

Invego Group OÜ

Konsolidētais 2024. gada
pārskats

Komersanta nosaukums _____ Invego Group OÜ
(iepriekšējais nosaukums Meb Trust OÜ)

Reģistrācijas numurs _____ 16281679

Adrese _____ Staapli 10, 10415 Tallina

E-pasts _____ info@invego.ee

Pamatdarbības veidi _____ Nekustamo īpašumu attīstīšana

Pārskata bilances datums _____ 31.12.2024.

Pārskata periods _____ 01.01.2024.-31.12.2024.

Pārskata valūta _____ euro (EUR)

Valde _____ Kristjan-Thor Vähi

(Tulkojums no igauņu oriģināla)

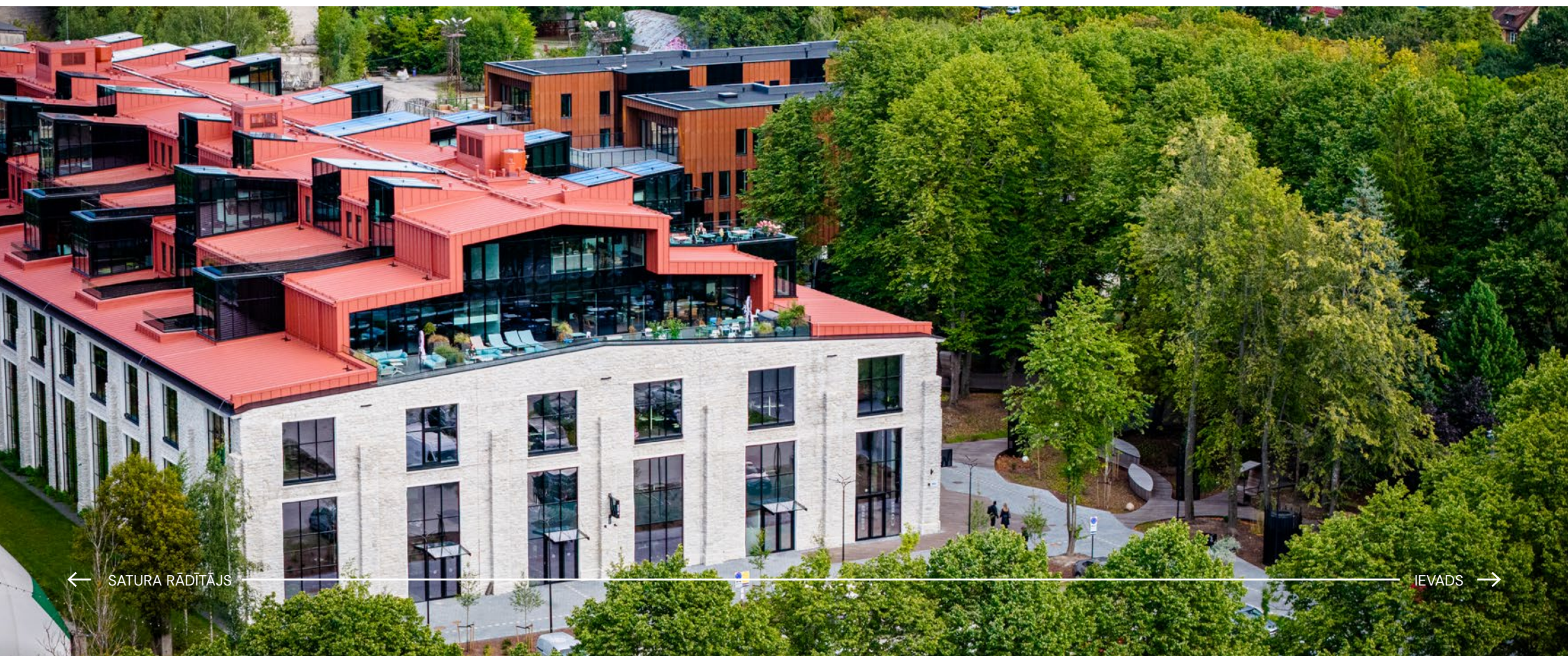
Satura rādītājs

Invego Group OÜ ir konsolidācijas grupas mātes
sabiedrība (turpmāk pārskatā saukta arī “Invego grupa”).

Vadības ziņojums	4
Ievads	5
Par mums	10
2024. gads skaitļos	14
Invego biznesa modelis un projektu attīstīšanas cikls	16
Invego ģimene	19
Informācija par Invego grupu un koncerna struktūru	20
Makroekonomiskās vides un nekustamo īpašumu tirgus pārskats	22
Invego grupas 2024. gada svarīgākie notikumi	28
Notikumi pēc bilances datuma	30
Attīstības projektu portfeļa pārskats	32
Atbildīga attīstīšanas darbība	41

Konsolidētais gada pārskats	44
Konsolidētais finanšu pozīcijas pārskats	45
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins	46
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats	47
Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	48
Paskaidrojošās piezīmes konsolidētajiem finanšu pārskatiem	49
1. pielikums. Svarīgākie grāmatvedības principi	49
2. pielikums Debitori un avansa maksājumi	75
3. pielikums Prasījumi pret aizņēmējiem	75
4. pielikums Krājumi	76
5. pielikums Ieguldījuma īpašumi	76
6. pielikums Ieguldījumi meitas sabiedrībās	79
7. pielikums Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās	82
8. pielikums Kreditori un avansa maksājumi	83
9. pielikums Aizņēmumi	84
10. pielikums Neto apgrozījums	84
11. pielikums Pārdotās produkcijas (preču, pakalpojumu) ražošanas izmaksas	85
12. pielikums Administratīvās izmaksas	85
13. pielikums Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	85
14. pielikums Darījumi ar saistītajām pusēm	86
15. pielikums Citas korekcijas	87
16. pielikums Notikumi pēc bilances datuma	87
17. pielikums Papildu informācija par mātes sabiedrību	89
Valdes locekļu paraksti par 2024. gada konsolidēto gada pārskatu	93
Neatkarīga revidenta ziņojums	94
Valdes priekšlikums par peļņas sadali	98
Apgrozījuma sadalījums saskaņā ar Igaunijas saimnieciskās darbības nozaru klasifikatoru (EMTAK)	99

Invego grupas vadības ziņojums





Kristjan-Thor Vähi
Invego dibinātājs un izpilddirektors

IEVADS | 5

tas ir domāšanas veids.

Cienījamie lasītāji!

Invego – tas ir domāšanas veids. Pēdējo piecu gadu laikā mēs mājokļu skaita ziņā esam kļuvuši par otro lielāko attīstītāju Igaunijā ar 170 milj. eiro apgrozījumu un vienlaikus esam pabeiguši unikālo biznesa kvartālu "Krulli Park", kura platība sastāda 36 000 m², bet izmaksas – 80 milj. eiro, un kuru par savu jauno mājvietu Igaunijā šobrīd sauc arī Wise. Ja vēlaties uzzināt, kā mēs to esam panākuši un ko darīsim nākamajā pirmdienā, kāds ir mūsu rokraksts un domāšanas veids, tad šī brošūra ir domāta tieši Jums.



Trīs balsti

Visa pamatā ir kaislība un nebeidzama vēlme radīt jaunu pilsētvidi. Mūsu komandai nav jābūt, un tā nekad nebūs neaptverami liela, taču tā vienmēr kūšā no aizrautīgas enerģijas. Ja mūs reizēm kāds nosauc par darbaholiķiem, tad tā drīzāk ir mūsu DNS pozitīva dīvainība, nevis uzspiests pienākums. Mēs esam savas jomas speciālisti, kuri no sirds izbauda katru procesa mirkli vai soli, nemaz nerunājot par galarezultātu.

Tam seko fokuss – apņemšanās koncentrēties tikai galvenajam un darīt to augstākajā līmenī. Mūsu fokuss ir attīstīšana, un mēs nodarbojamies tikai un vienīgi to. Mēs attīstām savus projektus ar tādu entuziasmu, it kā piedalītos attīstītāju olimpiskajās spēlēs. Ar būvniecību, projektēšanu un pārējo ar to saistīto nodarbojas mūsu sadarbības partneri, kas ir labākie savā jomā, – tie, kuri tieši šajā brīdī un šim attīstības projektam ir sasnieguši savu labāko formu.

Un, protams, darbības mērogs, pateicoties kuram mēs varam realizēt savas zināšanas, prasmes un kaislību vislabākajā iespējamajā veidā. Pat bērni, ja viņiem dot pietiekami daudz laika un telpas, nekad pludmalē neuzbūvē vienu smilšu pili, bet gan veselas pilsētiņas – tās pašas nākotnē vērstās, integrētās dzīvojamās vides, jo tieši integritātē slēpjas patiesā vērtība gan darītājam, gan vērotājam, gan ikdienas lietotājam.

Invego ikdiena

Kad visi trīs balsti ir savās vietās, tad lietas sāk kustēties. Diena, kad Invego iegādājas zemi kādam jaunam attīstības projektam, nav attīstības projekta sākums, bet pēc būtības – tā viduspunkts. Turklāt visbiežāk mēs nepērkam zemi, kas jau iepriekš ir bijusi kaut kur pārdošanā. Mēs paši meklējam un atrodam pareizo vietu, veidojam savu vīziju, veicam padziļinātu analīzi, un tikai tad izdarām piedāvājumu un slēdzam darījumu. Šajā pirmpirkuma procesā mēs ieguldām ievērojamus resursus – gan mūsu komandas kodola laika, gan, protams, arī naudas izteiksmē.



Tas ir arī galvenais iemesls, kāpēc projektu uzņēmumi, kas stāv aiz lielajiem attīstības projektiem, ilgu laiku darbojas ar zaudējumiem – izmaksas ir, bet līdz ieņēmumiem vēl ir ejams tāls ceļš. Tomēr mēs skaidri apzināmies, uz ko virzāmies, un, ja lietas norit saskaņā ar plānu, tad projekta investoru peļņa pārsniedz 100% no ieguldītā kapitāla.

Invego faktiski pelna naudu divos veidos. No vienas puses, mēs katrā projektā piedalāmies kā viens no investoriem, un kopā ar citiem proporcionāli dalām katra projekta peļņu, gūstot ieņēmumus no īpašumtiesībām. Otrā un svarīgākā mūsu ienākumu daļa ir ieņēmumi no projekta vadības pakalpojumiem un komisijas maksas, kas tiek maksātas projekta attīstīšanas periodā – tā ir atlīdzība par mūsu superkomandas aizrautību un pūlēm, vispirms radot vīziju un pēc tam īstenojot to augstākajā līmenī.

Vēl par naudu. Mums vienmēr ir bijis ļoti svarīgi, lai mājoklis, ko cilvēks iegādājas no mums, būtu patiešām laba vieta dzīvošanai. Taču ne tikai – tam vienmēr jābūt arī labam ieguldījumam, kura vērtība laika gaitā pieaug. Tā kā jauna mājokļa iegāde ļoti daudzām ģimenēm ir lielākais finansiālais lēmums un ieguldījums uz ilgiem gadiem, mēs skaidri apzināmies savu atbildību. Lielākais kompliments mums ir klients, kurš atkārtoti uzticas Invego – tas, kurš dzīves diktēto vajadzību dēļ iegādājas no mums savu otro vai trešo mājokli, vai tie mājokļu īpašnieku desmiti, kuri mūs novērtē un uzticas mums tik ļoti, ka ir gatavi ieguldīt daļu no saviem ietaupījumiem Invego obligācijās, kā tas notika 2025. gada pavasarī.

Godīgi un tieši

Mums ir ļoti svarīgi, lai visas iesaistītās puses būtu apmierinātas. Mēs paši esam pārliecināti par savu mājokļu kvalitāti, un tādēļ mēs tiem dodam nevis divu vai trīs, bet gan piecu gadu garantiju. Šajā ziņā esam pirmie un vienīgie Igaunijā. Tas patiesībā nav grūti, jo mēs uzticamies sev un saviem rūpīgi izvēlētajiem partneriem. Bet jaunā mājokļa īpašniekam šī apziņa sniedz miera sajūtu.



Tomēr ir arī lietas, ko mēs nedarām, jo tās nav saskaņā ar mūsu pārliecību. Piemēram, mēs neveidojam tirdzniecības reklāmas ar grezniem rotaļu laukumiem, kas vēlāk paliks neuzbūvēti, un neuzpūšam cenas tikai tāpēc, lai pēc tam piedāvātu it kā milzīgas atlaides. Mēs labāk izdarām nedaudz vairāk, nekā solīts, un prasām labu un taisnīgu cenu par labu preci.

Mēs esam izvēlējušies arī savu ceļu, kā darboties sabiedrības labā. Mūsu lielākie atbalsta projekti ir vērsti tieši uz konkrētām mērķgrupām, piemēram, ģimenēm ar bērniem vai skolotājiem, kuriem mēs piedāvājam iespēju iegādāties jaunu mājokli par tūkstošiem eiro lētāk, nekā tas būtu iespējams ar mūsu standarta atvieglojumiem vai akcijas piedāvājumiem.

Kas notiks tālāk?

Vispirms ir svarīgi saprast, ka katrs cilvēks vēlas virzīties uz priekšu un dzīvot un strādāt labākos apstākļos nekā līdz šim. Vissvarīgāk ir paredzēt tirgus vēlmes un vajadzības, veidot jaunas tendences un pareizi plānot savas darbības. Parasti mēs sākam attīstīt projektus, kuru nākotnes iemītnieki varēs apjaust prieku, ko sniedz ievākšanās attiecīgajā vidē, tikai pēc gadiem, kad mājas jau būs gatavas, kā tas notika, piemēram, sadarbībā ar Eften Capital attīstītajā rindu māju un dvīņu māju rajonā "Uus-Järveküla".

Pēdējo 5-10 gadu laikā Igaunijas tirgus ir piedzīvojis ļoti strauju pieaugumu, un šodien mēs redzam, ka tolaik skaidri atpalikušais, galvenokārt ar padomju laika apbūvi piesātinātais Latvijas tirgus, visticamāk, piedzīvo kaut ko līdzīgu. Lai gan Igaunijā stabils tirgus ļauj spēcīgam attīstītājam 2025. gadā darboties ar ievērojamu apjomu, tomēr Invego komandas potenciālam un ambīcijām šodien ar to ir par maz. Mēs ticam, ka nākamais kāpums ir gaidāms Latvijas tirgū, kuru mēs pēdējo septiņu gadu laikā esam pakāpeniski apguvuši. Latvija ir kļuvusi par mūsu otro vietējo tirgu, un 2025. gadā mēs tajā tirgosim vismaz sešus projektus. Mēs balstāmies uz Invego labāko pieredzi un esam Latvijas tirgū atraduši cienīgus partnerus mūsu ideju īstenošanai.



Mēs prognozējam, ka jau 2025. gadā mēs Latvijā pārdosim vairāk mājokļu nekā Igaunijā.

Tomēr tas vēl nav viss, jo Invego, kas sākotnēji bija 100% Igaunijas uzņēmums, šodien ir uzsācis darbību arī Eiropas otrajā malā – Portugāles dienvidos. Mēs redzam, ka eiropieši ir kļuvuši ievērojami mobilāki, bieži izvēlas sezonālas dzīvesvietas un ir gatavi veikt investīcijas citās Eiropas Savienības valstīs. Mūsu villu rajona “Silves Hills” publiskā tirdzniecība starptautiskajā tirgū tika uzsākta 2025. gada pirmajā pusē, bet būvniecību plānots uzsākt 2026. gadā. Papildus igauņiem, pircēju vidū ir arī norvēģi, holandieši un franči. Atkal pareizā laika izvēle – Invego komanda ir gatava, mēs esam izpētījuši tirgu, mums ir vīzija, un esam gatavi apkalpot aizvien pieaugošo Eiropas pieprasījumu.

Nākotnes redzējums liecina, ka Igaunijas un Latvijas tirgos mums jauni projekti pietiks nākamajiem desmit gadiem, arī Portugāles portfeli jau ir izveidojusies rezerve, un tādēļ tuvāko piecu gadu laikā mēs neplānojam apgūt jaunus tirgus. Tomēr mūsu domāšanas veida neatņemama sastāvdaļa ir sadarbība, un tāpēc mēs vienmēr esam atvērti jaunām iespējām. No savas puses mēs varam apsolīt, ka ar entuziasmu piedalīsimies jaunu vērtību radīšanā, ko augstu novērtēs arī nākamās paaudzes.

Kopīgi sapņojot

Es dažreiz domāju, ka mēs dzīvojam neticamu dzīvi. Jūs taču zināt to sajūtu, kas rodas, ievācoties jaunā mājoklī – tos sapņus, gaidas, līdz sīkākajai detaļai pārdomātos interjera plānus. Mēs, Invego komanda, pirmdienas rītā pamostamies, un mums ir iespēja radīt cilvēkiem un uzņēmumiem fantastiskus jaunus mājokļus, it kā mēs tos radītu paši sev.

Mēs varam sapņot un šos sapņus atkal un atkal piepildīt gan nākamajā, gan aiznākamajā, gan pat nākamā gada divdesmit trešajā pirmdienā. Izjust to pašu sajūtu, šos sapņus un gaidas, kas dzimst, kad top jauni mājokļi, kuros ievāksies desmiti, simti, tūkstoši jaunu iemītnieku. Tā ir mūsu kaislība.

Ja esat nonācis līdz šai vietai, tad Jūs principā zināt par mums visu, taču slepeno recepti, kā to visu pārvērst par vienotu, ideālu veselumu, zinām tikai mēs, Invego.



Kristjan-Thor Vähi

Par mums

10+ GADU
PIEREDZE

1300+ RADĪTI
MĀJOKĻI

ATTĪSTĪBAS PROJEKTU PORTFELIS

450 000 m²

Invego ir Igaunijas nekustamo īpašumu attīstītājs

ar savu vīziju un vairāk nekā 10 gadu darbības pieredzi dzīvojamās un biznesa vides attīstīšanā, kura attīstīto projektu apjoms pārsniedz 150 000 m², bet attīstības projektu portfeļa apjoms – 450 000 m².

2020.–2024. gadā Invego pārdeva 899 mājokļus,

ģenerējot
170 milj. eiro.

Otrais lielākais mājokļu projektu attīstītājs Igaunijā

pēc 2020.–2024. gadā pārdoto mājokļu skaita (Tenu Tomparka statistika).

2018. gadā tika uzsākta attīstības projektu portfeļa veidošana

Latvijas tirgū.

Tuvākajos gados tur plānots uzbūvēt gandrīz 3000 jaunus mājokļus un līdz 2027. gadam kļūt par tirgus otro lielāko attīstītāju.

Invego grupā ietilpst vairāk nekā

60 uzņēmumi,

kuri darbojas zem Invego zīmola un kuru darbību vada Invego komanda. Uz šā pārskata sagatavošanas brīdi Invego Group OÜ konsolidē 40 uzņēmumu biznesa darbību.

Invego pamata tirgus ir Igaunija un Latvija, bet 2023. gadā uzņēmums paplašināja darbību, ieejot

Portugāles tirgū,

kur Algarves rajonā tiek attīstīts villu rajons ar teritoriju 100 hektāru platībā. Kopš 2025. gada projekts ir iekļauts Invego konsolidācijas grupā.

Atzinība

Labi restaurēta
kultūrvēsturiska ēka

STAAPLI 10
2021. GADA NOMINĀCIJA



Gada betona
būve

SUUR-PATAREI 13
2020. GADA NOMINĀCIJA



Arhitektūras
balvas nominants

NOVA MAJA
2018. GADA NOMINĀCIJA



Vēsturisko vidi
bagātinošā veidā
renovēta un
paplašināta ēka

KOPLI 68A / BIZNESA KVARTĀLS
"KRULLI PARK" TALLINAS PILSĒTAS
ATZINĪBA



30+ attīstības projekti 3 valstīs

Igaunija



TIRDZniecības STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 4
IZSTRĀDES STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 9

Šobrīd Igaunijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 4 attīstības projekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud** un **Tiskreoja**.

PABEIGTIE PROJEKTI

10 lieli modernu dzīvojamo rajonu attīstības projekti, tostarp **Tiskreoja, Vana-Peetri, Tabasalu Kodu, Nova Maja** u.c.

5 komerciālo objektu attīstības projekti (t.sk. **Krulli Park** ar Wise Estonia centrālo biroju, Telliskivi 51 biznesa ēka, Yolo grupas centrālais birojs).

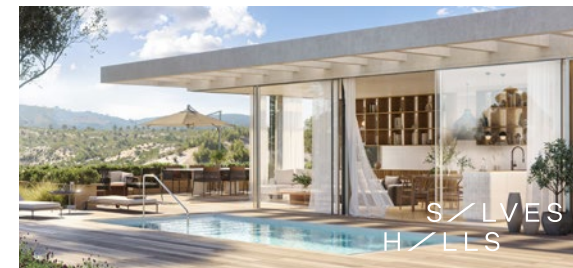
Latvija



TIRDZniecības STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 6
IZSTRĀDES STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 6

Šobrīd Latvijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 6 attīstības projekti: **Parka Kvartāls, Vītolu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Mārupes Sirds** un **Vide Ādaži**.

Portugāle



TIRDZniecības STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 1
ZSTRĀDES STADIJĀ ESOŠIE PROJEKTI: 1

Pirmais attīstības projekts „**Silves Hills**” šobrīd atrodas tirdzniecības stadijā – 154 villu komplekss ar platību 65 ha Algarves rajonā.

Papildus tiek plānotas vēl 80 villas ar kopējo teritoriju 44 ha.

Kopš 2025. gada Portugāles nekustamā īpašuma attīstības uzņēmums ir iekļauts Invego konsolidācijas grupā.

Jauns stratēģiskais mājokļu tirgus – Latvija

Spēcīgs potenciāls jaunu projektu attīstībai

Vairāk nekā 90% Rīgas iedzīvotāju vēl aizvien dzīvo vecākos padomju laika daudzdzīvokļu namos. Pārapsīdīvotības rādītājs šeit ir 46%, kas ir augstākais Baltijas valstīs (Eurostat 2024) (salīdzinājumam: Igaunijā 24%, Lietuvā 31%), kas skaidri norāda uz pieaugošu pieprasījumu pēc mūsdienīgiem mājokļiem

Pievilcīgs cenu līmenis un uzlabojusies kredīspēja

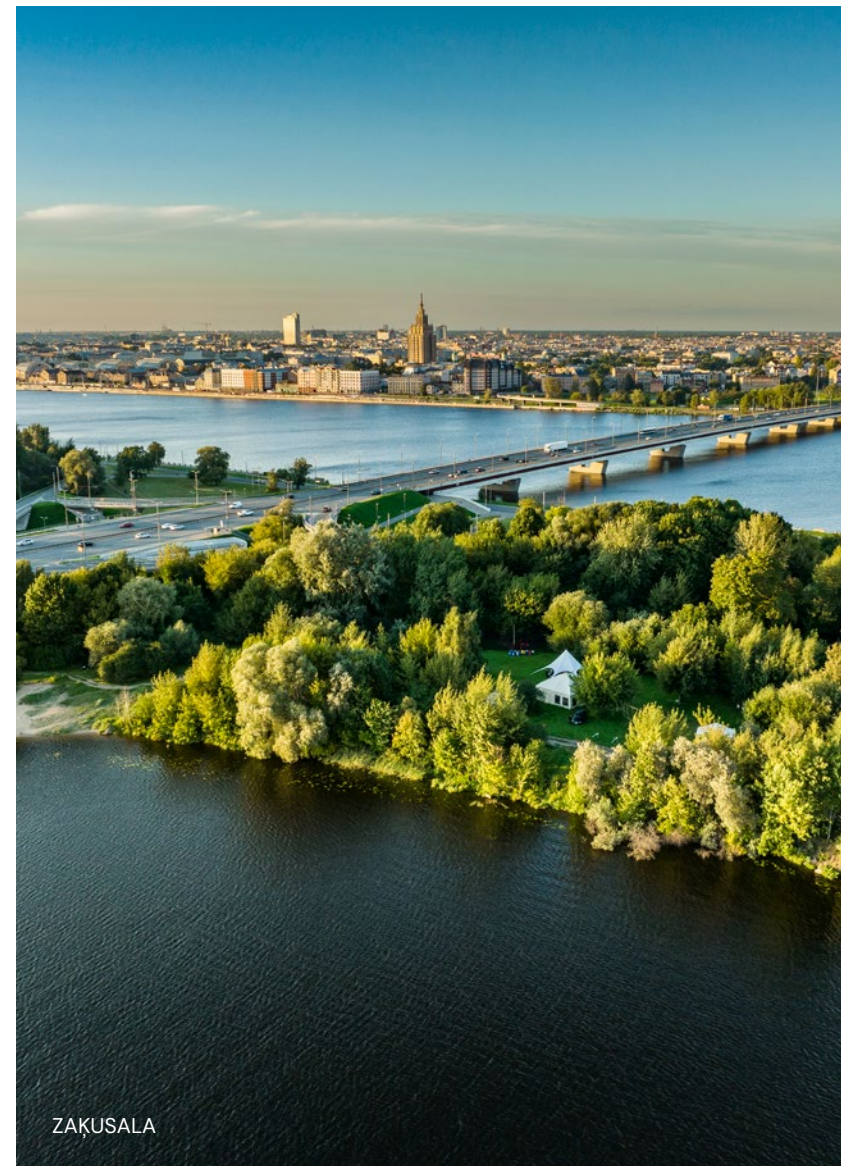
Salīdzinājumā ar citām Baltijas pilsētām Rīga piedāvā mājokļus par visizdevīgākajām cenām. Vidējās aizņēmumu summas joprojām ir gandrīz divas reizes zemākas nekā Tallinā un Viļņā, vienlaicīgi oficiālie ienākumi un kredītu pieejamība nepārtraukti palielinās. Salīdzinājumā ar Igauniju Latvijā izsniegto mājokļa kredītu skaits uz vienu iedzīvotāju ir divas reizes mazāks.

Rūpīgi izplānota paplašināšanās

Pēc rūpīgas sagatavošanās un tirgus izpētes, balstoties uz savas komandas zināšanām un 10 gadu darba pieredzi, mēs esam gatavi liela apjoma dzīvojamās un biznesa vides projektu attīstīšanai. Mūsu mērogojamība, tirgus pazīšana un orientācija uz augstāko kvalitāti nodrošina stingru pamatu savas klātbūtnes nostiprināšanai kaimiņvalsts tirgū.

Stratēģisks izvietojums Baltijas reģiona centrā

Latvijas tirgus attīstību veicina gan kaimiņos esošais, attīstītais Igaunijas un Lietuvas tirgus, gan Baltijas reģionālā integrācija, ekonomikas augšupeja un banku pārrobežu darbība.



ZAĶUSALA

2024. gads skaitļos

Pēdējo piecu gadu laikā Invego Tallinā un tās apkārtnē ir pārdevis aptuveni 900 jaunus mājokļus, kļūstot otro lielāko nekustamo īpašumu attīstītāju šajā reģionā. No Invego jau pabeigtajiem dzīvojamo rajonu projektiem pazīstamākie ir “Vana-Peetri”, “Tabasalu Kodu” un līdz šim lielākais projekts “Tiskreoja” ar 500 mājokļiem. Aktīvā attīstības stadijā ir projekti “Keila Pargikodud” un “Luccaranna”, kā arī rindu māju un dvīņu māju dzīvojamais rajons “Uus-Järveküla”. 2024. gadā Invego pārdeva un nodeva jaunajiem īpašniekiem kopumā 108 dzīvokļus un rindu mājas.



RELATĪVIE RĀDĪTĀJI (EUR)	2024	2023
Neto apgrozījums	6 149 574	834 380
EBITDA	7 568 581	2 257 240
EBITDA rentabilitāte (%)	123%	271%
Peļņa no saimnieciskās darbības	7 642 420	2 257 378
Peļņas no saimnieciskās darbības rentabilitāte (%)	124%	271%
Tīrā peļņa vai zaudējumi	4 700 505	8 667 768
Neto rentabilitāte (%)	76%	1039%
Apgrozāmie līdzekļi	20 357 994	8 061 563
Īstermiņa kreditori	9 095 850	6 570 799
Aktīvi kopā	123 892 147	38 976 767
Pašu kapitāls kopā	34 635 607	16 906 501
Pašu kapitāla īpatsvars (%)	28%	43%
Īstermiņa saistību seguma koeficients	2,24	1,23

KRULLI
PARK

Esam attīstījuši arī **komerctelpas ar kopējo platību 50 000 m²**. Šajā segmentā minams Invego nesen pabeigtais, Tallinas 2025. gada apjomīgākais biznesa kvartāls “**Krulli Park**”, kura vērtība ir 80 milj. eiro un kura iznomājamo telpu platība sastāda 36 000 m². Lielākais īrnieks, Wise Igaunijas centrālais birojs, jau ir ievācies jaunajās telpās, un kvartāla svinīgā atklāšana notika 2025. gada jūnijā. 2025. gada rudenī Invego pabeigs arī jauno biroju ēku Telliskivi rajonā, kuras izmaksas ir 5 milj. eiro.

Invego pārvaldīto uzņēmumu grupā ietilpst vairāk nekā **60 uzņēmumi** Igaunijā, Latvijā un Portugālē. Grupas struktūras sakārtošanas gaitā esam vienotā konsolidācijas grupā apvienojuši uzņēmumus, kuru skaits uz pārskata sagatavošanas brīdī **sasniedza 40**. Pārskata iesniegšanas brīdī aktīvā attīstības stadijā atrodas gandrīz **30 projekti**. Gadu laikā Invego realizēto attīstības projektu apjoms pārsniedz 150 000 m², un šobrīd izstrādes stadijā ir dzīvojamā un komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projekti ar kopējo platību **450 000 m²**.

Kā attīstītājs Invego izceļas ar savu unikālo pieeju un ilgtermiņa stratēģisko domāšanu. Mūsu ģimene ir apņēmusies veidot pilsētvidi, radot uz nākotni orientētu, labi pārdomātu un integrētu dzīvojamo un biznesa vidi, kas sekmē indivīdu un uzņēmumu attīstību. Mūsu uzmanības centrā ir telpiskā kvalitāte, arhitektoniskās ambīcijas un ilgtermiņa investīciju vērtība – katru attīstības projektu mēs izstrādājam tā, it kā mēs to būvētu sev.

Invego attīstības projektiem ir raksturīgs spēcīgs arhitektonisks risinājums, kas lielāku projektu gadījumā parasti tiek panākts, organizējot arhitektūras konkursus. Tas ļauj nodrošināt labāko iespējamo rezultātu, kurā apvienota vīzija, radošums un kvalitāte.

Invego biznesa modelis un projektu attīstīšanas cikls

Invego biznesa modeļa loģika

Uz projektiem balstīta struktūra

Katra attīstības projekta īstenošanu veic atsevišķs uzņēmums (SPV – *special purpose vehicle*).

Šāda pieeja nodrošina:

- Risku diversifikāciju – katrs projekts ir finansiāli neatkarīgs un norobežots;
- Elastīgu kapitāla struktūru, kuras nodrošināšanai un finansēšanai tiek kombinēts Invego, institucionālo un privāto investoru, kā arī banku kapitāls;
- Caurskatāmu ienākumu sadali – Invego gūst ienākumus gan no pašu kapitāla ieguldījumu atdeves, gan no projektu vadības.

Ar sava koncerna struktūras starpniecību Invego vada vairāk nekā **30 attīstības projektu realizāciju**, izmantojot tam vairāk nekā **60 Invego vadītus nekustamo īpašumu attīstības uzņēmumus**, kas darbojas zem Invego zīmola. Šāda struktūra ļauj realizēt mērogojamu un ģeogrāfiski izklaidētu attīstības darbību vairākās valstīs, mazinot darbības riskus.





Cikliskis apgrozījums

Nekustamo īpašumu attīstīšanas jomai raksturīgs garš attīstības cikls, kā rezultātā apgrozījums galvenokārt rodas cikla beigās – brīdī, kad attīstības projekti ir pabeigti un mājokļi uz notariālu līgumu pamata (lietu tiesību līgumi) tiek nodoti klientiem. Šāda ienākumu struktūra nosaka, ka Invego grupas apgrozījums un peļņa svārstās pa ceturkšņiem un gadiem, atkarībā no atsevišķu attīstības projektu pabeigšanas laika.

Peļņas sadale

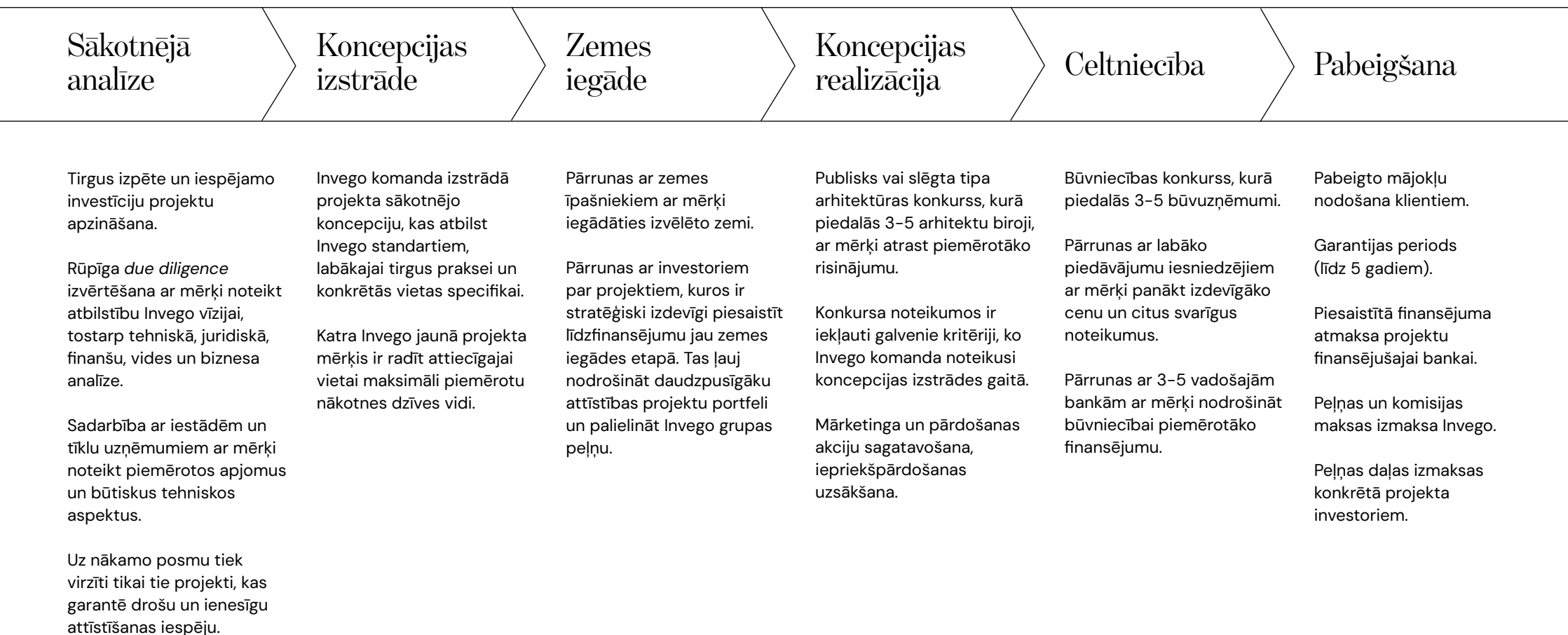
Visus projektus, kuros izmantots Invego zīmols, vada un kontrolē Invego, neatkarīgi no konkrētā attīstības projekta pašu ieguldījuma „skin-in-the-game” apjoma. Lai pastiprinātu Invego domāšanas veida ietekmi un palielinātu darbības mērogu, mēs projektos piesaistām institucionālos un lielos investorus. Invego grupas peļņu veido gan daļa no attīstības projekta peļņas proporcionāli Invego tiešajai

daļībai projektā, gan arī **komisijas maksas par veiksmīgi pabeigtu projektu 20–30% apmērā**, atkarībā no projekta rakstura un konkrētajā projektā nolīgtajiem nosacījumiem.

Šāds modelis rada skaidru stimulu realizēt attīstības projektus efektīvi, caurskatāmi un saskaņā ar investoru interesēm.



Projekta attīstīšanas cikls



Invego ģimene



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Sandra Alliksaar



Kadri Aro



Raul Andresson



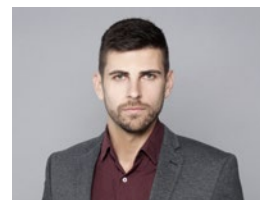
Henri Roihu



Lehti Alver



Valters Mančass



Kaspar Sõvirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Henrijs Klaidis Skujins



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Karel Luiga



Reinis Sprogis



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Grete Mandre



Piret Paetzold



Linda Elisa Nurk

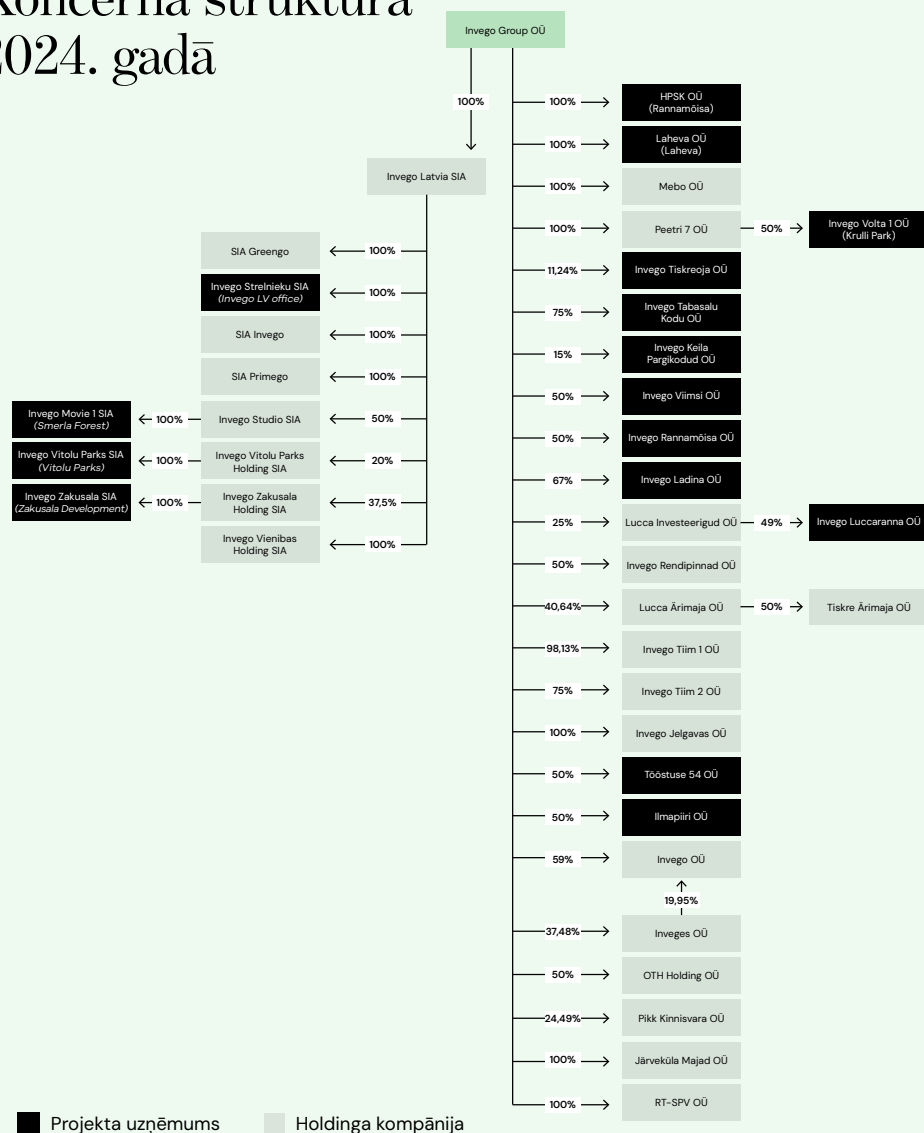
Informācija par Invego grupu un koncerna struktūru

Invego Group OÜ ir holdinga tipa mātes sabiedrība, kura apvieno nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumus, kas darbojas zem Invego zīmola. Holdinga uzņēmums neveic atsevišķu, aktīvu saimniecisko darbību. Invego veic uzņēmējdarbību caur grupai piederošām meitas sabiedrībām un asociētajām sabiedrībām. 2023. gadā tika uzsākta Invego grupas restrukturizācija, kas turpinājas arī 2024. un 2025. gadā. Sakarā ar konsolidācijas pienākuma rašanos, kā arī grupas struktūras pielāgošanai un labākas pārskatāmības nodrošināšanai Invego Group OÜ pirmo reizi sagatavoja SFPS prasībām atbilstošu konsolidēto grupas pārskatu par 2024. gadu, apvienojot uzņēmumus vienotā konsolidācijas grupā un uzlabojot pārskatā iekļauto datu kvalitāti un uzticamību.

