

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
"Marijas 2"

VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50203281461

2022. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU
UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU
UN NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMS

SATURS

	LAPA
INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU	3
VADĪBAS ZIŅOJUMS	4-6
FINANŠU PĀRSKATS:	
PELŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS	7
BILANCE	8-9
NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	10
FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI	11-18
NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMS	19

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

SABIEDRĪBAS NOSAUKUMS	SIA "Marijas 2"
SABIEDRĪBAS JURIDISKAIS STATUS	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 Andres Liinso - valdes loceklis (līdz 25.03.2022)
PĀRSKATA GADS	01.01.2022 - 31.12.2022
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

Sabiedrībai pieder nekustamais īpašums Rīgā, Marijas ielā 2A un domājamās daļas nekustamajā īpašumā Marijas ielā 2. Sabiedrības Mērķis ir izveidot modernu septiņu stāvu A klases biroju kompleksu.

Ēkas kopējā virszemes platība ir 29 700 m², kas ietver tirdzniecības telpas 1. stāvā un A klases birojus. Papildus tam, divi pazemes stāvi ar 9 900 m² platību nodrošinās vietu 255 automašīnām un ietilpīgām velosipēdu novietņu telpām.

Būvdarbi sākās 2021. gadā, pazemes darbi tika pabeigti 2022. gada februārī. Virszemes būvniecības līgums tika parakstīts 2021. gada decembrī. 2022. gadā tika pabeigta betona konstrukciju izbūve, tika sākti darbi pie fasādes, iestiklošanas un interjera. Ukrainas karš radīja izmaiņas dažādu būvmateriālu un piegādes ķēžu tirgos, tāpēc pabeigšanas termiņš ir nedaudz pagarināts līdz 2023. gada oktobrim.

Pēc COVID-19 pandēmijas un attālināta darba iespēju plašāku izmantošanu, tam ir tendence stabilizēties. Jaunais hibrīda darba modelis turpmāk būs svarīgs uzņēmumiem, palielinot viņu pieprasījumu pēc elastības. Uzņēmumi ir aktīvāk skatījušies jaunus projektus, jo tas viņiem sniedz iespēju atjaunot un optimizēt biroja telpu, kā arī nodrošina iespēju izmantot jaunu zināšanu un risinājumu pieejamību, lai pielāgotu un izveidotu modernu darba vidi, kas vislabāk atbilst uzņēmuma vajadzībām. Būvniecības un iekšējās apdares izmaksu cenu pieaugums virza A klases nomas maksas likmes augšup, bet, neskatoties uz atšķirību nomas maksas likmēs starp A klases un zemākas klases ēkām, efektīvā cenu atšķirība samazinās pateicoties inovatīvajām tehnoloģijām un enerģijas efektīviem risinājumiem. Vidējais nomas likmju diapazons A klases birojiem Rīgā ir 15 - 18 EUR/m², bet ieguldījumu rentabilitāte - 5,5% ar tendenci palielināties. Ieguldījumu rentabilitātes procentam būs liela atkarība no EURIBOR likmēm, kas nozīmē, ka pašreizējie īpašnieki var ilgāk turēt aktīvus, gaidot labvēlīgāku ekonomisko vidi.

Būtisku traucējumu piegādes ķēdēs Eiropā, kas radušies Ukrainas karas dēļ, daži lielāki attīstības projekti Rīgā tika atlikti, bet neviens no tiem netika pārtraukts. 2022. gadā tirgū biroju pieprasījums sasniedza 50 000 m², no kuriem gandrīz 40% bija nomas priekšlīgumi projektiem, kas vēl tiek attīstīti. Šis tendence bija klātesoša jau vairākus gadus, apstiprinot nomnieku intereses pieaugumu par jauniem, ilgtspējīgiem un tehniski uzlabotiem projektiem. 2022. gadā A klases telpu brīvstāvoklis samazinājās par 2,3 procentpunktiem, bet B klases - par 1,3 procentpunktiem. Brīvo telpu īpatsvars gan biznesa centra rajonā, gan kopumā turpina samazināties, nokritot zem 9% un 11% atzīmes atbilstoši, pirmo reizi kopš COVID-19 pandēmijas. Lai gan pašreizējais biroju projektu klāsts liecina par to, ka Rīgā biroju piedāvājums palielināsies par 20% nākamo divu gadu laikā, A klases brīvo telpu īpatsvars turpinās sarukt. Tas varētu īslaicīgi paaugstināties, jo jaunās ēkas nebūs pilnībā iznomātas uzreiz pēc to uzbūvēšanas, taču īpašnieki var sagaidīt pat vēl lielāku nomnieku interesi, kad lielākā daļa būvdarbu būs pabeigti.

2022. gadā Sabiedrība 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. 2022. gada Novembrī veiksmīgi tika pabeikta ceturrtā finansējuma daļas piesaiste iegūstot finansējumu kopā 19.5 miljonu eiro apmērā. Sabiedrība turpinās obligāciju emisiju ik ceturksni.

2022.gadā uzņēmumā 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 darbuzņēmējiem, 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.

Procentu risks ir risks pieaugt finanšu izmaksām, ko izraisa procentu likmju izmaiņas Sabiedrības gadījumā, pieaugot EURIBOR vērtībai. 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

2023. gadā Sabiedrības vadība koncentrēsies uz būvniecības projekta pabeigšanu un telpu pielāgošanu atbilstoši nomnieku vajadzībām, kā arī nomnieku piesaistišanu vēl neiznomātajām telpām.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.

Pārskata gada zaudējumi

Pārskata gada zaudējumi EUR 118 544 apmērā tiks segti ar nākošo gadu peļņu.



Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

20.04.2023




Jolanta Jurga, valdes locekle

PELŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

	Pielikums	2022 EUR	2021 EUR
Pārdošanas izmaksas	2	(30 164)	(30 689)
Administrācijas izmaksas	3	(88 167)	(23 656)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(213)	(122)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(118 544)	(54 467)
Pārskata gada zaudējumi		(118 544)	(54 467)

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus apstiprināja:




Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis



Jolanta Jurga, valdes locekle

20.04.2023

Pārskatus sagatavoja:



Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic

BILANCE

AKTĪVS	Pielikums	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Citi nemateriālie ieguldījumi	4	10 013	15 019
Nemateriālie ieguldījumi kopā		10 013	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	20 811 699	7 577 772
Pamatlīdzekļi kopā		35 311 699	22 077 772
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Nākamo periodu izdevumi	7	64 086	-
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		64 086	-
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		35 385 798	22 092 791
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi		65 146	-
Nākamo periodu izdevumi	7	372 068	-
Citi debitori	6	48 701	26 857
Debitori kopā		485 915	26 857
Nauda	8	9 932 144	139 972
Apgrozāmie līdzekļi kopā		10 418 059	166 829
Aktīvu kopsumma		45 803 857	22 259 620

BILANCE

PASĪVS	Pielikums	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	9	14 502 800	14 502 800
Uzkrātie zaudējumi			
iepriekšējo gadu uzkrātie zaudējumi		(54 477)	(10)
pārskata gada zaudējumi		(118 544)	(54 467)
Pašu kapitāls kopā		14 329 779	14 448 323
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi pret obligācijām	10	19 500 000	-
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	11	11 672 570	7 556 166
Pārējie kreditori	13	84 620	-
Ilgtermiņa kreditori kopā		31 257 190	7 556 166
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi pret obligācijām	10	109 146	-
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		46 339	40 562
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	12	40 016	205 936
Nodokļu saistības		-	50
Pārējie kreditori		12 800	-
Uzkrātās saistības		8 587	8 583
Īstermiņa kreditori kopā		216 888	255 131
Kreditori kopā		31 474 078	7 811 297
Pasīvu kopsumma		45 803 857	22 259 620

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus apstiprināja:



Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis



Jolanta Jurga, valdes locekle

20.04.2023

Pārskatus sagatavoja:




Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis


SIA Cipari Baltic

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	Pielikumi	2022 EUR	2021 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(118 544)	(54 467)
nemateriālo ieguldījumu amortizācija		5 006	-
Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		(113 538)	(54 467)
debitoru parādu un nākamo periodu atlikumu pieaugums		(522 496)	(26 806)
kreditoru parādu atlikumu pieaugums		156 894	257 870
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(479 140)	176 597
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
ieguldījumi pamatlīdzekļos	5	(11 734 128)	(7 311 606)
ieguldījumi nemateriālajos aktīvos	4	-	(15 019)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(11 734 128)	(7 326 625)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
saņemtie aizņēmumi	11	3 210 000	7 290 000
obligāciju emisija	10	19 279 690	-
samaksāti procenti		(484 250)	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		22 005 440	7 290 000
Pārskata gada neto naudas plūsma		9 792 172	139 972
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		139 972	-
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	8	9 932 144	139 972


Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pārskatus apstiprināja:


Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis


Jolanta Jurga, valdes locekle
20.04.2023

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 mikro sabiedrība. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības 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.

2022. gadā Sabiedrība emitēja obligācijas (ISIN LV0000802551), lai finansētu savu saimniecisko darbību līdz būvdarbu pabeigšanai un ēkas nodošanai ekspluatācijā. Sabiedrība plāno piesaistīt 45 miljonus eiro 18 mēnešu laikā 10 obligāciju laidienos. Uz 2022. gada novembrī tika pabeigts ceturtais obligāciju laidiens. Kopā tika piesaistīts finansējums 19.5 miljonu eiro apmērā. Sabiedrība turpinās obligāciju emisiju ik ceturksni.

Lai vēl vairāk mazinātu finansēšanas riskus, Sabiedrība plāno publisko obligāciju emisiju iekļaujot tās obligāciju tirgū. 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 2024. gada sākumā.

Sabiedrības vadība uzskata, ka darbības turpināšanas pieņemums 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.

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto 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 atlikusi 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.

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 nesaistītas 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.

Parādi radniecīgajām sabiedrībām un aizņēmumi pret obligācijām

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 korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

2	Pārdošanas izmaksas	2022	2021
		EUR	EUR
	Mārketinga un sabiedriskās attiecības	30 164	30 689
		<u>30 164</u>	<u>30 689</u>
3	Administrācijas izmaksas	2022	2021
		EUR	EUR
	Profesionālie pakalpojumi	64 034	18 160
	Bankas komisijas	13 167	4 315
	Biroja noma	960	779
	Pārējie	10 006	402
		<u>88 167</u>	<u>23 656</u>
4	Nemateriālie ieguldījumi		
		Citi nemateriālie ieguldījumi	Kopā
		EUR	EUR
	<u>Iegādes vērtība</u>		
	31.12.2021.	<u>15 019</u>	<u>15 019</u>
	31.12.2022.	<u>15 019</u>	<u>15 019</u>
	<u>Uzkrātā amortizācija</u>		
	31.12.2021.	<u>-</u>	<u>-</u>
	Aprēķināts par 2022.gadu	<u>5 006</u>	<u>5 006</u>
	31.12.2022.	<u>5 006</u>	<u>5 006</u>
	<u>Atlikusī bilances vērtība</u>		
	31.12.2021.	<u>15 019</u>	<u>15 019</u>
	31.12.2022.	<u>10 013</u>	<u>10 013</u>

Nemateriālo ieguldījumu sastāvā iekļautas Sabiedrības interneta mājas lapas izveides izmaksas.

5 Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas un inženier-būves	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR
<u>legādes vērtība</u>			
31.12.2021.	14 500 000	7 577 772	22 077 772
legādāts	-	13 233 927	13 233 927
31.12.2022.	14 500 000	20 811 699	35 311 699
<u>Uzkrātais nolietojums</u>			
31.12.2021.	-	-	-
Aprēķināts par 2022. gadu	-	-	-
31.12.2022.	-	-	-
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>			
31.12.2021.	14 500 000	7 577 772	22 077 772
31.12.2022.	14 500 000	20 811 699	35 311 699

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 tigus vērtības noteikšanas metodes nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai.

Kopējais plānotais ieguldījums objektā, neskaitot zemes vērtību, ir 57.5 milj EUR. Pārskata periodā tika veikti ieguldījumi 13.2 miljonu EUR apmērā, jeb 23% no kopējiem plānotajiem ieguldījumiem. Veiktā finanšu ieguldījumu daļa ir atbilstoša faktiskajai projekta pabeigtības pakāpei.

Pārskata gada laikā celtniecības izmaksās kapitalizētie procenti, obligāciju emisijas izdevumu amortizācija un obligāciju diskonta amortizācija sastādīja EUR 1 939 609 (2021: EUR 270 061).

Sakarā ar Nasdaq reģistrēto obligāciju emisiju 19,500,000 EUR apmērā, kas notika 2022. gadā, par labu nodrošinājuma aģentam 2021. gadā 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

	31.12.2022.	31.12.2021.
	EUR	EUR
Nodokļu pārmaxsa	48 701	26 857
	48 701	26 857

7	Nākamo periodu izdevumi	31.12.2022.	31.12.2021.
		EUR	EUR
	Obligāciju emisijas izdevumu neamortizētā daļa		
	ilgtermiņa daļa	40 363	-
	īstermiņa daļa	229 728	-
	Obligāciju diskonta neamortizētā daļa		
	ilgtermiņa daļa	23 723	-
	īstermiņa daļa	142 340	-
	Kopā ilgtermiņa daļa	64 086	-
	Kopā īstermiņa daļa	372 068	-

8	Nauda	31.12.2022.	31.12.2021.
		EUR	EUR
	Atlikums AS BluOr norēķinu kontā	198 382	139 252
	Atlikums AS LHV PANK norēķinu kontā	9 730 416	720
	Atlikums AB Šiaulių bankas norēķinu kontā	3 346	-
		9 932 144	139 972

9 Pamatkapitāls

2022. gada un 2021. 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.

10	Aizņēmumi pret obligācijām	31.12.2022.	31.12.2021.
		EUR	EUR
	Obligāciju emisija		
	Obligāciju nominālvērtība (ilgtermiņa saistības)	19 500 000	-
	Uzkrātie procenti (īstermiņa saistības)	109 146	-
		19 609 146	-

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 10 obligāciju laidienos. 2022. gada novembrī tika pabeikta ceturtnā finansējuma daļas piesaiste iegūstot finansējumu kopā 19.5 milj. EUR apmērā. Sabiedrība turpinās obligāciju emisiju ik ceturksni.

11 Parādi radniecīgajām sabiedrībām (ilgtermiņa)	31.12.2022.	31.12.2021.
	EUR	EUR
Aizņēmums no Evernord Real Estate Fund III		
<i>Procentu likme 9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027</i>		
Pārskata gada sākumā	4 941 438	-
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	2 099 340	4 767 660
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	592 786	173 778
Pārskata gada beigās	7 633 564	4 941 438
Aizņēmums no SIA Novira		
<i>Procentu likme 9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027</i>		
Pārskata gada sākumā	2 614 728	-
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	1 110 660	2 522 340
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	313 618	92 388
Pārskata gada beigās	4 039 006	2 614 728
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	-	-
Kopā aizņēmumi atmaksājami vairāk kā pēc 5 gadiem	11 672 570	7 556 166

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

12 Parādi radniecīgajai sabiedrībai (īstermiņa)	31.12.2022.	31.12.2021.
	EUR	EUR
Bezprocentu īstermiņa saistības pret radniecīgo sabiedrību SIA Novira Capital	40 016	205 936
	40 016	205 936
13 Pārējie kreditori (ilgtermiņa)		
	31.12.2022.	31.12.2021.
	EUR	EUR
Nomnieku iemaksātie drošības depozīti	84 620	-
	84 620	-

14 Kapitālo maksājumu saistības


Saskaņā ar Sabiedrības un galvenā būvuzņēmēja noslēgto būvniecības līgumu, Sabiedrība ir apņēmusies samaksāt par virszemes būvdarbiem 39.5 milj. EUR plus Latvijas Republikā piemērojamais pievienotās vērtības nodoklis. Maksājumi jāveic saskaņā ar līguma noteikumiem. Būvniecības pabeigšana šī līguma ietvaros plānota 2023. gada septembrī.

15 Notikumi pēc pārskata gada beigām

2023. gada februārī Sabiedrība realizēja piekto obligāciju emisiju par kopējo summu 5.5 miljoni EUR. Kopš 2022. gada marta Sabiedrība ir emitējusi obligācijas par kopējo summu 25 miljoni EUR un plāno to turpināt ik ceturksni, lai iegūtu nepieciešamo finansējumu.


Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.

Pārskatus apstiprināja:



Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Pārskatus sagatavoja:



Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis
SIA Cipari Baltic



Jolanta Jurga, valdes locekle

20.04.2023

Neatkarīga revidenta ziņojums

SIA "Marijas 2" dalībniekiem

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, pievienotajā gada pārskatā ietvertais finanšu pārskats, kas atspoguļots no 7. līdz 18. lappusei, sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Marijas 2" ("Sabiedrība") finanšu stāvokli 2022. gada 31. decembrī un Sabiedrības darbības finanšu rezultātiem gadā, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Ko mēs esam revidējuši

Sabiedrības finanšu pārskats ietver:

- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par 2022. gadu,
- bilanci 2022. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par 2022. gadu, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Atzinuma pamatojums

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

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

Neatkarība

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautisko Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksu (ieskaitot starptautiskos neatkarības standartus), kuru izdevusi Starptautiskā grāmatvežu ētikas standartu padome (SGĒSP kodekss), un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām ētikas prasībām, kas ir spēkā attiecībā uz mūsu veikto finanšu pārskatu revīziju Latvijas Republikā. Mēs esam izpildījuši mūsu citus ētikas pienākumus saskaņā ar SGĒSP kodeksu un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautās ētikas prasības.

Ziņošana par citu informāciju

Vadība ir atbildīga par citu informāciju. Cita informācija ietver:

- Informāciju par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lappusē,
- Vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 6. lappusei,

bet tā neietver finanšu pārskatu un mūsu revidenta ziņojumu par to.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju.

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

Attiecībā uz Vadības ziņojumu mēs arī veicām procedūras atbilstoši Revīzijas pakalpojumu likuma prasībām. Šīs procedūras ietver izvērtējumu par to, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

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

- Vadības ziņojumā un informācijā par Sabiedrību sniegtā informācija par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

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

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvaldība, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, sagatavošanu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu finanšu pārskata, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

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

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

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

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

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

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



- Izvērtējam vispārēju finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

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

PricewaterhouseCoopers SIA
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Jansen-Diener', written in a cursive style.

Eva Jansen-Diener
Prokūriste

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Lejiņa', written in a cursive style.

Ilandra Lejiņa
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāts Nr. 168

Rīga, Latvija
2023. gada 20. aprīlī