6 miljoni EUR apmērā, jeb 14.7% no kopējiem plānotajiem ieguldījumiem. Veiktā finanšu ieguldījumu daļa ir atbilstoša faktiskajai projekta pabeigšanas pakāpei. 2022. gadā celtniecības darbos plānots ieguldīt papildus 29.7 miljonus EUR, bet 2023. gadā - atlikušos 14.4 miljonus EUR.

Pārskata gada laikā celtniecības izmaksās kapitalizētie procenti sastādīja EUR 270,061 (2020: EUR 0).

Sakarā ar Nasdaq reģistrēto obligāciju emisiju 4,500,000 EUR apmērā, kas notika 2022. gada martā, par labu nodrošinājuma aģentam tika reģistrēta hipotēka 58,000,000 EUR apmērā uz zemesgabaliem. Hipotēka nodrošina obligācijas kupona un pamatsummas maksājumu, paredzot emitēto obligāciju apjoma pieaugumu nākotnē.

6 Citi debitori	31.12.2021.	31.12.2020.
	EUR	EUR
PVN pārmaxsa	26 856	-
Riska nodevas pārmaxsa	1	-
	26 857	-

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

7	Nauda	31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR
	Atlikums AS BlueOrange norēķinu kontā	139 252	-
	Atlikums AS LHV PANK norēķinu kontā	720	-
		<u>139 972</u>	<u>-</u>

8 Pamatkapitāls

2021. gada un 2020. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāvēja no 14,502,800 parastajām daļām ar nominālvērtību 100 EUR katra. Kapitālu veido naudas ieguldījuma 2,800 EUR apmērā un mantiskais ieguldījums 14,500,000 EUR apmērā.

9	Parādi radniecīgām sabiedrībām	31.12.2021.	31.12.2020.
		EUR	EUR
	Aizņēmums no Evernord Real Estate Fund III		
	<i>Procentu likme 9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027</i>		
	Pārskata gada sākumā	-	-
	Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	4 767 660	-
	Pārskata gadā aprēķinātie procenti	173 778	-
	Pārskata gada beigās	<u>4 941 438</u>	<u>-</u>
	Aizņēmums no SIA Novira		
	<i>Procentu likme 9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027</i>		
	Pārskata gada sākumā	-	-
	Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	2 522 340	-
	Pārskata gadā aprēķinātie procenti	92 388	-
	Pārskata gada beigās	<u>2 614 728</u>	<u>-</u>
	Aizņēmums no Novira Finance OU		
	<i>Procentu likme 12% gadā, atmaksājams uz pieprasījumu</i>		
	Pārskata gada sākumā	-	-
	Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	439 000	-
	Pārskata gadā atmaksātie aizņēmumi	(439 000)	-
	Pārskata gadā aprēķinātie procenti	3 894	-
	Pārskata gadā samaksātie procenti	(3 894)	-
	Pārskata gada beigās	<u>-</u>	<u>-</u>
	Kopā aizņēmumi atmaksājami vairāk kā pēc 5 gadiem	<u>7 556 166</u>	<u>-</u>

Aizņēmumi ir bez apgrūtinājumiem. Aizņēmuma pamatsummas un procentu atmaksu plānots uzsākt 2023. vai 2024. gadā, kad Sabiedrība sāks gūt ieņēmumus no telpu nomas.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

10	Parādi radniecīgajai sabiedrībai	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
	SIA Novira Capital	205 936	-
		<u>205 936</u>	<u>-</u>

11 Kapitālo maksājumu saistības

Saskaņā ar Sabiedrības un būvuzņēmēja noslēgto būvniecības līgumu, Sabiedrība ir apņēmusies samaksāt par būvdarbiem 38 miljonus eiro plus Latvijas Republikā piemērojama pievienotās vērtības nodoklis. Maksājumi jāveic saskaņā ar līguma noteikumiem. Būvniecības pabeigšana šī līguma ietvaros plānota 2023.gada maijā.

12 Notikumi pēc pārskata gada beigām

Izņemot 1. pielikumā paragrāfā "Darbības turpināšana" aprakstīto obligāciju emisiju, no pārskata gada beigām līdz šo pārskatu parakstīšanai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskata novērtējumu vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

29.04.2022

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic