

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
"Marijas 2"

VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50203281461

2023. 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 PIELIKUMS	11-18
NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMS	19

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	Marijas iela 2A, Rīga, LV-10518
EMAIL ADRESE	www.noviraplaza.lv
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 Jolanta Jurga - valdes locekle
PĀRSKATA GADS	01.01.2023.-31.12.2023.
PĀRSKATUS SAGATAVOJA	Edgars Sniegs SIA Cipari Baltic Kr. Valdemāra 33-19, Rīga, LV-1010 Tālrunis: 67212468 www.cipari.com
REVIDENTA UN ATBILDĪGĀS ZVĒRINĀTAS REVIDENTES VĀRDUS 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 un tas attīsta moderna septiņu stāvu A klases biroju ēka "Novira Plaza" Rīgas centrā Marijas ielā 2 un Marijas ielā 2A. Ēkas arhitektūru iedvesmojis pilsētas vēsturiskais centrs, un tā atbilst mūsdienu biroju dizaina principiem.

Ēkas kopējā virszemes platība ir 29 700 m², kas ietver tirdzniecības telpas 1. stāvā un A klases birojus augstākajos stāvos. Papildus tam, divi pazemes stāvi ar 9 900 m² platību nodrošinās vietu 255 automašīnām un ietilpīgām velosipēdu novietņu telpām. Viss īpašums juridiski sastāv no divām atsevišķām ēkām, kuras pēc nodošanas ekspluatācijā tiks apvienotas – Marijas 2A un Marijas 2. Aptuvenais divu ēku īpatsvars ir attiecīgi 80% un 20%.

Būvdarbi sākās 2021. gadā, pazemes darbi tika pabeigti 2022. gada februārī. Virszemes būvniecības līgums tika parakstīts 2021. gada decembrī. Lai potenciālajiem nomniekiem piedāvātu maksimālu elastību, ēku pabeigšana tiek veikta pa posmiem. Pirmā kārtā paredz ēku nodošanu ekspluatācijā ar ap 25% no iznomājamo telpu pabeigšanu, kā arī koplietošanas telpu galīgo apdari un atlikušo telpu pelēko apdari 2024.gada 1.ceturksnī. Otrajā kārtā tiks pabeigts iznomāto telpu apmērs ap 20%. Atlikušie labiekārtošanas darbi šobrīd brīvajās telpās tiks veikti atbilstoši īrnieku vajadzībām pēc attiecīgo nomas līgumu parakstīšanas.

Pēc COVID-19 pandēmijas un attālināta darba iespēju plašākas izmantošanas, tam ir tendence stabilizēties. Jaunais hibrīda darba modelis turpmāk būs svarīgs uzņēmumiem, palielinot viņu pieprasījumu pēc elastības.

Darba vietas stratēģija un ESG apsvērumi ir kļuvuši par galveno uzmanību, meklējot jaunas telpas, īpaši starptautiskiem uzņēmumiem. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, vidējā nomātā biroja lielums ir samazinājies. Uzņēmumi izvēlas mazākas telpas, bet palielina ieguldījumus iekārtošanā, lai uzlabotu darba apstākļus. Jaunie projekti piedāvā uzņēmumiem lielisku iespēju modernizēt un optimizēt biroja telpu, kā arī nodrošināt iespēju izmantot jaunas zināšanas un risinājumus, lai pielāgotu un izveidotu uzņēmuma vajadzībām vispiemērotāko moderno darba telpu. Papildaprīkojuma izmaksu un galvenokārt komunālo pakalpojumu izmaksu kāpums ir saglabājis vidējo īres likmju diapazonu A klases birojiem Rīgā 15 - 18 EUR/m², un ir palielinājis atšķirību starp A un B klases birojiem, pateicoties augstākai energoefektivitātei. Augstā inflācija ir bijis galvenais faktors, kas palielināja biroju galveno ienesīguma novērtējumu līdz 6–6,5%. Tomēr precīzāka skaitļa aprēķins ir bijis sarežģītāks, jo kopējais investīciju apjoms 2023. gadā salīdzinājumā ar 2022. gada skaitļiem ir samazinājies gandrīz uz pusi un namīpašnieki, šķiet, neiegulda līdzekļus nogaidot uz labvēlīgāku ekonomisko vidi.

2023. gads Rīgas nekustamo īpašumu tirgum ir bijis ļoti ievērojams. Daži no ļoti gaidītajiem projektiem ir nodoti ekspluatācijā, un vēl daži projekti, tostarp Novira Plaza, tiks nodoti ekspluatācijā 2024. gadā. Biroju platība 2023. gadā ir sasniegusi 65 000 m², kas ir gandrīz 30% vairāk nekā pagājušajā gadā. Priekšnomas apjoms izstrādes stadijā esošajos projektos saglabājās stabils, sasniedzot aptuveni 20 000 m². Šī tendence ir vērojama jau dažus pēdējos gadus, apstiprinot pieaugošo nomnieku interesi par jauniem ilgtspējīgiem un tehniski progresīviem projektiem. Neraugoties uz dažu A klases projektu nodošanu ekspluatācijā, 2023. gadā A klases vakance ir samazinājusies par 33 procentpunktiem, savukārt Rīgā kopējā vakance pieaugusi par 38 procentpunktiem. Tas norāda uz tendenci, ka uzņēmumiem pieaug interese par augstākas kvalitātes A klases birojiem. Lai gan pašreizējā tendence liecina, ka tuvāko divu gadu laikā Rīgā A klases biroju piedāvājums palielināsies, A klases biroju brīvo telpu īpatsvaram ir tendence samazināties. Brīvajai vietai var būt īslaicīgs pieaugums, jo jaunās ēkas netiks pilnībā iznomātas, nododot ekspluatācijā, tomēr pēc galveno būvdarbu pabeigšanas namīpašnieki var sagaidīt vēl lielāku īrnieku interesi.

2023. gadā Sabiedrība emitēja obligācijas, lai finansētu savu saimniecisko darbību līdz būvdarbu pabeigšanai un ēkas nodošanai ekspluatācijā. Obligāciju kopējā nominālvērtība ir 45 miljoni EUR, kuras plānots emitēt, sākot no 2022. gada 18. mēnešu laikā 10 obligāciju laidienos. Līdz 2023. gada 31. decembrim izvietoto obligāciju kopējā nominālvērtība ir 37,275 miljoni EUR. 2023. gada jūnijā obligācijas tika iekļautas tirdzniecībai Nasdaq Baltijas alternatīvajā tirgū First North ar ISIN kodu LV0000802551. Sabiedrība turpinās obligāciju emisiju ik ceturksni.

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. Sabiedrība 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. Sabiedrība 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.

Sabiedrība nav pakļauta valūtas riskam, jo uzņēmējdarbība notiek eiro valūtā.

Nākotnes perspektīva

2024. gadā uzņēmuma vadība koncentrēsies uz būvprojekta pabeigšanu, nomnieku meklēšanu brīvajām telpām, kā arī telpu iekārtošanu to vajadzībām.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Lielāka ēka, Marijas 2A, nodota ekspluatācijā 2024. gada februāra vidū. Ir sākuši ievākties īrnieki un Uzņēmums sācis savu pamatdarbību – sava īpašuma izīrēšanu. Mazāko ēku Marijas 2 plānots nodot ekspluatācijā līdz 2024. gada aprīļa beigām.

Sabiedrība ir pabeigusi obligāciju piesaistes devīto kārtu, piesaistot 5 miljoni EUR, sasniedzot kopējo piesaistīto summu 42,28 miljoni EUR 2024. gada februārī. Sabiedrība plānos vēl vienu emisiju pirms obligāciju dzēšanas termiņa, ja tas būs nepieciešams projekta attīstības turpināšanai.

Pārskata gada peļņa

Valde iesaka pārskata gada peļņu 13 343 EUR nesadalīt un ieguldīt Sabiedrības attīstībā.

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

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

PELŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

	Pielikums	2023 EUR	2022 EUR
Pārdošanas izmaksas	2.	(26 291)	(30 164)
Administrācijas izmaksas	3.	(67 107)	(88 167)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(151)	(213)
Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	4.	109 124	-
(b) no citām personām		109 124	-
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		15 575	(118 544)
Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(2 232)	-
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		13 343	(118 544)

Pielikumi no 11. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

BILANCE

AKTĪVS	Pielikums	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Citi nemateriālie ieguldījumi	5.	5 006	10 013
Nemateriālie ieguldījumi kopā		5 006	10 013
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi	6.	14 500 000	14 500 000
(a) zemesgabali, ēkas un inženierbūves		14 500 000	14 500 000
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	6.	45 788 483	20 811 699
Pamatlīdzekļi kopā		60 288 483	35 311 699
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	7.	2 800	-
Nākamo periodu izdevumi	9.	-	64 086
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		2 800	64 086
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		60 296 289	35 385 798
Agrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi		304 920	65 146
Nākamo periodu izdevumi	9.	332 883	372 068
Citi debitori	8.	60 177	48 701
Uzkrātie ieņēmumi		7 187	-
Debitori kopā		705 167	485 915
Nauda	10.	5 623 908	9 932 144
Agrozāmie līdzekļi kopā		6 329 075	10 418 059
Aktīvu kopsumma		66 625 364	45 803 857

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

BILANCE

PASĪVS	Pielikums	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	11.	14 502 800	14 502 800
Uzkrātie zaudējumi			
iepriekšējo gadu uzkrātie zaudējumi		(173 022)	(54 477)
pārskata gada peļņa (zaudējumi)		13 343	(118 544)
Pašu kapitāls kopā		14 343 121	14 329 779
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Obligācijas	12.	-	19 500 000
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	13.	12 577 028	11 672 570
Pārējie kreditori	15.	464 446	84 620
Ilgtermiņa kreditori kopā		13 041 474	31 257 190
Īstermiņa kreditori			
Obligācijas	12.	37 483 636	109 146
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		57 280	46 339
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	14.	9 220	40 016
Nodokļu saistības		2 693	-
Pārējie kreditori		26 140	12 800
Uzkrātās saistības		1 661 800	8 587
Īstermiņa kreditori kopā		39 240 769	216 888
Kreditori kopā		52 282 243	31 474 078
Pasīvu kopsumma		66 625 364	45 803 857

Pielikumi no 11. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis
Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpalpojuma grāmatvedis
SIA Cipari Baltic

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	Pielikumi	2023 EUR	2022 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		15 575	(118 544)
nemateriālo ieguldījumu amortizācija		5 007	5 006
Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		20 582	(113 538)
debitoru parādu un nākamo periodu atlikumu pieaugums		(59 366)	(522 496)
kreditoru parādu atlikumu pieaugums		627 077	156 894
Pamatdarbības neto naudas plūsma		588 293	(479 140)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
ieguldījumi pamatlīdzekļos	6.	(20 679 233)	(11 734 128)
ieguldījumi meitas sabiedrību kapitālā	7.	(2 800)	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(20 682 033)	(11 734 128)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
saņemtie aizņēmumi	13.	-	3 210 000
obligāciju emisija	12.	17 499 879	19 279 690
samaksāti procenti		(1 714 375)	(484 250)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		15 785 504	22 005 440
Pārskata gada neto naudas plūsma		(4 308 236)	9 792 172
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		9 932 144	139 972
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	10.	5 623 908	9 932 144

Pielikumi no 11. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

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 Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050. 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

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem "Grāmatvedības likums" un "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu", balstoties uz darbības turpināšanas pieņēmumu. Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei. 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.

2023. gada 31. decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības ir pārsniegušas apgrozāmos līdzekļus par 32,9 milj. EUR.

Sabiedrība ir emitējusi obligācijas, lai finansētu ēkas celtniecību. 2023. gada 31. decembrī kopējās nenokārtotās obligāciju saistības ir 37,28 miljoni EUR. 2024. gada februārī Sabiedrība ir pabeigusi izlaist obligāciju devīto kārtu, piesaistot 5,5 miljoni EUR, kopā piesaistot 42,78 miljoni EUR. Obligāciju dzēšanas termiņš ir 2024. gada 30. maijs.

Tiek plānota jauna obligāciju emisija publiskajā tirgū, apgrozībā esošo obligāciju refinansēšanai un atlikušo brīvo telpu izmaksu segšanai. Sabiedrība ir nobeiguma fāzē sagatavojot obligāciju emisijas prospektu 50 miljoni. EUR apmērā, plānojot piesaistīt finansējumu pa daļām. Tas ļaus Sabiedrībai sasniegt vairāk potenciālo investoru bez ierobežojumiem no privātā investora, mazināt riskus un iegūt finansējumu īsākā laika periodā.

Sabiedrība ir saņēmusi saistošu piedāvājumu no finanšu iestādes 30 miljoni EUR apmērā. Otra izskatāmā refinansēšanas iespēja ir nodrošinātā bankas kredīta apvienošana ar subordinētajām obligācijām, lai segtu atlikušo summu. Šajā gadījumā Sabiedrība izmantos visu bankas aizdevuma summu un plāno vairākas obligāciju laidienus daļas, lai refinansētu esošās saistības un pabeigtu attīstību.

Sabiedrība aktīvi pārrunā ar finanšu konsultantiem par abām stratēģijām jaunai obligāciju emisijai. Šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumā Sabiedrība joprojām apstrādā informāciju un risina sarunas ar iesaistītajām pusēm. Galīgais lēmums par refinansēšanu tiks pieņemts maija sākumā, galvenokārt balstoties uz labāko finanšu rezultātu.

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.

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 ieplūdis 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.

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 kā daļa no nepabeigtās celtniecības, 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.

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

2. Pārdošanas izmaksas	2023 EUR	2022 EUR
Mārketings un sabiedriskās attiecības	17 337	30 164
Reprezentācija	8 954	-
	<u>26 291</u>	<u>30 164</u>
3. Administrācijas izmaksas	2023 EUR	2022 EUR
Profesionālie pakalpojumi	33 462	64 034
Komisija par obligācijām	9 587	-
Bankas komisijas	7 660	13 167
Algas un nodokļi	4 136	-
Biroja noma	960	960
Pārējie	11 302	10 006
	<u>67 107</u>	<u>88 167</u>
4. Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	2023 EUR	2022 EUR
Procentu ieņēmumi no īstermiņa noguldījumiem LHV bankā	109 124	-
	<u>109 124</u>	-
5. Nemateriālie ieguldījumi	Citi nemateriālie ieguldījumi EUR	Kopā EUR
<u>legādes vērtība</u>		
31.12.2022.	<u>15 019</u>	<u>15 019</u>
31.12.2023.	<u>15 019</u>	<u>15 019</u>
<u>Uzkrātā amortizācija</u>		
31.12.2022.	<u>5 006</u>	<u>5 006</u>
Aprēķināts par 2023.gadu	<u>5 007</u>	<u>5 007</u>
31.12.2023.	<u>10 013</u>	<u>10 013</u>
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>		
31.12.2022.	<u>10 013</u>	<u>10 013</u>
31.12.2023.	<u>5 006</u>	<u>5 006</u>

Nemateriālo ieguldījumu sastāvā iekļautas Sabiedrības interneta mājas lapas izveides izmaksas.

6. Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR
<u>legādes vērtība</u>			
31.12.2022.	14 500 000	20 811 699	35 311 699
legādāts	-	24 976 784	24 976 784
31.12.2023.	14 500 000	45 788 483	60 288 483
<u>Uzkrātais nolietojums</u>			
31.12.2022.	-	-	-
31.12.2023.	-	-	-
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>			
31.12.2022.	14 500 000	20 811 699	35 311 699
31.12.2023.	14 500 000	45 788 483	60 288 483

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.

Kopējais plānotais ieguldījums objektā, neskaitot zemes vērtību, ir 57.5 milj EUR. Pārskata periodā tika veikti ieguldījumi 24.98 miljonu EUR apmērā, jeb 43% 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 5 385 928 (2022: EUR 1 939 609).

Sakarā ar Nasdaq reģistrēto obligāciju emisiju 37 275 000 EUR apmērā, 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.

7. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
SIA Elektrības Sadale (100%)	2 800	-
	2 800	-

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

8. Citi debitori	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Nodokļu pārmaksa	52 677	48 701
Drošības depozīti	7 500	-
	<u>60 177</u>	<u>48 701</u>
	<u>60 177</u>	<u>48 701</u>
9. Nākamo periodu izdevumi	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Obligāciju emisijas izdevumu neamortizētā daļa		
ilgtermiņa daļa	-	40 363
īstermiņa daļa	171 898	229 728
Obligāciju diskonta neamortizētā daļa		
ilgtermiņa daļa	-	23 723
īstermiņa daļa	160 985	142 340
Kopā ilgtermiņa daļa	<u>-</u>	<u>64 086</u>
Kopā īstermiņa daļa	<u>332 883</u>	<u>372 068</u>
	<u>332 883</u>	<u>372 068</u>
10. Nauda	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Atlikums AS BluOr norēķinu kontā	12 907	198 382
Atlikums AS LHV PANK norēķinu kontā	385 946	9 730 416
Atlikums AB Šiaulių bankas norēķinu kontā	5 225 055	3 346
	<u>5 623 908</u>	<u>9 932 144</u>
	<u>5 623 908</u>	<u>9 932 144</u>
11. Pamatkapitāls		

2023. gada un 2022. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāvēja no 145 028 parastajām daļām ar nominālvērtību 100 EUR katra. Kapitālu veido naudas ieguldījums 2 800 EUR apmērā un mantiskais ieguldījums 14 500 000 EUR apmērā.

12. Obligācijas	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Obligāciju emisija		
Obligāciju nominālvērtība (ilgtermiņa saistības)	-	19 500 000
Obligāciju nominālvērtība (īstermiņa saistības)	37 275 000	-
Uzkrātie procenti (īstermiņa saistības)	208 636	109 146
	<u>37 483 636</u>	<u>19 609 146</u>

2022. gadā Sabiedrība ir uzsācis obligāciju emisiju savas saimnieciskās darbības finansēšanai līdz būvdarbu pabeigšanai un ēkas nodošanai ekspluatācijā. Obligāciju kopējā nominālvērtība ir 45 miljoni EUR, kuras plānots emitēt 18 mēnešu laikā 10 obligāciju daļās. 2022. gada laikā Sabiedrība ir emitējusi 4 laidienus par kopējo nominālvērtību 19.5 miljoni EUR. 2023. gada laikā tika īstenoti vēl 4 laidieni ar kopējo nominālvērtību 17.775 miljoni EUR. Rezultātā uz 2023.gada 31.decembri kopējā izvietoto obligāciju nominālvērtība ir 37.275 miljoni eiro. 2023. gada jūnijā obligācijas tika iekļautas tirdzniecībai Nasdaq Baltijas alternatīvajā tirgū First North ar ISIN kodu LV0000802551. Sabiedrība plāno turpināt ceturkšņa obligāciju emisijas. Obligāciju dzēšanas termiņš ir 2024. gada 30. maijs, un tām ir 6,5% kupona likme.

Uzņēmums ir uzsācis sarunas ar vairākām kredītiestādēm par obligāciju refinansēšanu termiņa beigās.

13. Parādi radniecīgajām sabiedrībām (ilgtermiņa)	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Aizņēmums no Evernord Real Estate Fund III		
<i>Procentu likme 7%-9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027.</i>		
Pārskata gada sākumā	7 633 564	4 941 438
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	-	2 099 340
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	591 516	592 786
Pārskata gada beigās	<u>8 225 080</u>	<u>7 633 564</u>
 Aizņēmums no SIA Novira		
<i>Procentu likme 7%-9% gadā, atmaksas termiņš 31.12.2027.</i>		
Pārskata gada sākumā	4 039 006	2 614 728
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	-	1 110 660
Pārskata gadā aprēķinātie procenti	312 942	313 618
Pārskata gada beigās	<u>4 351 948</u>	<u>4 039 006</u>
 Kopā aizņēmumi atmaksājami pēc 4 gadiem	<u><u>12 577 028</u></u>	<u><u>11 672 570</u></u>

Aizņēmumi ir bez apgrūtinājumiem. Aizņēmuma pamatsumma un procenti ir jāatmaksā līdz 31.12.2027, bet ja Uzņēmumam būs brīvi naudas līdzekļi, tas pakāpenisku atmaksu sāks pirms termiņa 2024. gadā, kad Sabiedrība sāks gūt ieņēmumus no telpu nomas. 01.10.2023 aizņēmumu procentu likmes tika samazinātas no 9% uz 7% gadā.

SIA "Marijas 2" 2023. GADA PĀRSKATS

14. Parādi radniecīgajām sabiedrībām (īstermiņa)	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Bezprocentu īstermiņa saistības pret radniecīgo sabiedrību SIA Novira Capital	9 220	40 016
	<u>9 220</u>	<u>40 016</u>
15. Pārējie kreditori (ilgtermiņa)	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Nomnieku iemaksātie drošības depozīti	464 446	84 620
	<u>464 446</u>	<u>84 620</u>
16. Uzņēmumā nodarbināto personu vidējais skaits	2023	2022
	1	-

17. Kapitālo maksājumu saistības

Ēkas pabeigšana plānota 2024.gada 2. ceturksnī un kopējais ieguldījums ir plānots 64 miljoni EUR apmērā. Uz pārskata perioda beigām Sabiedrībai bija kapitāla maksājuma saistības 3.6 miljoni EUR apmērā.

18. Notikumi pēc pārskata gada beigām

Lielākā ēka, Marijas 2A, nodota ekspluatācijā 2024. gada februāra vidū. Ir sākuši ievākties īrnieki un Sabiedrība sākusi savu pamatdarbību – sava īpašuma izīrēšanu. Mazāko ēku Marijas 2 plānots nodot ekspluatācijā līdz 2024. gada aprīļa beigām. Sabiedrība ir pabeigusi obligāciju piesaistes devīto kārtu, piesaistot 5 milj. EUR, sasniedzot kopējo piesaistīto summu 42,28 miljoni EUR 2024. gada februārī. Sabiedrība plānos vēl vienu emisiju pirms obligāciju dzēšanas termiņa, ja tas būs nepieciešams projekta attīstības turpināšanai.

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

Pārskatus apstiprināja:

Nikolay Kryzhanovskiy, valdes loceklis

Jolanta Jurga, valdes locekle

Pārskatus sagatavoja:

Edgars Sniegs, ārpalpojuma grāmatvedis

SIA Cipari Baltic

Neatkarīga revidenta ziņojums

SIA "Marijas 2" dalībniekiem

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, pievienotajā gada pārskatā ietvertie finanšu pārskati, kas atspoguļoti no 7. līdz 18. lappusei, sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Marijas 2" ("Sabiedrība") finanšu stāvokli 2023. gada 31. decembrī un Sabiedrības darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Ko mēs esam revidējuši

Sabiedrības finanšu pārskati ietver:

- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par 2023. gadu,
- bilanci 2023. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par 2023. 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 pārskatu 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 pārskatus un mūsu revidenta ziņojumu par to.

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

Saistībā ar finanšu pārskatu revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar augstāk norādīto citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskatu 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 sagatavoti finanšu pārskati, atbilst finanšu pārskatiem, 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 pārskatiem

Vadība ir atbildīga par šo finanšu pārskatu, 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 pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

Sagatavojot finanšu pārskatus, 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 pārskatu sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskatu revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskati 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 šiem finanšu pārskatiem.

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 pārskatos 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 pārskatos 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 pārskatu izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai finanšu pārskati patiesi atspoguļo finanšu pārskatu 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

Eva Jansen-Diener
Prokūriste

Ilandra Lejiņa
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāts Nr. 168

Rīga, Latvija
2024. gada 22. aprīlī

Neatkarīga revidenta ziņojums parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.