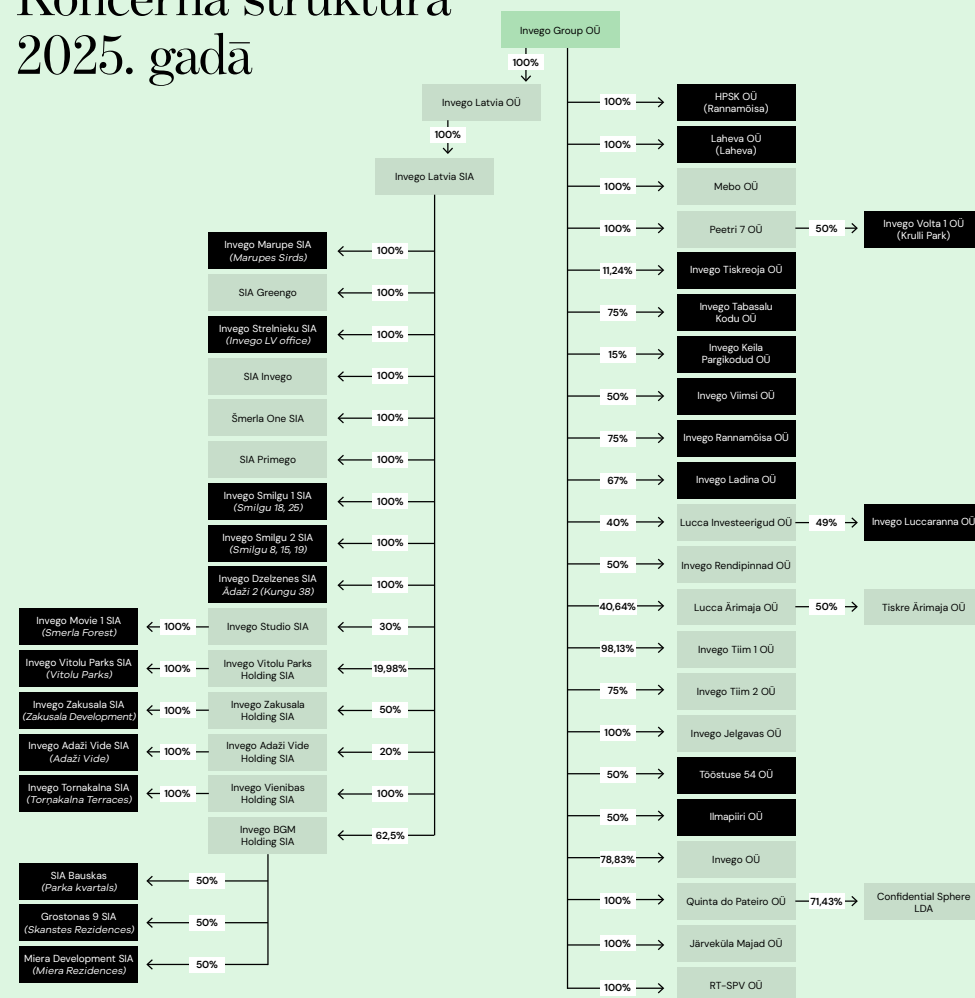
Invego Group OÜ konsolidācijas grupa darbojas Igaunijā un Latvijā. Lai diversificētu riskus, nodrošinātu efektīvāku projektu vadību un iegūtu pārskatu par projektiem, sabiedrība ir izveidojusi atsevišķus uzņēmumus katram nekustamā īpašuma objektam. Uzņēmumu struktūra 2024. gada 31. decembrī un 2025. gada 28. oktobrī bija šāda:



Koncerna struktūra 2024. gadā



Koncerna struktūra 2025. gadā



Makroekonomiskās vides un nekustamo īpašumu tirgus pārskats

Pēc vairākiem sarežģītiem gadiem, ko raksturoja augsta inflācija, strauji pieaugošas procentu likmes un vispārējs ekonomiskās aktivitātes samazinājums, 2024. gads Eiropas un Baltijas reģiona ekonomikā kļuva par stabilizācijas gadu. Neskatoties uz vāju pieaugumu un pieticīgu iekšējo patēriņu, bija vērojamas vairāku rādītāju uzlabošanās pazīmes. Palēninājās inflācija, procentu likmes sāka samazināties, un saglabājās stabils darba tirgus. Nekustamā īpašuma sektoram vēl aizvien bija raksturīga piesardzība – gan attīstītāji, gan pircēji pielāgojās jaunajiem ekonomiskajiem apstākļiem.

2024. gadā nedaudz pieauga patērētāju drošības sajūta, tomēr vēl aizvien saglabājas augsts nenoteiktības līmenis, īpaši attiecībā uz inflāciju un procentu likmju nākotni. Tas ietekmē lēmumus par mājokļu iegādi un nosaka samērā nelielu pieprasījumu nekustamā īpašuma tirgū. Tomēr situācija dod cerību, ka tirgus pakāpeniski atveseļosies.



Igaunijas ekonomika 2024. gadā

Ceturtajā ceturksnī noslēdzās Igaunijā desmit ceturkšņus ilgusī ekonomiskā lejupslīde, tādējādi radot piesardzīgu optimismu. Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu iekšzemes kopprodukts 2024. gadā samazinājās par **0,2%** (2023: -3,1%), kas norāda uz ekonomiskās lejupslīdes palēnināšanos. Patēriņa cenu pieaugums ievērojami palēninājās, paliekot **3,5%** līmenī (2023: 9,2%), bet būvniecības cenu indeksa pieaugums bija mērens, t. i., **1,6%** (2023: 6,1%).

8,1%

VIDĒJĀS BRUTO ALGAS
PIEAUGUMS IGAUNIJĀ
2024. GADĀ

Vidējā bruto alga paaugstinājās par **8,1%** (2023: 11,3%), pārsniedzot patēriņa cenu pieaugumu un tādējādi uzlabojot mājāsaimniecību pirktspēju. Bezdarba līmenis gada laikā pieauga līdz **7,6%** (2023: 6,4%), taču ilgtermiņa griezumā tas joprojām saglabājās zems. Zemās darījumu aktivitātes un nelielā attīstības projektu apjoma dēļ nekustamo īpašumu tirgū bija vērojama pasivitāte, taču algu pieaugums un procentu likmju samazināšanās norādīja uz potenciālu pagrieziena punktu.

Latvijas ekonomika 2024. gadā

2024. gadā Latvijas IKP samazinājās par **0,4%** (2023: -0,3%). Tomēr galvenie rādītāji liecina par uzlabošanās pazīmēm: inflācija samazinājās līdz **1,3%** (2023: 9,1%) un būvniecības cenu pieaugums ievērojami palēninājās līdz **2%** (2023: 17,1%). Bruto algu pieaugums sasniedza **9,7%** (2023: 11,9%), norādot uz joprojām spēcīgu darba tirgu. Bezdarba līmenis bija stabils – **6,8%** (2023: 6,5%).

9,7%

VIDĒJĀS BRUTO ALGAS
PIEAUGUMS LATVIJĀ
2024. GADĀ

Lai gan patēriņš un nekustamo īpašumu tirgus vēl aizvien bija piesardzīgi, tomēr zemāka inflācija un reālo algu pieaugums ir radījuši priekšnoteikumus pakāpeniskam pieprasījuma pieaugumam. Attīstīšanas aktivitātes bija atturīgas, taču fokuss pārvietojās uz risku kontroli un kapitāla efektīvu izmantošanu.



Tirgu veicinošie faktori un piesardzīgs optimisms

2024. gadā 6 mēnešu Euribor samazinājās par aptuveni vienu procentpunktu, gada beigās sasniedzot **2,67%** līmeni. Tas palīdzēja privātpersonām un uzņēmumiem mazināt aizņēmumu radīto slogu. Igaunijas un Latvijas nekustamo īpašumu tirgū tomēr bija vērojama zema aktivitāte, jo augstāka bāzes procentu likme un vispārējā nenoteiktība ietekmēja attīstītāju gatavību veikt investīcijas.

Spēcīgais darba tirgus un algu pieaugums, kas pārsniedza inflāciju, palīdzēja saglabāt mājsaimniecību pirkjspēju. Tomēr uzņēmumu investīciju aktivitāte bija atturīga. Investoru interese tika novirzīta uz projektiem ar caurredzamu riska profilu un konservatīvu kapitāla struktūru.

Prognozes un tuvākā nākotne

EURIBOR
PAZEMINĀŠANĀS LĪDZ

2%

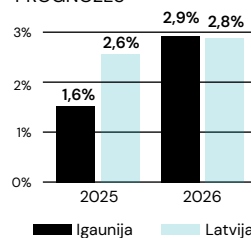
gada beigās

Saskaņā ar Igaunijas Bankas datiem 2025. gadā ekonomikas pieaugums varētu būt **1,6%**, bet 2026.–2027. gadā – līdz **2,9%**. Latvijas Banka 2025. gadam prognozē **2,6%** ekonomikas pieaugumu. Ir sagaidāma Euribor tālāka pazemināšanās – pēc analītiķu aplēsēm pat līdz **2%** gada beigās. Igaunijā tiek prognozēts algu pieaugums **5,9%** apmērā, bet Latvijā – **6,7%** apmērā.

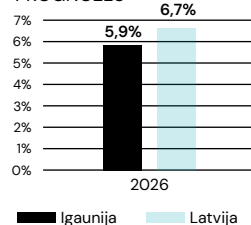
Makroekonomiskās prognozes ir balstītas uz publiski pieejamiem avotiem (Igaunijas Banka, Statistikas pārvalde, Latvijas Banka, tirgus pārskati) un uzņēmuma vadības novērtējumiem par nekustamā īpašuma tirgus attīstību 2025. gadā.



EKONOMIKAS IZAUGSMES
PROGNOZES



ALGU PIEAUGUMA
PROGNOZES

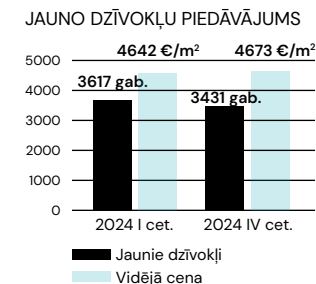


SKANSTĒS
REZIDENCES



Tallinas un Harju apriņķa jauno dzīvokļu tirgus

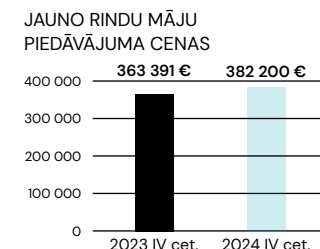
Saskaņā uz Tenu Tomparka veikto analīzi, jauno dzīvokļu piedāvājums sasniedza savu maksimālo līmeni 2024. gada 1. ceturksnī: **3617 jauni dzīvokļi** ar vidējo cenu **4642 €/m²**, kas līdz 2024. gada beigām samazinājās līdz **3431** (–5%) ar vidējo cenu **4673 €/m²** un turpināja samazināties arī 2025. gada 1. ceturksnī, tādējādi liecinot par konkurences samazināšanos. 2024. gadā Tallinā un Harju apriņķī tika noslēgti **1706 jaunu dzīvokļu** pirkuma darījumi, kas ir par **37,2%** vairāk nekā 2023. gadā (**1243 darījumi**). Vidējā darījumu cena 2024. gadā bija **4425 €/m²**, par **3,4%** pārsniedzot 2023. gada rādītāju (**4281 €/m²**).



Lai gan ir vērojams būtisks jauno dzīvokļu darījumu skaita pieaugums, t. i., **37,2%**, tomēr jauno dzīvokļu cenas nav ievērojami mainījušās, un turpinās samērā mērens cenu pieaugums.

Tallinas un Harju apriņķa jauno rindu māju tirgus

2024. gada pēdējā ceturksņa beigās Tallinā un Harju apriņķī tika piedāvātas **411 jauns rindu mājas**. Piedāvājumu cena bija vidēji **382 200 EUR**, kas ir par **5,2%** augstāka nekā 2023. gada 4. ceturksņa beigās (**363 391 EUR**). Vidējā darījumu cena 2024. gadā bija **353 072 EUR**, kas ir par **3,3%** augstāka nekā 2023. gadā (**341 845 EUR**). 2024. gadā tika veikti **222 darījumi**, kas ir par **32,1%** vairāk nekā 2023. gadā (**168**).



Šeit svarīgu ieguldījumu deva arī Invego projekta "Uus-Järveküla" realizācija, kas veido apmēram 20% no pēdējā 1,5 gada laikā pārdotajām jaunajām rindu mājām un dvīņu mājām.

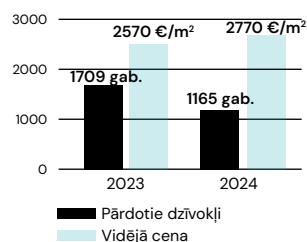


UUS
JÄRVE
KÜLA



Jauno dzīvokļu tirgus Rīgā un Rīgas apkārtnē

JAUNO DZĪVOKĻU VIDĒJĀ CENA



Saskaņā ar Colliers publisko tirgus pārskatu, Rīgā un Pierīgā 2024. gadā tirgū parādījās **1180 jauni dzīvokļi**. Jauno dzīvokļu vidējā cena sākotnējā tirgū sasniedza **2770 EUR/m²**, kas ir par **8%** vairāk nekā 2023. gadā (**2570 EUR/m²**). Jauno dzīvokļu pirmreizējās pārdošanas darījumu skaits 2024. gadā Rīgā un Pierīgā bija **1165**, kas ir zemākais pēdējo 5 gadu laikā, un par **31,8%** mazāk nekā 2023. gadā (**1709**). Tomēr 2024. gada pēdējā ceturksnī tika novērots neliels pieprasījuma pieaugums.

Salīdzinājumā ar citu Baltijas valstu galvaspilsētām, Rīgā ir vislabākā dzīvokļu pieejamība – Swedbank dati liecina, ka vidējā mājaimniecība var atļauties 82 m² dzīvokli. Tallinā šis rādītājs ir 54 m², bet Viļņā – 50 m². Turklāt Rīgā vidējā līdzvērtīgu jauno projektu cena ir aptuveni par 30% zemāka nekā Tallinā.

MĀJOKĻU KREDĪTU LĪGUMU
SKAITA PIEAUGUMS

127%

2024. GADA 4. CETURKSNĪ

Pozitīvu tirgus perspektīvu sekmē arī aktuālās tendences mājokļu kredītu tirgū: 2024. gada ceturtajā ceturksnī Latvijā noslēgto mājokļu kredītu līgumu skaits salīdzinājumā ar 2023. gada atbilstošo ceturksni pieauga par **127%**, un pieauguma tendence turpinājās arī 2025. gada pirmajā ceturksnī, kad līgumu skaits salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni palielinājās vēl par trešdaļu.

Kā vienu no negatīvajiem aspektiem var minēt apstākli, ka, atšķirībā no Tallinas un Viļņas, Rīga ir galvaspilsēta, kurā iedzīvotāju skaits samazinās. Taču Pierīgā ir vērojams iedzīvotāju skaita pieaugums. Ņemot vērā apstākli, ka aptuveni 90% Rīgas iedzīvotāju joprojām dzīvo vecākos daudzdzīvokļu namos, arī iedzīvotāju skaita vispārējās samazināšanās apstākļos saglabājas spēcīga interese par pārcelšanos uz jaunajiem projektiem.



JAHU / SUUR-PATAREI BIROJU ĒKA

Tallinas biroju telpu tirgus

Saskaņā ar CBRE sagatavoto tirgus pārskatu, uz 2024. gada beigām Tallinā attīstības stadijā bija biroju telpas aptuveni **190 000 m²** platībā, no kurām 2025. gadā ekspluatācijā plānots nodot **107 000 m²**. Pēc CBRE vērtējuma ievērojamākās 2025. gadā nododamās ēkas:

- “Arter” A-tornis pilsētas centrā, Swedbank jaunais centrālais birojs – attīstītājs Kapitel;
- biznesa kvartāls “Krulli Park” Tallinas ziemeļdaļā, Wise galvenais birojs – attīstītājs Invego;
- “Golden Gate” ostas rajonā – attīstītājs U.S. Invest.

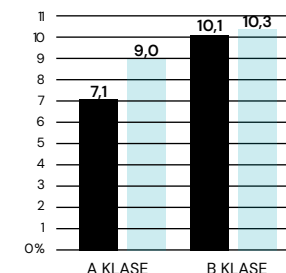
Uzsākto biroju telpu attīstības projektu apjoma ziņā 2024. gada 4. ceturksnis ir bijis viens no aktīvākajiem pēdējo gadu laikā. Noslēgto īres līgumu apjoms 2024. gada 4. ceturksnī bija **52 600 m²**, kas ir pēdējo gadu rekords. Aptuveni 50% noslēgto īres līgumu bija priekšlīgumi, kas norāda uz lielu pieprasījumu pēc mūsdienīgām, kvalitatīvām telpām un vienlaikus uz brīvo telpu skaita pieaugumu vecākās ēkās.

Brīvās telpas un īres cenas

- Brīvo A klases telpu daudzums palielinājās no **7,1%** līdz **9,0%** un B klases telpu daudzums – no **10,1%** līdz **10,3%**;

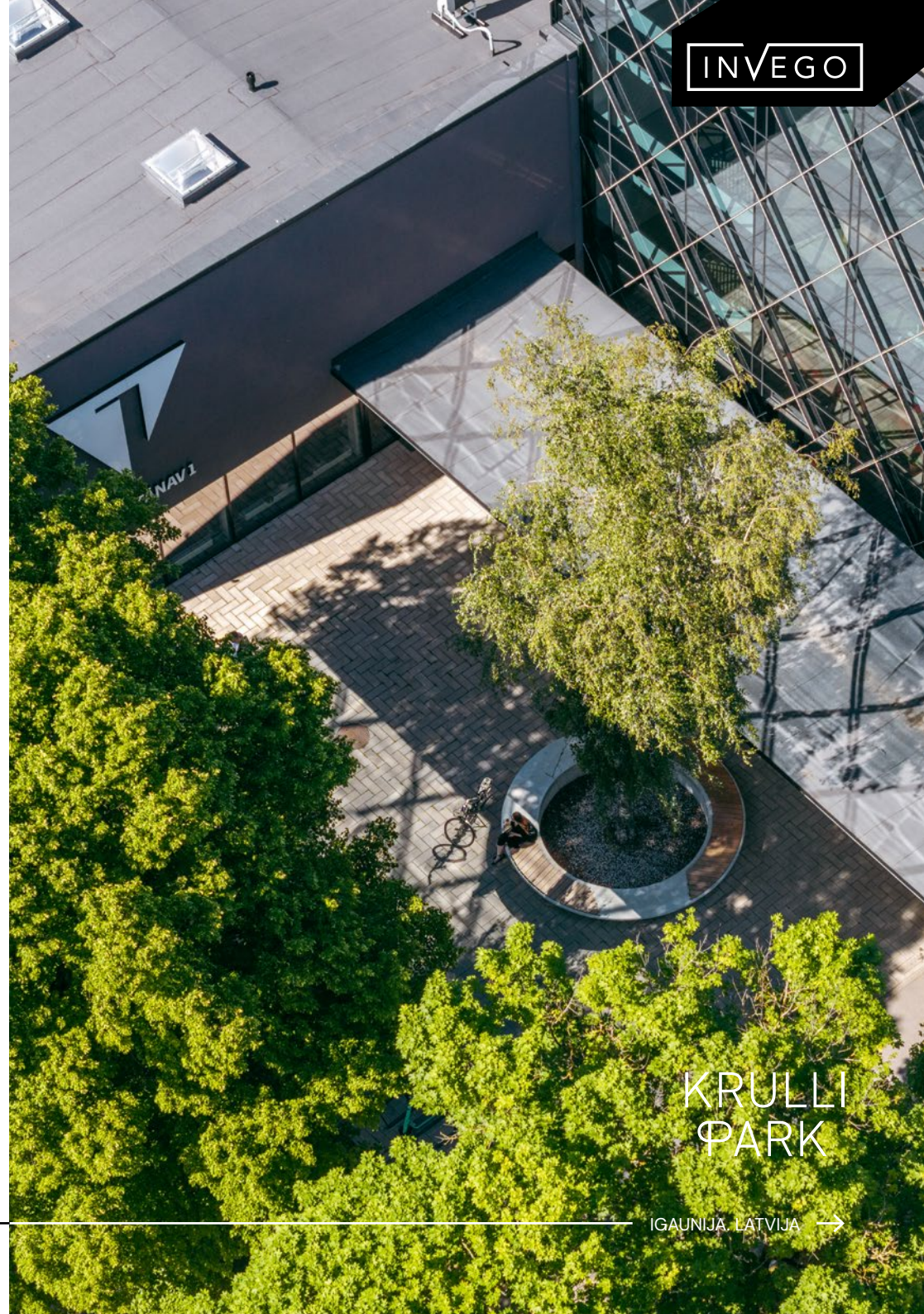
- Labāko ēku īres cenas saglabājas stabilā līmenī (21–22 €/m² mēnesī), taču spiediens uz B klases platībām ir spēcīgāks, un īres cenas samazinājās par **1,5%**. Īrnieki dod priekšroku mūsdienīgām īres telpām un integrētai biznesa videi, kuras izveidē būtiska loma ir arī Invego.

BRĪVO PLATĪBU PIEAUGUMS



Invego grupas 2024. gada svarīgākie notikumi

2024. gads Invego grupai bija ārkārtīgi darbīgs un veiksmīgs – mēs sekmīgi pabeidzām vairākus apjomīgus attīstības projektus, uzsākām vairāku jaunu rajonu attīstīšanu un būvniecības darbus, kā arī aktīvi paplašinājām grupas darbību Igaunijā, Latvijā un Portugālē.





Igaunija

- Tallinā pabeidzām **biznesa kvartālu “Krulli Park”** ar izīrējamo komercietelpu platību 36 000 m². Lielākā daļa telpu ir izīrētas uz ilgtermiņa līgumu pamata, kvartāla centrālais īrnieks ir uzņēmums Wise.
- Uzsākām **biznesa centra “Telliskivi 51a”** būvniecību, ēka tiks pabeigta 2025. gada rudenī, un lielākā daļa telpu ir izīrētas uz ilgtermiņa līgumu pamata.
- Uzsākām jauna dzīvojamā rajona **“Keila Pargikodud”** pirmās kārtas būvniecību Harju apriņķa Keilas pilsētā.
- Pārdevām jaunus mājokļus 29,7 milj. eiro vērtībā, galvenokārt Igaunijā realizētajos attīstības projektos **“Uus-Järveküla”, “Luccaranna”** un **“Tiskreoja”**.

Latvija

- 2024. gada rudenī mēs atvērām **Invego Latvijas** biroju, kas atrodas Rīgā, Strēlnieku ielā 8.
- Gada beigās tika uzsākta Invego līdz šim lielākā Latvijas projekta – **dzīvojamā rajona “Vītolu Parks”** ar 360 mājokļiem – pirmās kārtas iepriekšpārdošana. Šajā kārtā tiks uzbūvēti 85 mājokļi, kuru būvniecība sākas 2025. gada vasarā.
- Noslēdzām būvniecības līgumu starp Invego Ādaži Vide SIA un Mitt & Perlebach SIA par **“Vide Ādaži”** pirmās kārtas 15 rindu māju būvniecību ar kopējām izmaksām 2,615 milj. eiro. Pirmā kārtā tika pabeigta 2025. gada vasarā.
- Uzsākām Rīgas **“Parka Kvartāla”** trešās kārtas būvniecību, kuras ietvaros tiks uzbūvēti 24 jauni mājokļi.
- Rīgā tika uzsākta luksusa klases attīstības projekta **“Skanstes Rezidences”** 67 mājokļu būvniecība, kas tiks pabeigta 2026. gada vasarā. Projekta realizācijai tika noslēgts līgums starp Grostonas 9 SIA un Mapri Būve SIA, kura kopējā vērtība ir 8,774 milj. eiro.

Notikumi pēc bilances datuma

Invego struktūras sakārtošana

Mēs pārveidojām Invego grupas struktūru, pielāgojot to klasiskajai koncerna struktūrai, vienlaikus pievienojot Invego zīmolu visos nekustamo īpašumu projektu uzņēmumu nosaukumos, tāpat pievienojām Invego konsolidācijas grupai Portugāles projektu “**Silves Hills**”.

Obligācijas

2025. gada 29. maijā meitas sabiedrība Invego Latvia OÜ emitēja nodrošinātās obligācijas ar vienas obligācijas nominālvērtību 1000 eiro, fiksētu gada procentu likmi 11 % un dzēšanas termiņu 4 gadi. Mērķis bija piesaistīt 4 miljonus eiro, taču 2038 investoru parakstīto obligāciju daudzums pārsniedza šo summu 3,95 reizes. Investoru lielās intereses un atbalsta dēļ emisijas apjoms tika palielināts līdz **8 miljoniem eiro**.

Zemes iegāde attīstības projektam “Šmerļa Forest”

2023. gada decembrī koncerna meitas sabiedrība Greengo SIA noslēdza zemes pirkuma priekšlīgumu, ar mērķi pakāpeniski iegādāties un attīstīt apmēram **73 000 m²** lielu teritoriju unikālā Rīgas rajonā, netālu no tirdzniecības centra “Akropole Alfa” izvietotajā meža masīvā. 2025. gada jūlijā ar Invego Movie 1 SIA starpniecību tika iegādāti gruntsgabali projekta 1. kārtas vajadzībām.

Zemes iegāde attīstības projektam “Torņkalna Terases”

2025. gada janvārī mēs noslēdzām zemes pirkuma līgumu par nekustamo īpašumu Rīgā, Vienības un Jelgavas ielu stūrī, kur tiks realizēts attīstības projekts “**Torņkalna Terases**” ar aptuveni 200 premium klases mājokļiem.





Divu būvniecības līgumu noslēgšana Latvijā

2025. gada pirmajā pusgadā Invego Latvijas grupas uzņēmumi noslēdza divus būvniecības līgumus, kuros paredzētie darbi jau uzsākti:

- starp Bauskas SIA un Mapri Būve SIA noslēgtais līgums par **"Parka Kvartāla"** trešās un vienlaikus arī pēdējās kārtas divu daudzdzīvokļu māju būvniecību par kopējo summu 5,7 milj. eiro.
- starp Invego Vītoli Parks SIA un Pillar Contractor SIA noslēgtais līgums par **"Vītoli Parka"** ar 360 mājokļiem būvniecību par kopējo summu 51,9 milj. eiro.

Biznesa kvartāla "Krulli Park" un Wise Igaunijas centrālā biroja būvniecības pabeigšana

2025. gadā tika pilnībā pabeigts Tallinas biznesa kvartāls **"Krulli Park"**. Tas ir viens no Invego vēsturē lielākajiem un ambiciozākajiem attīstības projektiem – 36 000 m² iznomājama komercietelpu, no kurām lielākā daļa jau izīrēta uz ilgtermiņa līgumu pamata. Biznesa kvartāla "Krulli Park" galvenais īrnieks ir uzņēmuma Wise Igaunijas centrālais birojs.

2025. gadā Igaunijā tiks pabeigti šādi attīstības projekti:

- Dzīvojamajā rajonā **"Keila Pargikodud"** – 40 mājokļi
- Dzīvojamajā rajonā **"Uus-Järveküla"** – 53 mājokļi
- Dzīvojamajā rajonā **"Luccaranna"** – 75 mājokļi
- Biznesa centrs **"Telliskivi 51"** – kopā 1551 m²

2025. gadā Latvijā tiks pabeigti šādi attīstības projekti:

- Dzīvojamajā rajonā **"Parka kvartāls"** – 64 mājokļi
- Rindu māju rajonā **"Vide Ādaži"** – 15 mājokļi

Pateicoties profesionālajai kompeten-
cei un stratēģiskai klātbūtnēi Tallinā,
Rīgā un to apkaimē, Invego nodrošina
līdzsvarotu, ilgtspējīgu un kvalitatīvu
nekustamo īpašumu portfeli.

Igaunijā tirdzniecības stadijā šobrīd atrodas 4 projekti un sagatavošanas stadijā – 9. 15 pabeigti projekti (10 mājokļu attīstības projekti, 5 biznesa ēku kompleksi). Invego pārvalda visu attīstības projektu portfeli, taču uz pārskata iesniegšanas brīdi konsolidācijas grupas struktūrā nav iekļauti visi projektu uzņēmumi.



Igaunijas attīstības projektu portfelis

PROJEKTS	VIETA	PROJEKTA VEIDS	KVALITĀTES SEGMENTS	STATUSS	ZEMES IEGĀDE	INVEGO DAĻA	MĀJOKĻU SKAITS	VIRSZEMES APBŪVES PLATĪBA M²	KOPĒJAIS APGROZĪJUMS, MILJ. EUR
Ilmapiiri	Tallina, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komercēku apbūvi	Komforta	Attīstīšana	2017	50%	218	24 044	52,7
Keila Pargikodud	Keila, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Komforta	Pārdošanas stadijā	2023	15%	120	10 500	22,4
Viimsi ridaelamud	Viimsi, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu māju apbūvi	Premium	Attīstīšana	2025	50%	58	6 174	14,8
Ladina Kvartal	Viimsi, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komercēku apbūvi	Premium	Attīstīšana	2022	67%	200	24 000	52,4
Laheva	Pakri, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar zemi individuālajai apbūvei un rindu māju apbūvi	Komforta	Attīstīšana	2023	100%	138	3 800	20
Luccaranna	Tallina, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar komercēku apbūvi	Premium	Pārdošanas stadijā	2010	20%	254	21 500	49,5
Rannamõisa Tornid	Tallina, Igaunija	Daudzdzīvokļu ēkas un komercplatības	Premium	Attīstīšana	2022	75%	181	25 000	54,1
Tiskreoja	Harku apriņķis, Igaunija	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu māju un daudzdzīvokļu ēku apbūvi	Komforta	Pārdošanas stadijā	2019	11%	496	64 000	72,6
Tiskre Ārimaja	Tallina, Igaunija	Biroju ēka	Premium	Izīrēts	2015	41%	0	1 215	0,3
Tööstuse 54	Tallina, Igaunija	Luksusa daudzdzīvokļu ēka ar komercplatībām	Luksusa	Attīstīšana	2017	50%	115	9 614	34,3
Krulli Park	Tallina, Igaunija	Iedzīvojamā biznesa un biroja telpu vide	Luksusa	Izīrēts	2019	50%	0	33 000	5,5
IGAUNIJAS PORTFELIS KOPĀ							1764	222 847	378,6

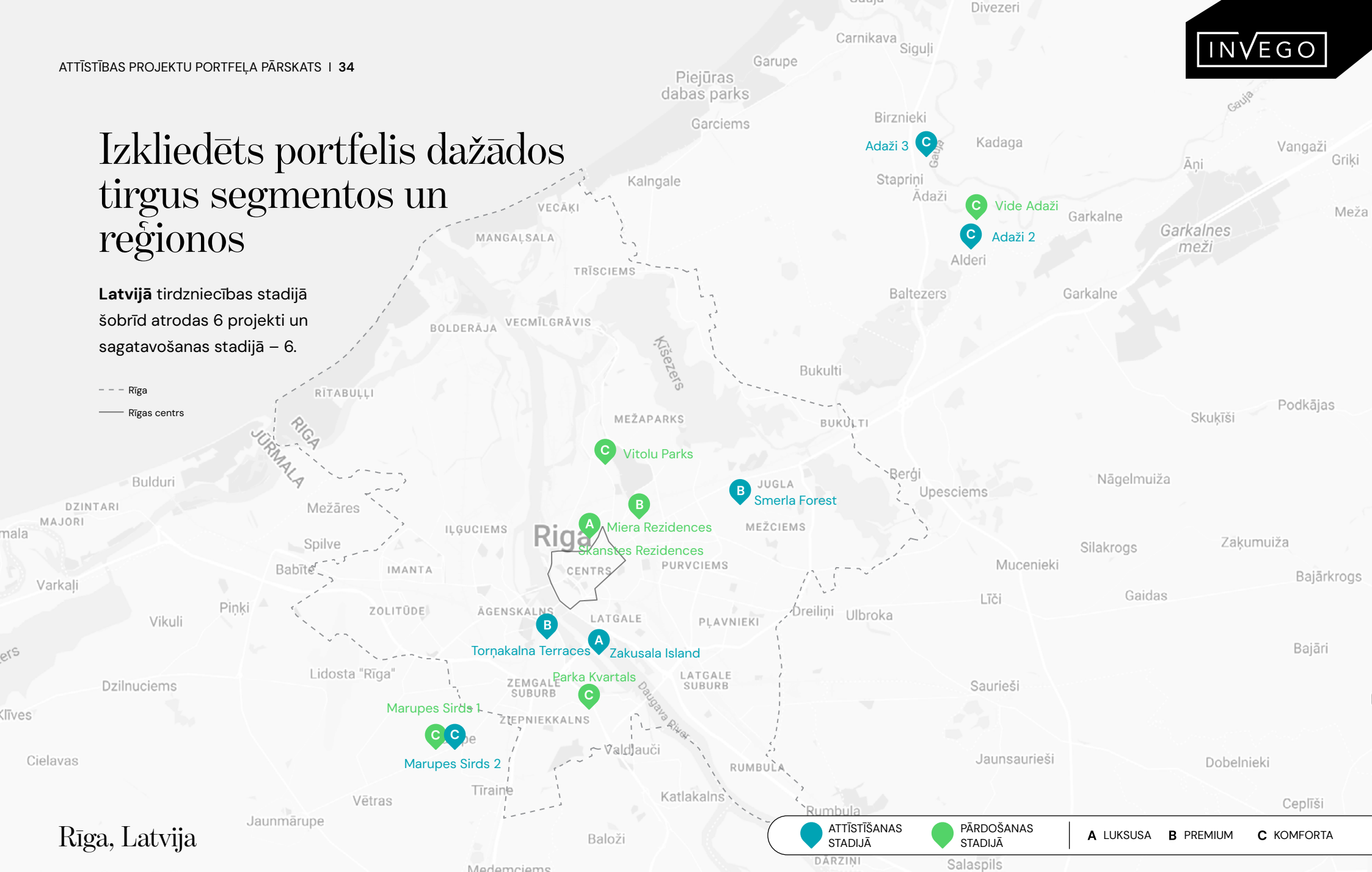
■ Pārdošanas stadijā
 ■ Attīstīšanas stadijā
 ■ Izīrēts



Izkliedēts portfelis dažādos tirgus segmentos un reģionos

Latvijā tirdzniecības stadijā šobrīd atrodas 6 projekti un sagatavošanas stadijā – 6.

--- Rīga
— Rīgas centrs



Rīga, Latvija

Latvijas attīstības projektu portfelis

PROJEKTS	VIETA	PROJEKTA VEIDS	KVALITĀTES SEGMENTS	STATUSS	ZEMES IEGĀDE	INVEGO DAĻA	MĀJOKĻU SKAITS	VIRSZEMES APBŪVES PLATĪBA M²	KOPĒJAIS APGROZĪJUMS, MILJ. EUR
Vitols Parks	Rīga, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Komforta	Pārdošanas stadijā	2023	20%	363	32 200	62,7
Parka Kvartals	Rīga, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Komforta	Pārdošanas stadijā	2019	31%	120	9 600	16,5
Skanstes Rezidences	Rīga, Latvija	Luksusa daudzdzīvokļu nami	Luksusa	Pārdošanas stadijā	2021	31%	67	4 500	13,5
Torņakalna Terraces (Vienības Park)	Rīga, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Premium	Attīstīšana	2024	100%	195	15 400	35,4
Miera Rezidences	Rīga, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Premium	Pārdošanas stadijā	2022	31%	172	15 000	38,0
Smerla Forest	Rīga, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Premium	Attīstīšana	2023	20%	1 150	82 000	193,7
Zakusala Island	Rīga, Latvija	Luksusa daudzdzīvokļu nami un biroju telpas	Luksusa	Attīstīšana	2023	50%	511	46 000	142,0
Marupes Sirds 1	Mārupē, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu māju un daudzdzīvokļu ēku apbūvi	Komforta	Pārdošanas stadijā	2024	100%	65	5 900	12,4
Marupes Sirds 2	Mārupē, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu apbūvi	Komforta	Attīstīšana	2023	100%	375	32 000	59,4
Vīde Ādaži	Ādaži, Latvija	Mūsdienīgas rindu mājas ar Igaunijas kvalitātes līmeni	Komforta	Pārdošanas stadijā	2023	20%	85	10 300	19,3
Ādaži 2	Ādaži, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu māju un daudzdzīvokļu ēku apbūvi	Komforta	Attīstīšana	2023	100%	307	25 000	53,9
Ādaži 3	Ādaži, Latvija	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu māju un daudzdzīvokļu ēku apbūvi	Komforta	Attīstīšanas stadijā	2024	100%	227	20 000	41,4
LATVIJAS PORTFELIS KOPĀ							3 637	297 900	688,3

Pārdošanas stadijā

Attīstīšanas stadijā

Pabeigtie un aktīvie dzīvojamās vides projekti / Igaunija



AKTĪVS



- 254 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: KUU Arhitektid
- luccaranna.ee



PABEIGTS



- 508 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



PABEIGTS



- 48 mājokļi
- Būvnieks: Nordecon
- Arhitekti: Martin Aunin
- novamaja.ee



AKTĪVS



- 165 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- uusjarvekula.ee



PABEIGTS



- 102 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- tabasalukodu.ee



PABEIGTS



- 16 mājokļi
- Arhitekti: Martin Aunin un Pia Tasa
- luccakodu.ee



AKTĪVS



- 120 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: APEX Arhitektuurbüroo
- keilapargikodud.ee



PABEIGTS



- 132 mājokļi
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- Arhitekti: Karli Luik un Martin McLean
- vanapeetri.ee



PABEIGTS



- 28 mājokļi
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- Arhitekti: Aet Piel (interjers)
- pronksi3.ee



AKTĪVS



- Piejūras rajona attīstīšana
- 138 zemes gabali individuālajai apbūvei
- laheva.ee



PABEIGTS



- 24 mājokļi
- Būvnieks: Nordecon
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- pahklikodu.ee



PABEIGTS



- 3 ekskluzīvi penthouse
- Būvnieks: Restor
- Arhitekti: Külli Salum (interjers)
- vabadusepenthouse.ee

Komercplatību projekti / Igaunija

Krulli Park

Wise Igaunijas centrālais birojs (36 000 m²)

wise

— Arhitekti: Martin Aunin, Kaur Talpsep
— Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group Estonia centrālais birojs (5000 m²)

yolo
group

— Arhitekti: Martin Aunin
— Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Tiskre Ärimaja

— Arhitekti: Martin Aunin
— Būvnieks: Mapri Ehitus



PABEIGTS

Telliskivi 51

— Arhitekti: Kaur Talpsep un Kauss Arhitektuuribüroo
— Būvnieks: 1Partner Ehitus



AKTĪVS

Dzīvojamās vides projekti / Latvija



AKTĪVS



VĪTOLU
PARKS

- 363 mājokļi
- Arhitekts: RUUME
- Būvnieks: Pillar Contractor
- vitolu.lv



AKTĪVS



- 120 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekts: Tectum
- Būvnieks: Mapri Būve
- parkakvartals.lv



AKTĪVS



SKANSTES
REZIDENCES

- 67 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekt: Salto Architects, Tectum
- Būvnieks: Mapri Būve
- skanstes.lv



AKTĪVS



- 85 mājokļi
- Arhitekts: Tectum
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- videadazi.lv



AKTĪVS



MIERA
REZIDENCES

- 172 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekts: Tectum
- miera.lv



AKTĪVS



- 400+ mājokļi
- Arhitekts: Tectum
- marupessirds.lv

Portugāle

Portugāles dienvidu daļā Invego attīsta villu dzīvojamo rajonu “**Silves Hills**”. Ekskluzīvo villu attīstības projekta teritorija, kas tiek attīstīta Dienvidportugāles saulainajā Algarves reģionā, aizņem 65 hektārus. Projekts izvietots 2 km attālumā no Silves pilsētas un 35 minūšu brauciena attālumā no Faro lidostas.

“Silves Hills” villas ir projektējuši Portugāles vadošie arhitekti, tās ir pieejamas četros lielumos un piemērotas pastāvīgai dzīvošanai – katrā mājā ir gan dzesēšanas, gan apkures sistēma, plaša terase un apsildāms baseins. Villu rajons ir rūpīgi plānots tā, lai tas saplūstu ar apkārtējo kalnu ainavu, un izvietots tā, lai nodrošinātu katrai villai maksimālu privātumu. “Silves Hills” apvieno starptautisku kopienu, mūsdienīgas ērtības, dabas tuvumu un harmonisku dzīvojamo vidi.

Papildus kvalitatīvajām un pārdomātajām villām iemītnieki varēs izmantot kluba ēku, kurā atradīsies restorāns, bārs, sporta zāle un pirtis, tāpat teritorijā ir plānoti tenisa un padel laukumi, kopstrādes zona un daudzas citas brīvā laika pavadīšanas iespējas.

Invego vada projekta attīstību, un kopš 2025. gada projekts “Silves Hills” ir iekļauts Invego konsolidācijas grupā.

SILVES
HILLS

Par
to, kas
mums
svarīgs !

Atbildīga attīstīšanas darbība

Invego attīstīšanas darbība ir balstīta uz ilgtermiņa plānu radīt nākotnes dzīvojamo un biznesa vidi, kas sekmē indivīdu un uzņēmumu attīstību. Mēs veidojam pilsētvidi ar labu arhitektūru un pārdomātiem risinājumiem, kas bagātina apkārtejo vidi un rada vērtību nākamajiem gadu desmitiem.



Integrēti dzīvojamie rajoni

Mūsu mērķis ir radīt integrētus kvartālus, kur dzīve neaprobežojas ar četrām sienām. Svarīga loma ir zaļajām zonām, satiksmei slēgtiem rajoniem, pārdomātiem pagalmiem, bērnu rotaļu laukumiem, āra treniņu zālēm un sporta laukumiem – visam, kas sekmē veselīgu un kopienas saliedējošu dzīvesveidu. Mūsu plānojumos ir ņemtas vērā nākotnes tehnoloģijas un viedie risinājumi, kas rada ilgtspējīgu vērtību gan iedzīvotājiem, gan videi.

5 gadu garantija

Kvalitāte mums ir pašsaprotama. Invego dod saviem mājokļiem **5 gadu garantiju** – tā ir mūsu pārliecība un atbildība, jo mēs zinām, ka sadarbībā ar atzītiem arhitektiem un labākajiem būvniekiem mēs nodrošinām augstākās kvalitātes rezultātu. Katrs mājoklis, ko mēs radām, ir vairāk nekā dzīvesvieta – tas ir ieguldījums.



INVEGO

TISKRE
OJA
ELURAJAON

Daudzveidīgs attīstības projektu portfelis

Mēs ticam, ka kvalitatīvai dzīvojamajai videi jābūt pieejamai pēc iespējas vairāk cilvēkiem. Tāpēc mēs **radām dažāda lieluma un dažādas cenu klases mājokļus**, lai savas sapņu mājas varētu atrast gan jaunieši, gan vecāki, gan ģimenes, gan tie, kas iegādājas savu pirmo mājokli. Visiem mūsu šodien būvētajiem mājokļiem ir A energoefektivitātes klase, mūsdienīga arhitektūra un pārdomāts plānojums.

Sociālā atbildība

Mēs regulāri rīkojam dažādas akcijas ar mērķi dot savu ieguldījumu tajās sabiedrības dzīves jomās, kuras uzskatām par svarīgām Igaunijas nākotnes kontekstā. Mēs **atbalstām skolotājus un ģimenes ar bērniem**, piedāvājot viņiem iespēju uz izdevīgākiem noteikumiem iegādāties mājokli Invego attīstītajos projektos. Mums ir svarīgi, lai vērtīgu dzīvojamo vidi varētu baudīt tie, kas veido mūsu nākotni – gan mājās, gan skolā, gan vietējā kopienā.

Pilsētvides attīstīšana

Mēs uzsākam attīstības projektus tur, kur paplašinās nākotnes pilsēta – rajonos, kur jau izveidota **spēcīga infrastruktūra** un ir **liels izaugsmes potenciāls**. Mēs nebūvējam tikai šodienai, bet gan domājam par desmitgadēm un vietējo kopienu.

Konsolidētais gada pārskats



Konsolidētais finanšu pozīcijas pārskats

(euro)

AKTĪVI

	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda un naudas ekvivalenti	1.6.2	2 803 113	277 736
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		180 595	159 062
Debitori un avansa maksājumi	2, 14	3 319 523	2 503 452
Krājumi	4	14 054 763	5 121 314
Apgrozāmie līdzekļi kopā		20 357 994	8 061 563
Ilgtermiņa aktīvi			
Debitori un avansa maksājumi	2, 14	17 662 695	14 018 776
Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās	7	939 286	10 842 320
Ieguldījuma īpašumi	5	84 523 107	5 615 648
Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi		409 065	438 460
Ilgtermiņa aktīvi kopā		103 534 153	30 915 203
AKTĪVI KOPĀ		123 892 147	38 976 767

SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS

Īstermiņa kreditori

Kreditori un avansa maksājumi	8, 14	5 244 427	960 359
Aizņēmumi	9, 14	3 851 423	5 610 441
Īstermiņa saistības kopā		9 095 850	6 570 799

Ilgtermiņa saistības

Kreditori un avansa maksājumi	8, 14	14 119 769	662 574
Aizņēmumi	9, 14	66 040 921	14 836 892
Ilgtermiņa saistības kopā		80 160 690	15 499 467
SAISTĪBAS KOPĀ		89 256 540	22 070 266

PAŠU KAPITĀLS

Akciju vai daļu kapitāls		2 500	2 500
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa*		18 914 577	5 056 100
Pārskata gada peļņa		1 565 231	8 803 377
Mātes sabiedrības īpašniekiem piederošais pašu kapitāls kopā		20 482 308	13 861 977
Mazākumdaļbniekiem piederošais pašu kapitāls	6	14 153 299	3 044 524
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ		34 635 607	16 906 501
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS KOPĀ		123 892 147	38 976 766

*Par iepriekšējo periodu nesadalītās peļņas izmaiņām skat. sīkāk "Pašu kapitāla izmaiņu pārskatā"

49.-92. lapā esošie pielikumi ir šī grāmatvedības gada pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

(euro)	PIELIKUMI	2024	2023
Neto apgrozījums	10	6 149 574	834 380
Pārdoto preču un pakalpojumu izmaksas	11	-3 997 786	-382 845
Bruto peļņa		2 151 788	451 535
Pārdošanas izmaksas		-248 246	-61 873
Administratīvās izmaksas	12	-521 388	-607 356
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	13	6 883 306	2 520 671
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		-623 040	-45 598
Peļņa no saimnieciskās darbības		7 642 420	2 257 378
Procentu ieņēmumi	14	1 669 680	992 722
Procentu maksājumi	14	-2 343 130	-1 099 169
Citi finanšu ieņēmumi un izmaksas		343 322	38 778
Peļņa (zaudējumi) no asociētajām sabiedrībām, lietojot pašu kapitāla metodi	7	-2 611 114	6 478 891
Peļņa pirms nodokļiem		4 701 177	8 668 599
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		-673	-832
Pārskata perioda tīrā peļņa		4 700 505	8 667 768
PĀRSKATA PERIODA KONSOLIDĒTĀ PEĻŅA		4 700 505	8 667 768
t.sk. mātes sabiedrības īpašniekiem pienākošās konsolidētā peļņas daļa		1 565 230	8 803 377
konsolidētā peļņa (zaudējumi) no mazākuma daļības		3 135 275	-135 609

49.-92. lapā esošie pielikumi ir šī grāmatvedības gada pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

(euro)

NAUDAS PLŪSMA NO PAMATDARBĪBAS	PIELIKUMI	2024	2023
Peļņa no saimnieciskās darbības		7 642 420	2 257 378
Korekcijas			
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums		3 838	138
Citas korekcijas	15	-16 216 277	-2 499 438
Korekcijas kopā		-16 212 440	-2 488 319
Ar saimniecisko darbību saistīto debitoru un avansu izmaiņas	2, 14	-1 313 885	-333 187
Krājumu izmaiņas	4	-8 933 449	-638 176
Ar saimniecisko darbību saistīto kreditoru un avansu izmaiņas	8, 14	16 868 415	-209 094
Samaksātais uzņēmuma ienākuma nodoklis		-673	-832
Naudas plūsma no pamatdarbības kopā		-1 949 610	-1 423 212

NAUDAS PLŪSMA NO IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		-14 606	-2 518 399
Ieguldījuma īpašumu iegāde	5	-2 323 712	-3 175 648
Asociēto sabiedrību iegāde	7	-50 080	-632 176
Ieņēmumi no asociēto sabiedrību pārdošanas	7	384 100	6 867
Citu finanšu ieguldījumu iegāde		-20 132	-250 000
Ieņēmumi no citu finanšu investīciju pārdošanas		0	165 785
Izsniegtie aizdevumi	3, 14	-6 174 698	-11 300 575
Izsniegto aizdevumu atmaksas	3, 14	2 395 825	5 431 002
Procentu ieņēmumi		353 625	151 625
Meitas sabiedrību kontroles pārņemšanas ietekme uz naudu un naudas ekvivalentiem		5 082 112	59 206
Naudas plūsma no ieguldīšanas darbības kopā		-367 846	-11 973 802

NAUDAS PLŪSMA NO FINANSĒŠANAS DARBĪBAS

Saņemtie aizņēmumi	9, 14	12 375 203	21 685 129
Aizņēmumu atmaksa	9, 14	-7 079 307	-8 129 189
Procentu maksājumi		-1 238 510	-443 699
Maksājumi no mazākumdaļībniekiem saistībā ar akciju vai daļu emitēšanu		867 259	538 161
Citas finansēšanas darbības izmaksas		-81 812	-20 428
NAUDAS PLŪSMA NO FINANSĒŠANAS DARBĪBAS KOPĀ		5 285 494	13 629 975
NAUDAS PLŪSMA KOPĀ		2 525 377	144 450
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā		277 736	133 285
Naudas un tās ekvivalentu izmaiņas		2 525 377	144 450
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās		2 803 113	277 736

49.-92. lapā esošie pielikumi ir šī grāmatvedības gada pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētā pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(euro)	DAĻU KAPITĀLS	KONSOLIDĒTĀ NESADALĪTĀ PEĻŅA	KOPĀ	MAZĀKUMA DALĪBA	KOPĀ
Bilance uz 31.12.2022.	2 500	2 483 808	2 486 308	0	2 486 308
Pārskata perioda tīrā peļņa (zaudējumi)	0	88 579	88 579	0	88 579
Grāmatvedības uzskaites principu maiņa (1. pielikums)	0	11 287 090	11 287 090	3 044 524	14 331 613
Darījumi ar īpašniekiem kopā	0	0	0	0	0
Bilance uz 31.12.2023.	2 500	13 859 477	13 861 977	3 044 524	16 906 501
Pārskata perioda tīrā peļņa (zaudējumi)	0	1 565 231	1 565 231	3 135 275	4 700 505
Citas izmaiņas*	0	5 055 100	5 055 100	7 973 501	13 028 602
Darījumi ar īpašniekiem kopā	0	0	0	0	0
Bilance uz 31.12.2024.	2 500	20 479 808	20 482 308	14 153 299	34 635 607

*Postenī „Citas izmaiņas” ir ietvertas reorganizācijas (sadališanas), kas ietekmēja iepriekšējo periodu peļņu par 6,419 milj. *euro* (6. pielikums), un asociēto sabiedrību pārveidošana par meitas sabiedrībām, kas ietekmēja iepriekšējo periodu peļņu par -1,364 milj. *euro*.

Mazākuma dalības postenī „Citas izmaiņas” ir ietvertas reorganizācijas (sadališanas), kas ietekmēja iepriekšējo periodu peļņu -0,657 milj. *euro* apmērā, un meitas sabiedrību pievienošanas ietekme 8,631 milj. *euro* apmērā.

Pēc stāvokļa uz 2024. gada 31. decembri pamatkapitāls sastāv no 2500 daļām ar nominālvērtību 1 *euro* (nav izmaiņu kopš 2023. gada 31. decembra).

49.–92. lapā esošie pielikumi ir šī grāmatvedības gada pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Paskaidrojošās piezīmes konsolidētajiem finanšu pārskatiem

1. pielikums Svarīgākie grāmatvedības principi

1.1. Vispārīgā informācija

Invego Group OÜ (turpmāk saukta “Mātes sabiedrība”) ir Igaunijas Republikā reģistrēta komercsabiedrība, kuras galvenā darbības joma ir saistīta ar nekustamo īpašumu attīstīšanas uzņēmumu, kas darbojas zem zīmola “Invego”, t. i., tā meitas sabiedrību (turpmāk kopā sauktas “Koncerns”) daļu turēšanu. Mātes sabiedrība ir Igaunijas Republikā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību (*osaühing*) (reģistrācijas kods Komercreģistrā: 16281679, adrese: Staapli 10, 10415 Tallina).

Koncerna finanšu pārskati tiek sagatavoti saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS). Pirmais finanšu pārskats, kas sagatavots saskaņā ar SFPS, tika sastādīts par 2023. gadu, un tajā tika iekļauti dati par trim periodiem (par 2023., 2022. un 2021. gadu), kā to prasa 1. SGS 38.C punkts.

Atbrīvojums no pienākuma sagatavot konsolidēto gada pārskatu par agrākiem periodiem

Līdz 2023. gada beigām koncerns negatavoja konsolidētus finanšu pārskatus, izmantojot tobrīd spēkā esošā Igaunijas Grāmatvedības likuma 29. panta 2. daļā mazajām konsolidācijas grupām paredzēto atbrīvojumu. Saskaņā ar likuma 29. panta 2. daļā un 3. panta 18. daļā noteiktajiem kritērijiem mazai konsolidācijas grupai nav pienākuma sagatavot konsolidēto gada pārskatu, ja tās bilances datumā vairāk nekā viens no konsolidētajiem rādītājiem nepārsniedz mazajām konsolidācijas grupām noteikto robežvērtību, t.i.:

- aktīvi: 4 milj. *euro*
- neto apgrozījums: 8 milj. *euro*
- darbinieku skaits: 50.

Invego Group OÜ bija atbrīvota no konsolidētā grāmatvedības pārskata sagatavošanas par 2023. gadu, jo koncerna 2023. gada rādītāji atbilda tobrīd spēkā bijušā Igaunijas Grāmatvedības likuma 29. panta 2. daļas prasībām, un tādēļ koncerns atbilda mazas konsolidācijas grupas kritērijiem.

Grāmatvedības uzskaites principu maiņa – konsolidācijas pienākuma rašanās no 2024. gada

2024. gada sākumā mainījās koncerna struktūra un darbības apjoms, kā rezultātā koncerns vairs neatbilda Grāmatvedības likuma 29. panta 2. daļā noteiktajiem mazas konsolidācijas grupas kritērijiem. Tādējādi, sākot no 2024. gada, koncernam radās pienākums iesniegt konsolidētus finanšu pārskatus.

Tā kā koncerns veic konsolidāciju pirmo reizi, tad atbilstoši 8. SGS prasībām konsolidācijas uzsākšana tiek uzskatīta par grāmatvedības uzskaites principu maiņu.

Atskaites periods un retrospektīva piemērošana

Tā kā koncerns pirmo reizi sagatavo konsolidētos pārskatus, tad atskaites periodā ir norādīti 2023. gada konsolidētie dati.

2022. gada dati nav retrospektīvi konsolidēti sekojošu iemeslu dēļ:

1. Līdz 2023. gada beigām saskaņā ar Grāmatvedības likuma 29. pantu koncernam bija tiesības piemērot atbrīvojumu no pienākuma sastādīt konsolidētos pārskatus, un koncerns izmantoja šīs tiesības;
2. Saskaņā ar 8. SGS 28.(h) punktu iepriekšēja perioda kvantitatīvā korekcija ir nepraktiska (*"impracticable"*). Meitas sabiedrību un asociēto sabiedrību dati par 2022. gadu nebija sagatavoti ar SFPS prasībām atbilstošu detalizācijas līmeni, tāpēc:
 - a. nav pietiekamu izejas datu koncerna iekšējo darījumu un atlikumu izslēgšanai;
 - b. nav iespējams retrospektīvi piemērot SFPS konsolidācijas principus tādā veidā, kas nodrošinātu ticamu un salīdzināmu rezultātu;
 - c. retrospektīva konsolidācija prasītu lielu laika un resursu patēriņu, kas būtu nesamērīgs salīdzinājumā ar iegūto papildinformāciju

Saskaņā ar 8. SGS definīciju prasības piemērošana ir nepraktiska (*"impracticable"*), ja uzņēmums ir darījis visu, lai šo prasību ievērotu, un konstatējis, ka to piemērot nespēj. Tādēļ konsolidētā pārskatu sagatavošana ir uzsākta kopš 2023. gada, kad bija pieejami nepieciešamie dati un sistēmas.

Tādēļ koncerns ir publiskojis konsolidācijas uzsākšanas ietekmi pēc stāvokļa uz 2023. gada 31. decembri.

Grāmatvedības principu izmaiņas ietekmē šādus pārskata posteņus:

(euro)

AKTĪVI

	31.12.2023. SĀKOTNĒJAIS	IZMAIŅAS	31.12.2023. KONSOLIDĒTAIS
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda un naudas ekvivalenti	876	276 859	277 736
Īstermiņa finanšu ieguldījumi	19 613	139 449	159 062
Debitori un avansa maksājumi	1 895 845	607 607	2 503 452
Avansa maksājumi	0	17 242	17 242
Krājumi	0	5 121 314	5 121 314
Apgrozāmie līdzekļi kopā	1 916 334	6 145 229	8 061 563
Ilgtermiņa aktīvi			
Debitori un avansa maksājumi	5 746	14 013 030	14 018 776
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	110 078	-110 078	0
Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās	2 702	10 839 618	10 842 320
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	0	0	0
Ieguldījuma īpašumi	0	5 615 648	5 615 648
Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi	32 073	406 387	438 460
Ilgtermiņa aktīvi kopā	150 599	30 764 604	30 915 203
AKTĪVI KOPĀ	2 066 933	36 909 833	38 976 767

SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS

Īstermiņa kreditori			
Kreditori un avansa maksājumi	219 296	741 062	960 359
Nodokļu saistības	0	3 536	3 536
Aizņēmumi	146 580	5 463 860	5 610 440
Īstermiņa saistības kopā	365 876	6 204 923	6 570 799
Ilgtermiņa saistības			
Kreditori un avansa maksājumi	17 550	645 024	662 574
Aizņēmumi	504 377	14 332 515	14 836 892
Ilgtermiņa saistības kopā	521 927	14 977 539	15 499 467
SAISTĪBAS KOPĀ	887 804	21 182 462	22 070 266

PAŠU KAPITĀLS

Akciju vai daļu kapitāls	2 500	0	2 500
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa (nesegtie zaudējumi)	1 088 051	3 968 049	5 056 100
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)	88 579	8 714 798	8 803 377
Mātes sabiedrības īpašniekiem piederošais pašu kapitāls	0	13 861 977	13 861 977
Mazākuma dalība	0	3 044 524	3 044 524
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	1 179 130	15 727 371	16 906 501
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	2 066 933	36 909 833	38 976 766

(euro)	31.12.2023. SĀKOTNĒJAIS	IZMAIŅAS	31.12.2023. KONSOLIDĒTAIS
Neto apgrozījums	0	834 380	834 380
Pārdoto preču un pakalpojumu izmaksas	0	-382 845	-382 845
Bruto peļņa	0	451 535	451 535
Pārdošanas izmaksas	-57	-61 816	-61 873
Administratīvās izmaksas	-23 001	-584 355	-607 356
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	10 982	2 509 690	2 520 671
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-50	-45 548	-45 598
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-12 126	2 269 504	2 257 378
Procentu ieņēmumi	114 086	878 636	992 722
Procentu izdevumi	-72 286	-1 026 883	-1 099 169
Finanšu ieņēmumi un izmaksas	58 906	-20 128	38 778
Peļņa no asociētajām sabiedrībām	0	6 478 891	6 478 891
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	88 579	8 580 020	8 668 599
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	0	-832	-832
Pārskata perioda tīrā peļņa (zaudējumi)	88 579	8 579 188	8 667 768
Mātes sabiedrības īpašniekiem piederošā tīrā peļņa	0	8 803 377	8 803 377
Tīrie zaudējumi no mazākuma dalības	0	-135 609	-135 609
PĀRSKATA PERIODA KONSOLIDĒTĀ PEĻŅA (ZAUDĒJUMI)	88 579	8 579 188	8 667 768

(euro)

NAUDAS PLŪSMA NO PAMATDARBĪBAS	31.12.2023. SĀKOTNĒJAIS	IZMAIŅAS	31.12.2023. KONSOLIDĒTAIS
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-12 126	2 269 504	2 257 378
Korekcijas			
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības norakstījumi	0	138	138
Citas korekcijas	-10 982	-2 488 457	-2 499 438
Korekcijas kopā	-10 982	-2 477 338	-2 488 319
Ar saimniecisko darbību saistīto debitoru un avansu izmaiņas	-254 169	-79 018	-333 187
Krājumu izmaiņas	0	-638 176	-638 176
Ar saimniecisko darbību saistīto kreditoru un avansu izmaiņas	-201 682	-7 412	-209 094
Samaksātais uzņēmuma ienākuma nodoklis	0	-832	-832
Naudas plūsma no pamatdarbības kopā	-478 959	-944 253	-1 423 212

NAUDAS PLŪSMA NO IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	0	-2 518 399	-2 518 399
Ieguldījuma īpašuma iegāde	0	-3 175 648	-3 175 648
Meitas sabiedrību iegāde	-15 060	15 060	0
Ieņēmumi no meitas sabiedrību pārdošanas	38 720	-39 110	-390
Asociēto sabiedrību iegāde	-3 644	-628 532	-632 176
Ieņēmumi no asociēto sabiedrību pārdošanas	6 867	0	6 867
Citu finanšu ieguldījumu iegāde	-250 000	0	-250 000
Ieņēmumi no citu finanšu ieguldījumu pārdošanas	158 185	7 600	165 785
Izsniegtie aizdevumi	-524 300	-10 776 275	-11 300 575
Izsniegto aizdevumu atmaksāšana	1 139 911	4 291 091	5 431 002
Procentu ieņēmumi	53 224	98 401	151 625
Citi ieņēmumi no ieguldīšanas darbības	59 206	0	59 206
Naudas plūsma no ieguldīšanas darbības kopā	663 109	-12 725 422	-12 062 313

NAUDAS PLŪSMA NO FINANSĒŠANAS DARBĪBAS

Aizņēmumi	278 000	21 407 129	21 685 129
Aizņēmumu atmaksāšana	-551 000	-7 578 189	-8 129 189
Procentu maksājumi	0	-443 699	-443 699
Ieņēmumi no akciju vai daļu emitēšanas	0	538 161	538 161
Citas finansēšanas darbības izmaksas	-300	-20 128	-20 428
Naudas plūsma no finansēšanas darbības kopā	-273 300	13 903 275	13 629 975

NAUDAS PLŪSMA KOPĀ	-89 150	233 601	144 450
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	90 027	43 258	133 285
Naudas un tās ekvivalentu izmaiņas	-89 150	233 601	144 450
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	876	276 859	277 736

Kļūdu koriģēšana

2024. gada grāmatvedības gada pārskata mātes sabiedrības atsevišķajā finanšu pārskatā ir koriģēti 2023. gada salīdzinošie dati, jo 2023. gada grāmatvedības gada pārskatā norādītās summas bija nepareizas. Kļūdas dēļ bija nepareizi klasificēti īstermiņa un ilgtermiņa debitori, un meitas sabiedrības bija uzrādītas kā asociētās sabiedrības.

Ir veiktas šādas korekcijas:

- a) īstermiņa debitoru pārklasifikācija par ilgtermiņa debitoriem (ietekmes apmērs 5 746 euro)
- b) asociēto sabiedrību pārklasifikācija par meitas sabiedrībām (ietekmes apmērs 88 716 euro)
- c) ilgtermiņa finanšu ieguldījumu pārklasifikācija par asociētajām sabiedrībām (ietekmes apmērs 281 euro)
- d) meitas sabiedrību iegādes izmaksu korekcija (ietekmes apmērs 5 735 euro)

Veiktās korekcijas ietekmē šādus pārskata posteņus:

	31.12.2023.	IZMAIŅAS	KORIĢĒTS 31.12.2023.
Īstermiņa debitori un avansa maksājumi	1 901 591	-5 746	1 895 845
Ilgtermiņa debitori un avansa maksājumi	0	5 746	5 746
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	15 065	95 013	110 078
Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās	91 699	-88 997	2 702
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	281	-281	0
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa (nesegtie zaudējumi)	1 082 316	5 735	1 076 581

1.2. Grāmatvedības gada pārskata sastādīšanas pamatprincipi

Konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sagatavots saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un Starptautisko finanšu pārskatu standartu Interpretācijas komitejas interpretācijām, kā tās apstiprinājusi Eiropas Savienība. Konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sastādīts atbilstoši iegādes izmaksu metodei, izņemot gadījumos, kad ir norādīts citādi.

Daļa finanšu rādītāju ir balstīti uz vadības veiktiem pieņēmumiem tostarp būvniecības līgumu rentabilitātes novērtējums apgrozījuma datos, pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas laika noteikšana un prasību un krājumu vērtības norakstīšanas apjoma novērtējums. Šie pieņēmumi tiek noteikti, pamatojoties uz vadības zināšanām un pieredzi, taču tie var neatbilst nākotnes faktiskajai situācijai. Grāmatvedības pieņēmumu izmaiņas tiek uzskaitītas tajā pārskata periodā, kad notikušas izmaiņas. Ziņas par pieņēmumiem ir detalizētāk atspoguļotas 1.5. pielikumā.

Koncerna grāmatvedības pārskatā visi finanšu rādītāji ir norādīti *euro*, t. i., Koncerna grāmatvedības uzskaites un uzrādīšanas valūtā. Konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pamata pārskati un pielikumi ir sagatavoti ar viena euro precizitāti, izņemot, ja ir norādīts citādi.

Koncerna 2024. gada konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sagatavots par periodu, kas aptver laika posmu no 01.01.2024. līdz 31.12.2024., un salīdzināmie finanšu rādītāji ir norādīti par periodu no 01.01.2023. līdz 31.12.2023.

Uz šī pārskata sagatavošanas brīdi ir izdoti jauni starptautiskie finanšu pārskatu standarti, kā arī publicētas esošo standartu izmaiņas un interpretācijas, kas ir piemērojamas uzņēmuma pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk. Pārskats par minētajiem standartiem ir sniegts 1.3. pielikumā.

1.3. Jaunie starptautiskie finanšu pārskatu standarti, publicētās standartu izmaiņas un Starptautiskās finanšu pārskatu interpretāciju komitejas (IFRIC) interpretācijas

1.3.1 Jauno vai grozīto standartu un interpretāciju piemērošana

Kopš 2024. gada 1. janvāra Koncernam ir saistoši šādi jaunie vai grozītie standarti un interpretācijas:

„Noma: nomas saistības pārdošanas un atpakaļnomas darījumos” – 16. SFPS grozījumi (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Grozījumi attiecas uz pārdošanas un atpakaļnomas darījumiem, kas atbilst 15. SFPS prasībām un kas atspoguļojami kā pārdošana. Grozījumos ir noteikts, ka pārdevējam–nomniekam jānovērtē no darījuma izrietošās saistības tā, lai viņš neuzskaitītu peļņu vai zaudējumus, kas izriet no saglabātajām lietošanas tiesībām. Tas nozīmē šādu ieņēmumu atlikšanu pat tad, ja ir pienākums veikt mainīgus maksājumus, kas nav atkarīgi no indeksa vai procentu likmes. Pēc Koncerna vērtējuma tam nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatu.

„Saistību klasifikācija – sadalījums īstermiņa vai ilgtermiņa saistībās, spēkā stāšanās datuma atlikšana” – 1. SGS grozījumi (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Šie grozījumi skaidro, ka saistības tiek klasificētas kā īstermiņa vai ilgtermiņa, atkarībā no tiesībām, kas pastāv pārskata perioda beigās. Saistības ir ilgtermiņa, ja uzņēmumam ir tiesības atlikt maksājumu vismaz uz 12 mēnešiem pēc pārskata datuma. Vadlīnijas vairs neiekļauj prasību par šādām beznosacījuma tiesībām. 2022. gada oktobra grozījumi paredzēja, ka pēc pārskata datuma izpildāmās kredītsaistības neietekmē šo saistību iedalīšanu īstermiņa vai ilgtermiņa saistībās pārskata datumā. Vadības cerības saistībā ar norēķinu atlikšanas tiesību izmantošanu neietekmē saistību klasifikāciju. Saistība tiek klasificēta kā īstermiņa, ja nosacījums tiek pārkāpts pārskata datumā vai pirms tā, pat ja aizdevējs atsakās no šī nosacījuma pēc pārskata perioda beigām. Savukārt aizdevums tiek klasificēts kā ilgtermiņa, ja aizdevuma

līgums tiek pārkāpts tikai pēc pārskata datuma. Turklāt grozījumos ir precizētas prasības attiecībā uz parādsaistību klasifikāciju, kuras uzņēmums var nokārtot, tās kapitalizējot. Saistību nokārtošana tiek definēta kā saistību dzēšana ar skaidru naudu, citiem saimnieciskiem resursiem vai uzņēmuma paša kapitāla instrumentiem. Izņēmums attiecas uz konvertējamajiem instrumentiem, kurus var kapitalizēt, taču tikai attiecībā uz tādiem instrumentiem, kuru kapitalizācijas opcija ir klasificēta kā pašu kapitāla instruments, uzskaitot to atsevišķi no saistībām kā salikta finanšu instrumenta pašu kapitāla sastāvdaļu. Pēc Koncerna vērtējuma tam nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatu.

Pārējiem jaunajiem vai grozītajiem standartiem vai interpretācijām, kas pirmo reizi stājas spēkā 2024. gada 1. janvārī, nav būtiskas ietekmes uz Koncernu.

1.3.2 Jaunie standarti, interpretācijas un to grozījumi

Ir publicēti jauni vai grozīti standarti un interpretācijas, kas kļūs Koncernam obligāti no 2025. gada 1. janvāra vai vēlāk un kurus Koncerns nav piemērojis pirms noteiktā termiņa:

Finanšu instrumentu klasifikācijas un novērtēšanas izmaiņas – 9. SFPS un 7. SFPS izmaiņas (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk).

2024. gada 30. maijā SGSP izdeva 9. SFPS un 7. SFPS izmaiņas, lai:

- (a) precizētu noteiktu finanšu aktīvu un saistību uzskaites un izslēgšanas no uzskaites datumu, tostarp jaunu izņēmumu attiecībā uz finanšu saistībām, kuras izriet no daļām, norēķini par kurām tiek veikti ar elektroniskās naudas pārskaitījumu sistēmas starpniecību;
- (b) precizētu un pievienotu papildu norādījumus ar mērķi novērtēt, vai finanšu aktīvs atbilst tikai pamatsummas un procentu maksājumu (SPPI) kritērijam;
- (c) pievienotu jaunu publiskojamo informāciju par noteiktiem instrumentiem, kuru līguma nosacījumi var mainīt naudas plūsmas (piemēram, daži instrumenti, kuru īpašības ir saistītas ar vides un sociālās atbildības (ESG) mērķu sasniegšanu); un
- (d) aktualizētu publiskojamo informāciju par pašu kapitāla instrumentiem, kas tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā citā konsolidētajā peļņā (FVOCI).

Pēc koncerna novērtējuma 2024. gada maijā publicētajām izmaiņām 9. SFPS un 7. SFPS, tostarp papildinātajām prasībām par publiskojamo informāciju par pašu kapitāla instrumentiem, kas tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā citā konsolidētajā peļņā (FVOCI), nav būtiskas ietekmes uz koncerna finanšu pārskatiem, jo koncerna finanšu aktīvu sastāvā šobrīd tādu instrumentu nav.

Koncerns seko standarta turpmākai piemērošanai un, ja nepieciešams, aktualizēs savu informācijas publiskošanas praksi pirms standarta obligātās stāšanās spēkā 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk.

„SFPS grāmatvedības standartu ikgadējie uzlabojumi”, kas ir spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk; vēl nav apstiprināti Eiropas Savienībā).

Standartā 1. SFPS tika precizēts, ka, pārejot uz SFPS grāmatvedības standartiem, jāpārtrauc risku ierobežošana, ja tā neatbilst risku ierobežošanas uzskaites “kvalificējošiem kritērijiem”, nevis “nosacījumiem”, lai novērstu neskaidrības, kas izriet no 1. SFPS un 9. SFPS risku ierobežošanas uzskaites prasību pretrunīgā formulējuma. 7. SFPS nosaka pienākumu atklāt informāciju par peļņu vai zaudējumiem saistībā ar tādu finanšu aktīvu izslēgšanas no uzskaites, ar kuriem uzņēmums joprojām ir saistīts, tostarp par to, vai patiesās vērtības novērtējums ietver “būtiskus nenovērojamus datus”. Šī jaunā frāze aizstāja atsauci uz “būtiskiem datiem, kas nav balstīti uz novērojamajiem tirgus datiem”. Pēc veiktajiem grozījumiem formulējums atbilst standartam 13. SFPS. Tāpat tika precizēti atsevišķi 7. SFPS vadlīniju piemērošanas piemēri un pievienots teksts, ka ar piemēriem var nebūt ilustrētas visas standarta 7. SFPS minēto pantu prasības. 16. SFPS standarts tika grozīts, lai precizētu, ka, ja nomnieks ir konstatējis, ka saskaņā ar 9. SFPS nomas saistībām ir iestājies noilgums, nomniekam ir jāpiemēro 9. SFPS vadlīnijas attiecībā uz peļņas vai zaudējumu atspoguļošanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Šis precizējums attiecas uz nomas saistībām, kas beidzas šī pārskata perioda sākumā vai pēc tā, kad uzņēmums pirmo reizi piemēro šo grozījumu. Lai atrisinātu pretrunas starp 9. SFPS un 15. SFPS, tagad pircēju un pasūtītāju parādi sākotnēji jāuzskaita “līdz ar 15. SFPS piemērošanu noteiktās summas apmērā”, nevis “darījuma cenas apmērā (kā bija noteikts standartā 15. SFPS)”. 10. SFPS tika grozīts, lai izmantotu mazāk pārlicinošu valodu gadījumā, ja uzņēmums ir *de facto* aģents, un lai precizētu, ka attiecības, kas aprakstītas 10. SFPS B74. pantā, ir tikai viens piemērs, kas raksturo apstākļus, kad ir jāizlemj, vai puse darbojas kā *de facto* aģents. 7. SGS tika labots, lai dzēstu atsauci uz iegādes izmaksu metodi, kas tika izņemta no SFPS grāmatvedības standartiem 2008. gada maijā, kad SGSP izdeva grozījumus “Meitas uzņēmumos, kopīgi kontrolējamās vienībās vai asociētās sabiedrībās veikto ieguldījumu izmaksas”. Pēc Koncerna vērtējuma tam nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatu.

„18. SFPS Finanšu pārskatu iesniegšana un atklāšana” – 1. SGS grozījumi (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk; vēl nav apstiprināti Eiropas Savienībā).

2024. gada aprīlī SGSP izdeva jaunu standartu – 18. SFPS par finanšu pārskatu iesniegšanu un atklāšanu, koncentrējoties uz peļņas vai zaudējumu aprēķina atjaunināšanu. Galvenie jauni jēdzieni, kas ieviesti 18. SFPS, ir saistīti ar:

- peļņas vai zaudējumu aprēķina struktūru;
- noteiktu peļņas vai zaudējumu rādītāju, kas tiek atspoguļoti ārpus uzņēmuma finanšu pārskatiem (t.i., vadības noteiktie rezultātu rādītāji), obligāto atklāšanu finanšu pārskatos; un
- uzlabotajiem agregācijas un sadales principiem, kas kopumā attiecas uz galvenajiem finanšu pārskatiem un pielikumiem.

18. SFPS aizstāj 1. SGS; vairums 1. SGS esošo principu tiek saglabāti ar nelielām izmaiņām. 18. SFPS neietekmē finanšu pārskatu posteņu atspoguļošanu vai novērtēšanu, taču tas var mainīt to, ko uzņēmums atspoguļo savā “peļņā (zaudējumos) no saimnieciskās darbības”. 18. SFPS stājas spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, un tas tiek attiecināts arī uz salīdzinošajiem datiem.

Koncerna vadība veic ietekmes novērtēšanu.

“Aktīvu pārdošana vai nodošana starp ieguldītāju un viņa asociēto sabiedrību vai kopuzņēmumu” – 10. SFPS un 28. SGS grozījumi (īstenošanas datumu noteiks SGSP; vēl nav pieņemts Eiropas Savienībā). Grozījumi novērš pretrunas 10. SFPS un 28. SGS prasībās, kas regulē aktīvu pārdošanas vai nodošanas darījumus starp ieguldītāju un viņa asociēto sabiedrību vai kopuzņēmumu. Grozījumu galvenā ietekme izpaužas tādējādi, ka gadījumā, ja darījums ir saistīts ar uzņēmējdarbību, peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti pilnā apmērā. Ja darījums ir saistīts ar aktīviem, kas neattiecas uz uzņēmējdarbību, peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti daļēji, pat ja šie aktīvi pieder meitas sabiedrībai. 2015. gadā SGSP nolēma atlikt šo grozījumu stāšanās spēkā termiņu uz nenoteiktu laiku. Pēc Koncerna vērtējuma tam nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatu. Pārējiem jaunajiem vai grozītajiem standartiem vai interpretācijām, kas vēl nav spēkā, visticamāk, nav būtiskas ietekmes uz Koncernu.

1.4. Kopsavilkums par svarīgākajiem grāmatvedības principiem

Konsolidācija

Meitas sabiedrības ir visas saimnieciskās struktūrvienības, kuras atrodas Koncerna kontrolē. Tās tiek konsolidētas koncerna grāmatvedības gada pārskatā no kontroles rašanās brīža līdz tās izbeigšanai. Mātes un meitas sabiedrību finanšu rādītāji tiek konsolidēti pa rindām. Koncerna iekšējo darījumu, saldo un nerealizētās peļņas un zaudējumu izslēgšana notiek konsolidēto pārskatu sagatavošanas procesā. Tiek izslēgti arī nerealizētie zaudējumi, izņemot gadījumā, ja tie norāda uz aktīvu vērtības samazināšanos.

Mātes sabiedrības konsolidētajā pārskatā investīcijas meitas sabiedrībās tiek atspoguļotas to iegādes izmaksu vērtībā, koriģējot ar uzkrātajiem vērtības norakstījumiem saistībā ar iespējamu aktīvu vērtības samazinājumu.

Uzņēmējdarbības apvienošana

Koncerns uzskata darījumus ar nekontrolējošu līdzdalību par darījumiem ar citiem dalībniekiem koncerna pašu kapitālā. Ja no nekontrolējošas līdzdalības iegādātās dalības meitas sabiedrībā neto aktīvu bilances vērtība atšķiras no iegādes cenas, starpība tiek uzskaitīta pašu kapitālā.

Peļņa vai zaudējumi no pārdošanas darījuma nekontrolējošai līdzdalībai tāpat tiek uzskaitīti pašu kapitālā.

Meitas sabiedrību un asociēto sabiedrību akcijas vai daļas

Meitas sabiedrības

Par meitas sabiedrību uzskata uzņēmumu, kuru kontrolē koncerns (mātes sabiedrība). Tiek uzskatīts, ka pastāv kontrole, ja:

- koncerns spēj virzīt uzņēmuma būtiskas darbības un finanšu politikas;
- koncernam pieder dalība, caur kuru tas gūst labumu no uzņēmuma darbības un
- koncerns, izmantojot savas lemttiesības, var ietekmēt saņemto labumu.

Kontrole var izrietēt no:

- tiešas vai netiešas dalības, kuras apmērs pārsniedz 50% balsstiesību;
- līgumiskas vienošanās (dalībnieku līgums), kas piešķir koncernam lemttiesības vadības un stratēģisko lēmumu pieņemšanā, pat ja dalība ir mazāka par 51%, vai
- citiem apstākļiem, caur kuriem koncernam ir *de facto* vai potenciāla kontrole, piemēram, tūlītēji realizējams pirkšanas iespējas līgums (*call option*), kas piešķir koncernam tiesības iegūt savā īpašumā kontrolējošu dalību un kura esamība rada faktisku kontroles spēju neatkarīgi no aktuālajām īpašumtiesībām.

Šādi uzņēmumi tiek konsolidēti pilnā apmērā kā meitas sabiedrības, sākot no kontroles rašanās dienas līdz kontroles izbeigšanai. Konsolidācijas rezultātā tiek izslēgtas visas koncerna iekšējo darījumu un atlikumu ietekmes.

Asociētās sabiedrības

Par asociēto sabiedrību uzskata tādu sabiedrību, pār kuru koncernam ir būtiska ietekme, bet ne kontrole. Būtiska ietekme nozīmē iespēju piedalīties uzņēmuma finanšu un darbības politikas veidošanā, bet bez tās pārvaldīšanā. Tiek pieņemts, ka pastāv būtiska ietekme, ja koncernam pieder tieša vai netieša dalība 20%–50% balsstiesību apmērā, izņemot gadījumus, kad ir iespējams pierādīt, ka šāda ietekme nepastāv.

Ieguldījumus asociētajās sabiedrībās uzskaita, izmantojot pašu kapitāla metodi, saskaņā ar kuru:

- ieguldījums sākotnēji tiek uzskaitīts iegādes izmaksās;
- vēlāk to koriģē koncerna dalības apmērā asociētās sabiedrības neto aktīvu izmaiņās pēc iegādes;
- Koncerna daļa no asociētās sabiedrības peļņas vai zaudējumiem tiek atspoguļota peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Meitas sabiedrību un asociēto sabiedrību uzskaitē koncerna mātes sabiedrības pārskatā

Ieguldījumus meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās koncerna mātes sabiedrības pārskatā uzskaita pēc iegādes izmaksu metodes, ja nepieciešams, samazinot to vērtības atbilstoši aktīvu vērtības samazinājumam saskaņā ar 36. SGS noteiktajām prasībām.

Finanšu aktīvi

Finanšu aktīvu klasifikācija un uzskaitē

Finanšu aktīvu klasifikācija ir atkarīga no koncerna biznesa modeļa, kas tiek izmantots finanšu aktīvu pārvaldībai, un no naudas plūsmu līgumu nosacījumiem. Visi koncerna finanšu aktīvi ir klasificēti koriģēto iegādes izmaksu vērtībā novērtēšanas kategorijā, un aptver šādus finanšu pārskata posteņus: "Nauda un naudas ekvivalenti", "Debitori un avansa maksājumi", "Ilgttermiņa finanšu aktīvi".

Parastajos tirgus apstākļos finanšu aktīvu iegāde un pārdošana tiek atspoguļota darījuma dienā, proti, datumā, kad uzņēmums uzņemas aktīva iegādes vai pārdošanas saistības.

Finanšu aktīvi tiek izslēgti no uzskaites, kad tiesības uz finanšu aktīva ģenerētajām naudas plūsmām beidzas vai tiek nodotas, un kad koncerns būtībā nodod visus ar aktīva īpašumtiesībām saistītos riskus un labumus. Finanšu aktīvi tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā, pieskaitot tai darījuma izmaksas (izņemot attiecībā uz finanšu aktīviem, kas tiek uzskaitīti patiesajā vērtībā peļņas vai zaudējumu aprēķinā).

Tādu finanšu aktīvu, kas tiek uzskaitīti patiesajā koriģētajā vērtībā peļņas vai zaudējumu aprēķinā, darījuma izmaksas tiek atspoguļotas kā izdevumi attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Finanšu aktīvu turpmākā uzskaitē un vērtības samazinājums

Finanšu aktīvu turpmākā uzskaitē ir atkarīga no koncerna biznesa modeļa, kas tiek izmantots finanšu aktīvu pārvaldībai, un no finanšu aktīvu līgumiskajām naudas plūsmām. Aktīvi, kas tiek turēti līgumisko naudas plūsmu uzkrāšanai un kuru naudas plūsmas veido tikai pamatsummas un procenti no neapmaksātās pamatsummas, tiek uzskaitīti koriģētās iegādes izmaksās, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. No koriģētās iegādes izmaksām tiek atskaitīti paredzami kredītzaudējumi (ECL). Procentu ieņēmumi, valūtas kursa izmaiņu ietekme un vērtības samazinājums tiek uzskaitīti konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Finanšu aktīvu izslēgšanas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tāpat tiek uzskaitīti konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Saistību neizpildes un kredītriska definīcija

Saskaņā ar 9. SFPS koncerns definē saistību neizpildi un pasliktinātu kredītkvalitāti šādi:

Kvantitatīvie kritēriji:

- maksājuma termiņa kavējums par vairāk nekā 180 dienām.

Koncerns novērtē kredītrisku individuāli, ne tikai pamatojoties uz maksājuma termiņa nokavējumu. Ņemot vērā uzņēmējdarbības specifiku, koncerns ir pieņēmis nostāju, ka maksājumi, kuru maksājumu termiņa nokavējums nav pārsniedzis 180 dienas, netiek uzskatīti par šaubīgiem debitoriem, jo lielākoties tie ir segti ar ilgtermiņa līgumiem un garantijām.

Kvalitatīvie kritēriji:

- parādnieka būtiskas finansiālas grūtības;
- līguma noteikumu pārkāpums, tostarp maksājumu termiņu kavējumi;
- parādnieka uzņēmējdarbības nākotnes perspektīvas, tostarp attiecīgā sektora nākotnes perspektīvas un vispārējās ekonomiskās attīstības tendences;
- iespēja, ka parādnieks var bankrotēt;
- finanšu aktīvu aktīvā tirgus izzušana sakarā ar finanšu grūtībām;
- zināma informācija, kas norāda uz būtisku kritumu finanšu aktīvu vai finanšu aktīvu grupas gaidāmajās nākotnes naudas plūsmās, lai gan minēto kritumu vēl nevar precīzi noteikt.

Šie kritēriji tiek piemēroti attiecībā uz visiem koncerna finanšu instrumentiem un atbilstoši iekšējiem kredītriska pārvaldības principiem.

Paredzamo kredītzaudējumu modelis

Koncerns piemēro 9. SFPS paredzēto trīsfāžu modeli, kas novērtē kredītriska izmaiņas no sākotnējās atzīšanas brīža:

- 1. fāze – Zems kredītriska līmenis, proti, finanšu aktīvi, kuru kredītriska līmenis nav palielinājies. Paredzamie kredītzaudējumi (ECL) tiek aprēķināti tuvākajiem 12 mēnešiem.
- 2. fāze – Paaugstināts kredītriska līmenis, proti, finanšu aktīvi, kuru kredītriska līmenis ir būtiski pieaudzis, bet kuru vērtība vēl nekrītas. ECL tiek aprēķināti par visu līguma darbības laiku.
- 3. fāze – Vērtības samazināšanās, proti, finanšu aktīvi, kuru kredītkvalitāte ir samazinājusies (piemēram, saistību neizpilde ≥ 180 dienas vai bankrota risks). ECL tiek aprēķināti par visu līguma darbības laiku.

Koncerns novērtē paredzamos kredītzaudējumus, ņemot vērā:

- neitrālu un svērto varbūtības novērtējumu,
- naudas termiņstruktūru,
- pagātnes notikumus, pašreizējos apstākļus un nākotnes ekonomiskās prognozes.

Visi paredzamie kredītzaudējumu aprēķini tiek veikti par katru klientu, izmantojot riska komponentes PD (*probability of default* jeb saistību nepildīšanas varbūtība), EAD (*exposure at default* jeb saistību nepildīšanas riskam pakļautā summa) un LGD (*loss given default* jeb saistību nepildīšanas zaudējumi).

Uz bilances datumu koncernam ir pieci ar hipotēku nodrošināti parāda instrumenti, kuru kredītriska līmenis ir minimāls, tāpēc pēc vadības vērtējuma papildus iespējamie kredītzaudējumi nav būtiski.

Attiecībā uz īstermiņa debitoriem (piemēram, pircēju parādi) koncerns piemēro 9. SFPS atļauto vienkāršoto pieeju un izmanto rezerves matricu, kas balstīta uz vēsturiskajiem datiem par saistību neizpildi un ekonomiskajām prognozēm.

Visi korigētajās iegādes izmaksās uzskaitītie finanšu aktīvi tiek atspoguļoti bilancē neto summā, no kuras ir atskaitīti paredzamie kredītzaudējumi.

Nefinanšu aktīvu vērtības samazināšanās

Katrā bilances datumā tiek novērtēts, vai pastāv pazīmes, kas norāda uz aktīvu vērtības samazināšanos. Ja tiek konstatēta šādu pazīmju esamība, tiek novērtēta aktīva atgūstamā vērtība, kas ir lielāka par diviem zemāk norādītajiem rādītājiem:

- aktīva patiesā vērtība, no kuras atskaitīti pārdošanas izdevumi, vai
- aktīva lietošanas vērtība.

Ja aktīva bilances vērtība pārsniedz tā atgūstamo vērtību, no vērtības samazināšanās izrietošais zaudējums tiek uzskaitīts perioda izdevumos.

Attiecībā uz vērtības samazināšanās radītiem zaudējumiem tiek piemērota reversija, ja ir notikušas izmaiņas novērtējumos, kas bija zaudējumu rašanās pamatā (izņemot *goodwill* jeb uzņēmuma nemateriālo vērtību).

Krājumi

Koncerna krājumus veido nekustamā īpašuma attīstības projekti, kuru mērķis ir attīstīt un pārdot pabeigtus nekustamā īpašuma objektus (dzīvokļus, mājas, komercietelpas). Koncerns neveic būvdarbus, bet iepērk būvniecības pakalpojumus no trešajām pusēm (būvuzņēmumiem).

Koncernam pieder zeme un uz tās būvējamā ēka, savukārt visus riskus, kas saistīti ar darbu izpildi un kvalitāti, būvniecības periodā, t.i., līdz objekta pabeigšanai un nodošanai uzņemas būvuzņēmums. Koncerna uzdevums ir vadīt projektu un organizēt tā attīstīšanu, nevis sniegt būvniecības pakalpojumus.

Būvniecības periodā visi ar attīstības projektu saistītie būvdarbu rēķini un citi tiešie izdevumi tiek kapitalizēti krājumos.

Šie izdevumi ietver, piemēram:

- darbus, kas veikti saskaņā ar būvniecības un apakšuzņēmuma līgumiem;
- projektēšanas un uzraudzības pakalpojumus;
- zemes nodokli un citus tiešos izdevumus, kas saistīti ar īpašumu;
- attīstības projekta finansēšanas laikā radušos aizdevumu izmantošanas izdevumus (procentus), kas tiek kapitalizēti līdz brīdim, kad objekts sasniedz gatavību pārdošanai (t.i., līdz tā nodošanai ekspluatācijā).

Pabeigtā ēka līdz pārdošanai tiek uzskaitīta krājumos kā gatavā produkcija. Pārdošanas brīdī attiecīgā objekta vai pārdotās platības daļas iegādes izmaksas tiek uzskaitītas izdevumos proporcionāli pārdotajiem kvadrātmetriem.

Attiecībā uz krājumu iegādes izmaksām un neto realizācijas vērtību tiek piemērots zemākās vērtības princips. Neto realizācijas vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz aplēsto pārdošanas cenu, no kuras atskaitīti paredzamie pārdošanas darījuma pabeigšanas un mārketinga izdevumi. Ja neto realizācijas vērtība ir zemāka par iegādes izmaksām, vērtības samazinājums tiek uzskaitīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izdevumi.

Koncerna biznesa modelis paredz, ka nekustamā īpašuma attīstības projekti līdz pārdošanas brīdim tiek uzskaitīti pie krājumiem, un tos neuzskata par ieguldījumiem nekustamajā īpašumā (skat. zemāk esošo punktu "Ieguldījuma īpašums").

Ieguldījuma īpašumi

Kā ieguldījuma īpašumi tiek uzskaitīti komerciālie nekustamie objekti (zeme, ēkas, komercplatības), kurus koncerns patur, lai gūtu ieņēmumus no nomas vai vērtības pieauguma, nevis pārdošanai. Šādi objekti ietver, piemēram, pabeigtas ēkas vai platības, kas ir iznomātas vai tiek paturētas kā ilgtermiņa ieguldījumi.

Ieguldījuma īpašumi tiek uzskaitīti to iegādes izmaksu summā, kas ietver visus ar iegādi tieši saistītos izdevumus (piemēram, notāra atlīdzību, valsts nodevas, novērtēšanas un konsultāciju izdevumus). Tālāk ieguldījuma īpašumi tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā, un to nolietojums netiek aprēķināts. Patiesās vērtības izmaiņas tiek uzskaitītas attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas".

Ieguldījuma īpašumu patiesā vērtība tiek novērtēta, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi uz tirgus un objekta ievades datu pamata (kapitalizācijas likmes, nomas līmeņi, brīvo telpu līmenis utt.). Šo metodi izmanto gan neatkarīgi vērtētāji, gan iekšējie vērtētāji.

Koncerns novērtē ieguldījuma īpašuma patieso vērtību katrā bilances datumā un atspoguļo izmaiņas saskaņā ar 40. SGS prasībām.

Ilgtermiņa aktīvi

Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālos ieguldījumus finanšu pārskatā uzskaita tikai tad, ja ir izpildīti šādi priekšnosacījumi:

- uzņēmums kontrolē aktīva objektu;
- ir ticams, ka uzņēmums nākotnē gūs peļņu no objekta izmantošanas;
- objekta iegādes vērtība ir uzticami novērtējama.

Nemateriālos ieguldījumus uzskaita to iegādes vērtībā, kas ir iegādes cena, kurai pieskaitītas izmaksas, kas tieši attiecināmas uz to iegādi (tostarp izmaksas, kas nepieciešamas, lai tos sagatavotu darba kārtībā un nogādātu paredzētajā vietā).

Finanšu pārskatā nemateriālais ieguldījums tiek uzskaitīts iegādes vērtībā, no kuras atskaitīts uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums. Informācijas sistēmu un programmatūras izstrādes izmaksas, kas tiek uzskaitītas kā nemateriālie aktīvi, tiek amortizētas pēc lineārās metodes to paredzamajā lietderīgās kalpošanas laikā (2–10 gadi). Firmas vērtība netiek amortizēta.

Finanšu saistības

Finanšu saistības sākotnēji tiek uzskaitītas to patiesajā vērtībā, no kuras atskaitītas darījuma izmaksas. Tālāka uzskaitē notiek koriģētajā iegādes vērtībā.

Finanšu saistības ir klasificētas kategorijās "Koriģētās iegādes vērtībā uzskaitāmās saistības", un tajās ietilpst šādas finanšu saistības (finanšu pārskata posteņi): "Kreditori un avansa maksājumi" un "Aizņēmumi". Ņemot vērā minēto saistību maksājuma termiņu un darījuma nosacījumus, pēc vadības vērtējuma to bilances vērtība ir tuva patiesajai vērtībai.

Finanšu saistības tiek izslēgtas no uzskaites finanšu pārskatā, kad attiecīgās saistības tiek izpildītas, atceltas vai tām iestājas noilgums.

Nodokļi

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo likumu "Par ieņēmumu nodokli", Igaunijā uzņēmuma peļņa ar ienākuma nodokli netiek aplikta. Ar ienākuma nodokli tiek apliktas dividendes, papildatvieglojumi, dāvinājumi, ziedojumi, reprezentācijas izdevumi, ar saimniecisko darbību nesaistītas izmaksas un transfertcenu korekcijas. Sadalītajai peļņai tiek piemērota nodokļa likme 22% jeb 22/78 apmērā no izmaksājamās neto

summas. Noteiktos apstākļos saņemtās dividendes var sadalīt tālāk, nemaksājot papildu ienākuma nodokli. Nodokļa atbrīvojums tiek piemērots ar nosacījumu, ka sabiedrībai, kas saņēmusi dividendes un veic to tālāku izmaksu, dividenžu saņemšanas brīdī piederēja vismaz 10% daļība attiecīgajā sabiedrībā. Kopš 2025. gada 1. janvāra netiek piemērota līdz šim regulārajām dividendēm piemērotā pazeminātā nodokļa likme 14% jeb 14/86 no dividenžu neto summas. Pirms minētā datuma saņemto un ar pazeminātu nodokļa likmi aplikto dividenžu tālākajā sadalē ir iespējams piemērot pārejas noteikumu.

Uz dividendēm maksājama ienākuma nodoklis tiek uzskaitīts kā izmaksas un saistības plānotās dividenžu izmaksas apmērā. Atliktais ienākuma nodoklis tiek aprēķināts no nesadalītās peļņas pēc meitas sabiedrību iegādes un no izmaiņām pēc citu rezervju iegādes, izņemot gadījumus, kad koncerns kontrolē meitas sabiedrību dividenžu politiku un ir ticams, ka tuvākajā laikā nenotiks pagaidu starpības apvērse ar dividendēm vai citādā veidā. Tā kā koncerns kontrolē meitas sabiedrību dividenžu politiku, tam ir iespēja kontrolēt arī pagaidu starpības apvērse laiku saistībā ar ieguldījumiem meitas sabiedrībās. Koncerns neuzskaita no šādas pagaidu starpības izrietošās atliktā ienākuma nodokļa saistības, izņemot gadījumus, kad vadība pieņem, ka tuvākajā laikā notiks pagaidu starpības apvērse.

Nodokļu sistēmas specifikas dēļ Igaunijā reģistrētam uzņēmumam neveidojas atliktā ienākuma nodokļa aktīvi vai saistības, izņemot iespējamās atliktā ienākuma nodokļa saistības no uzņēmuma ieguldījumiem meitas, asociētajos un kopuzņēmumos, kā arī filiālēs.

Koncernā ietilpstošās Latvijas juridiskās personas aprēķina ar nodokli apliekamo ienākumu un ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu. Latvijā uzņēmuma peļņa tiek aplikta ar nodokli tās sadales brīdī, un nodokļa likme ir 20/80 (2023. gadā: arī 20/80).

Atliktā ienākuma nodokļa uzskaitē konsolidētajos pārskatos

Koncerna uzņēmumiem atliktā ienākuma nodokļa saistības rodas tajās valstīs, kurās pārskata gada peļņa tiek aplikta ar nodokli.

Tāpat koncernam rodas atliktā ienākuma nodokļa saistības no ieguldījumiem Igaunijas un Latvijas meitas un asociētajās sabiedrībās, izņemot gadījumus, kad koncerns spēj kontrolēt ar nodokli apliekamās pagaidu starpības apvērse laiku un to apvērse tuvākajā nākotnē nav ticama. Ar nodokli apliekamās pagaidu starpības apvērse ir, piemēram, dividenžu izmaksa, ieguldījuma pārdošana vai likvidācija un citi darījumi. Tā kā koncerns kontrolē meitas sabiedrību dividenžu politiku, tam ir iespēja kontrolēt arī pagaidu starpības apvērse laiku saistībā ar attiecīgo ieguldījumu. Ja mātes sabiedrība ir nolēmusi tuvākajā nākotnē nesadalīt meitas sabiedrības peļņu, tā neuzskaita atliktā ienākuma nodokļa saistības. Ja mātes sabiedrība paredz, ka dividende tiks izmaksāta tuvākajā nākotnē, tad atliktā ienākuma nodokļa saistības tiek noteiktas plānotās dividenžu izmaksas apmērā, pie noteikuma, ka uz pārskata datumu ir pietiekami līdzekļi un pašu kapitāls dividenžu izmaksas veikšanai, uz kuru rēķina tuvākajā nākotnē var veikt peļņas sadali. Nosakot atliktā ienākuma nodokļa saistību apmēru, koncerns izmanto nodokļu likmes, kuras, pamatojoties uz pārskata datumā spēkā esošajām nodokļu likmēm, tiks piemērotas ar nodokli apliekamajai pagaidu starpībai periodā, kad visticamāk notiks tās apvērse.

Uzkrājumi un iespējamās saistības

Uzkrājumi finanšu pārskatā tiek uzskaitīti kad uzņēmumam agrāku notikumu rezultātā ir radušās juridiskas vai līgumiskas saistības; ir ticams, ka saistību izpilde ir iespējama un to apmēru ir iespējams ticami novērtēt.

Uzkrājumi ir uzskaitīti balstoties uz vadības aplēsi un šo darījumu faktiskās izmaksas var atšķirties no šī brīža aplēses.

Kā iespējamās saistības grāmatvedības gada pārskata pielikumos tiek norādīti apsolījumi, garantijas un citas iespējamās vai esošās saistības, kuru realizēšanās ir mazticama vai kuru izmaksu apmēru nav iespējams pietiekami ticami novērtēt, bet kas noteiktos apstākļos var kļūt par saistībām nākotnē.

Koncerns neveido atsevišķus uzkrājumus paredzamajām garantiju prasībām, jo saskaņā ar noslēgtajiem būvniecības līgumiem būvuzņēmums ir atbildīgs par veiktā darba kvalitāti un trūkumu novēršanu klientiem noteiktajā garantijas periodā.

Visi būvniecības līgumi ietver garantijas periodu, kura ilgums ir vienāds ar klientiem piedāvāto garantijas periodu, un kurā būvuzņēmējam ir pienākums uz sava rēķina novērst darbu trūkumus. Koncernam nav papildu garantiju saistību vai garantijas periodā sagaidāmo finanšu saistību.

Vadības vērtējumā nepastāv ne juridiskas, ne saturiskas saistības 37. SGS izpratnē, tāpēc uzkrājumi paredzamajām garantiju saistībām bilanci nav uzrādīti.

Ieņēmumu uzskaitē

Koncernu neto apgrozījumu veido ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas, īres ieņēmumi, peļņa no komunālo un apsaimniekošanas izmaksu starpniecības pakalpojumiem (tiek veikts ieņēmumu ieskaits ar saistītajām izmaksām), projekta vadības komisijas maksas un citi ieņēmumi no pakalpojumu pārdošanas.

Ieņēmumi no nekustamo īpašumu pārdošanas tiek atzīti, kad visi būtiskākie ar īpašumtiesībām saistītie riski un labumi ir pārgājuši pie pircēja, ar neto apgrozījumu un darījumu saistītie izdevumi ir ticamā mērā paredzami, un pastāv ticama varbūtība, ka darījums tiks apmaksāts.

Ieņēmumi no īres tiek atzīti lineāri nomas perioda ietvaros.

Ieņēmumi no pakalpojumu pārdošanas un projektu vadības tiek atzīti periodā, kad kontrole pār pakalpojumu tiek nodota klientam, t. i., pakalpojuma sniegšanas periodā.

Patiesās vērtības noteikšana

Visus aktīvus un saistības, kuru patiesā vērtība tiek noteikta vai uzrādīta finanšu pārskatos, klasificē atbilstoši patiesās vērtības hierarhijai, kas tiek aprakstīta zemāk norādītajā veidā, izejot no zemākā līmeņa ievaddatiem, kas ir būtiski patiesās vērtības noteikšanai kopumā:

- 1. līmenis (T) – identisku aktīvu vai saistību kotētās cenas aktīvā tirgū.
- 2. līmenis (T) – novērtēšanas metodes, kurās zemākā līmeņa ievades dati, kam ir svarīga nozīme patiesās vērtības noteikšanā, ir tieši vai netieši izsekojami.

- 3. līmenis (T) – novērtēšanas metodes, kurās zemākā līmeņa ievades dati, kam ir svarīga nozīme patiesās vērtības noteikšanā, nav izsekojami.

2. līmeņa patiesā vērtība tiek noteikta, izmantojot tirgus informāciju, un novērtējums balstās uz izsekojamiem ievaddatiem.

3. līmeņa patiesā vērtība tiek noteikta, izmantojot diskontēto naudas plūsmu novērtēšanas metodi, un novērtējums balstās uz ievaddatiem, kas nav izsekojami.

Prasījumu patiesā vērtība tiek noteikta, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi, atbilstoši 13. SFPS patiesās vērtības hierarhijas 3. līmeņa ievaddatiem.

Ilgtermiņa finanšu saistību patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz diskontētām nākotnes līgumiskajām naudas plūsmām, izmantojot tirgus procentu likmi 8–10%, kas ir pieejama koncernam, izmantojot līdzīgus finanšu instrumentus (3. līmenis).

Pēc valdes vērtējuma finanšu pārskatā korigētajās iegādes izmaksās uzskaitītās īstermiņa finanšu aktīvu un saistību grāmatvedības vērtības 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī būtiski neatšķiras no to patiesās vērtības, jo tās tiks apmaksātas 12 mēnešu laikā no pārskata datuma. Tāpat ilgtermiņa aizņēmumu un parādsaistību patiesās vērtības būtiski neatšķiras no to grāmatvedības uzskaitē atzītās vērtības, jo to procentu likmes atbilst tirgū pastāvošajām procentu likmēm.

Notikumi pēc bilances datuma

Grāmatvedības gada pārskatā ir atspoguļoti visi būtiskākie apstākļi, kas ietekmē aktīvu un pasīvu novērtēšanu un kas tapuši zināmi laika posmā no pārskata perioda beigām līdz pārskata sagatavošanas dienai, taču attiecas uz pārskata periodā vai agrākos periodos notikušiem darījumiem.

Konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumos ir norādīti tie aktīvu un pasīvu novērtēšanā vērā neņemtie notikumi, kas notikuši pēc pārskata perioda beigām, taču kas būtiski ietekmē nākamā saimnieciskā gada rezultātus.

1.5. Uz grāmatvedības uzskaiti attiecināmie būtiskie lēmumi un novērtējumi

Pārskatu sagatavošanā ir izmantoti grāmatvedības aplēses un pieņēmumi, kas ietekmē pārskatā atspoguļotos aktīvus un pasīvus. Lai gan minētās aplēses ir noteiktas balstoties uz vadības labākajām zināšanām, tie var nesakrist ar vēlākajiem faktiskajiem rezultātiem. Izmaiņas vadības aplēsēs tiek atspoguļotas izmaiņu periodā. Vislielākā ietekme uz šajā grāmatvedības gada pārskatā atspoguļotajām finanšu ziņām ir zemāk norādītajām aplēsēm.

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi prasījumi

Koncerna pircēju un pasūtītāju parādi, prasījumi pret aizņēmējiem un citi prasījumi uz 31.12.2024. 20 982 218 *euro* apmērā, tostarp ilgtermiņa prasības 17 662 695 *euro* apmērā (31.12.2023.: 16 522 227 *euro*,

tostarp ilgtermiņa debitori 14 018 776 *euro* apmērā) pēc vadības novērtējuma, visticamāk, tiks nokārtoti. (2. pielikums).

Vadība aplēš parādu samaksu, pamatojoties uz 9. SFPS principiem, ņemot vērā saistību nepildīšanas varbūtību (PD), saistību nepildīšanas riskam pakļauto summu (EAD) un saistību nepildīšanas zaudējumus (LGD).

Attiecībā uz īstermiņa debitoriem (piemēram, pircēju parādi) koncerns piemēro 9. SFPS atļauto vienkāršoto pieeju un izmanto rezerves matricu, kas balstīta uz vēsturiskajiem datiem par saistību neizpildi un ekonomiskajām prognozēm.

Paredzamā kredītzaudējumu (ECL) modeļa izejas dati balstās uz vēsturisko pieredzi, klientu maksājumu disciplīnu un makroekonomiskajām prognozēm. Vadība regulāri uzrauga maksājumu disciplīnu un veic nepieciešamos samazinājumus, ja tiek konstatētas saistību nepildīšanas pazīmes vai kredītriska būtiska palielināšanās.

Vadības ieskatā bilances datumā visi būtiskie prasījumi ir pietiekami nodrošināti un, visticamāk, saistības tiks pilnībā izpildītas.

Prasījumu pret aizņēmējiem novērtēšana un klasifikācija

Vadība ir novērtējusi, ka izsniegto aizdevumu biznesa modelis ir balstīts uz līgumiskām naudas plūsmām. Līgumiskās naudas plūsmas sastāv no pamatsummu atmaksām un no procentiem, kas aprēķināti no pamatsummām, un tās ietver atlīdzību par naudas termiņstruktūru, kredītrisku un administratīvajiem izdevumiem. Tāpēc visi prasījumi pret aizņēmējiem ir klasificēti un uzskaitīti to koriģētajā iegādes vērtībā.

Turklāt vadība katra pārskata perioda beigās novērtē iespējamus kredītzaudējumus, izmantojot tam 9. SFPS iekļauto trīs fāžu modeli (zems risks, paaugstināts risks, vērtības samazinājums). Vadības novērtējumi ir balstīti uz maksātspējas, nodrošinājumu un tirgus apstākļu analīzi. Izsniegtie aizdevumi galvenokārt ir piešķirti uzņēmumiem, kas izmanto "Invego" zīmolu, taču neietilpst konsolidācijas grupā, un kas īsteno kopīgu mērķi – paplašināt "Invego" uzņēmējdarbības mērogu un palielināt ieņēmumus. Pēc vadības vērtējuma papildu vērtības samazinājums šiem aizdevumiem nav nepieciešams.

Sava novērtējuma sniegšanai vadība regulāri izvērtē savu līdzšinējo pieredzi un citus attiecīgos faktorus. Šo novērtējumu izmaiņas var būtiski ietekmēt to perioda finanšu pārskatus, uz kuriem attiecas konkrētās izmaiņas. Pēc vadības vērtējuma izmantotie pieņēmumi ir atbilstoši, un uz to pamata sagatavotie gada finanšu pārskati sniedz patiesu priekšstatu par uzņēmuma finansiālo stāvokli un ekonomiskajiem rezultātiem.

Krājumu novērtēšana un uzkrājumu neveidošana paredzamajām garantiju prasībām

Koncerna krājumus galvenokārt veido liela apjoma dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstības projekti, kas tiek attīstīti pārdošanai. Krājumi tiek novērtēti pēc zemākās vērtības principa, salīdzinot iegādes izmaksas un neto realizācijas vērtību, un novērtējumi balstās uz vadības un neatkarīgu nekustamo īpašumu tirgus analīžu rezultātiem.

Visi būvniecības stadijā esošie projekti ir apdrošināti uz būvniecības apdrošināšanas līgumu pamata. Tāpat visi pabeigtie mājokļi tiek apdrošināti pret visiem parastajiem riskiem. Koncerns neveido uzkrājumus paredzamajām garantiju prasībām, jo visus būvdarbus veic līgumpartneri (būvuzņēmēji), kuri ir atbildīgi par veiktā darba kvalitāti un trūkumu novēršanu. Visi būvniecības līgumi ietver noteikumu par garantijas periodu, kas atbilst mājokļu pārdošanas līgumos paredzētajam garantijas periodam, kura laikā darbu trūkumu novēršana ir būvuzņēmēja pienākums. Koncernam nav nedz juridiska, nedz saturiska pienākuma segt garantiju izmaksas, tāpēc 37. SGS paredzētie uzkrājumi bilancē nav atspoguļoti.

Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības novērtēšana

Koncerna bilancē uz 2024. gada 31. decembri uzrādītā ieguldījuma īpašumu atlikusī vērtība ir 84 523 107 *euro* (2023. gada 31. decembrī: 5 615 648 *euro*). Pārskata periodā atspoguļotās patiesās vērtības izmaiņu ietekme uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu bija 6 047 814 *euro* (2023. gadā: 2 440 000 *euro*) (5. un 13. pielikums).

Ieguldījuma īpašumu pozīcijā koncerns uzskaita ieguldījumus, kuri veikti komerciālos nekustamajos īpašumos, kas ir paredzēti iznomāšanai un ir reāli iznomāti. Ieguldījuma īpašums tiek uzskaitīts saskaņā ar 40. SGS prasībām tā patiesajā vērtībā, jo tas vislabāk atspoguļo aktīva ekonomisko saturu un tirgus vērtību bilances datumā. Koncerns novērtē patieso vērtību saskaņā ar tirgus praksi, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi un tirgus izejas datus, izmantojot šādus galvenos novērtēšanas parametrus:

- Īres līmeņa un brīvo telpu rādītāju tirgus analīze;
- kapitalizācijas likmes;
- diskonta likmes;
- Īres ienākumu indeksēšana.

Novērtējumu pamatā ir vai nu neatkarīgu nekustamo īpašumu vērtētāju eksperta atzinumi vai vadības iekšējās analīzes rezultāti, kas balstīti uz tirgus informāciju un darījumiem, kas slēgti par līdzvērtīgiem objektiem. Visi novērtējumi tiek veikti, pamatojoties uz tirgu, ņemot vērā objekta atrašanās vietu, stāvokli, īrnieku kvalitāti un reģiona tirgus tendences.

Patiesās vērtības izmaiņas tiek uzskaitītas konkrētā perioda konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Pēc vadības vērtējuma tirgus apstākļu izmaiņas var būtiski ietekmēt ieguldījuma īpašumu vērtību un līdz ar to koncerna finansiālo stāvokli.

Kontroles esamība meitas sabiedrībās, kurās dalība ir mazāka par 51%

Visu koncernā ietilpstošo uzņēmumu darbību ikdienā vada "Invego" komanda, savā uzņēmējdarbībā tie izmanto "Invego" zīmolu un kopumā papildina uzņēmumu grupas uzņēmējdarbības apmērus. Dažādu uzņēmumu dalības procentu īpatsvars ir atšķirīgs, ko nosaka koncerna prakse piesaistīt projektu papildu finansēšanai dažādu lgaunijas investoru kapitālu. Koncerns novērtē kontroles esamību meitas sabiedrībās, kurās dalība ir mazāka par 51%, saskaņā ar 10. SFPS prasībām. Kontroles esamība nav atkarīga tikai no īpašumā esošās daļas lieluma, bet gan no spējas virzīt struktūrvienības būtiskās darbības politikas un gūt no tā labumu.

Vadības ieskatā šādos uzņēmumos kontrole ir nodrošināta uz dalībnieku līguma pamata, kas nosaka:

- koncerna tiesības iecelt vai apstiprināt valdes locekļus un noteikt viņu pilnvaras;
- koncerna balsstiesību pārsvaru zināmu izšķirošu lēmumu pieņemšanā (piemēram, finansēšana, ieguldījumi, projektu apstiprināšana);
- tiesības vadīt struktūrvienības stratēģiskos un operatīvos lēmumus;
- tiesības izmantot tūlītēji realizējamu pirkšanas iespējas līgumu (*call option*), kas piešķir koncernam tiesības iegūt savā īpašumā kontrolējošu dalību un kura esamība rada faktisku kontroles spēju neatkarīgi no aktuālajām īpašumtiesībām.

Dalībnieku līguma noteikumi nodrošina, ka koncernam ir praktiskas lemttiesības un spēja virzīt uzņēmuma darbību pat tad, ja nominālā dalība ir mazāka par 51%. Tādējādi attiecīgie uzņēmumi tiek konsolidēti kā meitas sabiedrības 10. SFPS izpratnē, jo koncernam ir faktiskā, ne tikai formāla kontrole pār tiem.

Vadība novērtē kontroles esamību katrā bilances datumā, ņemot vērā iespējamās izmaiņas dalībnieku līgumos, balsstiesībās, pirkšanas iespējas līgumos un vadības struktūrā.

1.6. Risku un kapitāla vadība

Savā ikdienas darbībā uzņēmumam jāņem vērā dažādi finanšu riski: kredītrisks, tirgus risks (ietver procentu likmju pieauguma risku), pārdošanai celto māju tirdzniecības risks, likviditātes risks un kapitāla risks. Finanšu risku vadības mērķis ir kontrolēt finanšu riskus un tādējādi veicināt mērķtiecīgu finanšu rezultātu sasniegšanu. Uzņēmuma finanšu risku vadība balstās uz tiesību aktiem, regulējumiem un starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām, kā arī uz uzņēmuma iekšējiem regulējumiem un labas prakses principiem.

Bankas aizdevumi tiek ņemti atbilstoši projektu biznesa plāniem tādā apjomā, ko projekts spēs apkalpot no nākotnē gūtajiem ieņēmumiem bez īpašnieka papildu ieguldījuma.

Koncerna uzņēmumi nav uzskatāmi par ļoti ietekmīgiem pakalpojumu tirgū. Šodien klientu bāzes lielāko daļu veido Igaunijas un Latvijas privātpersonas, kas iegādājas mājokļus.

Uzņēmuma risku vadība tiek veikta vairākos līmeņos. Pirmā aizsardzības līnija jeb katra atsevišķā biznesa nozare ir atbildīga par savas nodaļas riskiem un to ikdienas vadību. Otra aizsardzības līnija, proti, atbilstības kontrole un risku vadība un mazināšana, darbojas uzņēmuma finanšu vadības līmenī. Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas jomā riska vadība notiek saskaņā ar nozares specifiskajiem regulējumiem.

1.6.1. Kapitāla vadība un kapitāla risks

Koncerna mērķis saistībā ar kapitāla vadību ir nodrošināt:

- uzņēmuma darbības nepārtrauktību, veicot peļņu nesošu uzņēmējdarbību, regulāri novērtējot projektu attīstību un biznesa plāna izpildes spēju, veicot nepieciešamās korekcijas biznesa stratēģijā un pārdošanas taktikā;
- uzņēmuma konkurētspēju ilgtermiņā, pastāvīgi novērtējot tirgus stāvokli, iegādājoties nekustamos īpašumus ar attīstības potenciālu nākotnē un paplašinot attīstības projektu portfeli;

- vienlīdzīgu attieksmi pret attīstības projektus īstenojošo meitas sabiedrību dalībniekiem;
- kapitālam noteikto prasību izpildi, kā paredzētas attiecīgajos tiesību aktos un regulējumos.

Koncerna traktējumā kapitāls ir summa, kas sastāv no pašu kapitāla un aizņemtā kapitāla. Pašu kapitālu veido akciju kapitāls, emisijas uzcenojums, nesadalītā peļņa un citi pašu kapitāla komponenti. Aizņemto kapitālu veido procentus pelnošas finanšu saistības.

Kapitāla risks norāda uz iespējamību, ka koncerns nespēs nodrošināt pietiekamu kapitāla bāzi savas darbības finansēšanai vai tiesisko prasību izpildei. Kapitāla risks tiek mazināts ar konservatīvu kredītpolitiku, projektu naudas plūsmu regulāru analīzi un pašu kapitāla stiprināšanu.

Saskaņā ar tirgū spēkā esošo labu praksi koncerns izmanto kapitāla uzraudzībai neto saistību attiecību pret kopējo kapitālu:

	31.12.2024.	31.12.2023.
Aizņēmumi	69 892 344	20 447 333
Mīnuss: nauda un naudas ekvivalenti, kā arī īstermiņa noguldījumi	-2 803 113	-277 736
Neto saistības	67 089 231	20 169 597
Dalībniekiem piederošais pašu kapitāls kopā	20 563 627	13 891 883
Neto saistības un dalībniekiem piederošais pašu kapitāls kopā	87 652 858	34 061 480
Neto saistību īpatsvars	77%	59%

Koncerna neto saistības uz 31.12.2024. bija 67,089 miljoni *euro* (31.12.2023.: 20,169 milj. *euro*).

	31.12.2024.	31.12.2023.
Nauda un naudas ekvivalenti	2 803 113	277 736
Īstermiņa kredītsaistības	-3 851 423	-5 610 441
Ilgtermiņa kredītsaistības	-66 040 921	-14 836 892
Neto saistības	-67 089 231	-20 169 597
Nauda un naudas ekvivalenti	2 803 113	277 736
Kredītsaistības ar fiksētu procentu likmi	-25 011 740	-17 372 050
Kredītsaistības ar mainīgu procentu likmi	-44 880 604	-3 075 283
Neto saistības	-67 089 231	-20 169 597

	NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI	PARĀDSAISTĪBAS	KOPĀ
Neto saistības 31.12.2023.	277 736	-20 447 333	-20 169 597
Naudas plūsma	1 374 357	-5 295 896	-3 921 539
Meitas sabiedrību pievienošana	1 151 021	-46 729 039	-45 578 018
Sadalīšanās ietekme*	0	3 608 339	3 608 339
Cesijas līgumi*	0	-1 028 415	-1 028 415
Neto saistības 31.12.2024.	2 803 113	-69 892 344	-67 089 231

* 2024. gadā tika veiktas reorganizācijas (sadalīšanas), kas samazināja parādsaistības par 3,608 milj. *euro*, un tika noslēgti cesijas līgumi, kas palielināja parādsaistības par 1,028 milj. *euro*. Šie darījumi nav atspoguļoti naudas plūsmu pārskatā.

1.6.2. Finanšu riski

Kredītrisks

Koncerna kredītriskiem atvērtā pozīcija ietver:

1. Nauda un naudas ekvivalenti
2. Īstermiņa finanšu ieguldījumi
3. Debitori un avansa maksājumi

Kredītrisks atspoguļo potenciālos zaudējumus, kas var rasties no pretējās puses nespējas savlaicīgi izpildīt saistības pret Koncerna uzņēmumiem.

MAKSIMĀLĀ KREDĪTRISKIEM ATVĒRTĀ POZĪCIJA (euro)	PIELIKUMI	LĪDZ 1 GADAM	1-5 GADI	BILANCES VĒRTĪBA
31.12.2024.				
Nauda un naudas ekvivalenti		2 803 113	0	2 803 113
Finanšu ieguldījumi		180 595	0	180 595
Debitori un avansa maksājumi	2, 3, 14	3 319 523	17 662 695	20 982 218
		6 303 231	17 662 695	23 965 926
31.12.2023.				
Nauda un naudas ekvivalenti		277 736	0	277 736
Finanšu ieguldījumi		159 062	0	159 062
Debitori un avansa maksājumi	2, 3, 14	2 503 452	14 018 776	16 522 227
		2 940 250	14 018 776	16 959 025

Kredītriskiem atvērtā pozīcija, kas izriet no naudas un naudas ekvivalentiem, kas tiek glabāti šajās kredītiestādēs, pēc vadības novērtējuma ir uzskatāma par zemu kredītrisku. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi prasījumi uz 31.12.2024. pēc vadības novērtējuma nav vērtējami kā augsta kredītriska pozīcijas. Liela daļa no šiem prasījumiem ir saistīti ar pusēm, kas neietilpst Invego Group OÜ koncernā, bet kuru darbību vada Invego Group OÜ valde. Tādēļ vadība uzskata, ka šo prasījumu realizācijas risks ir zems, jo pastāv būtiska ietekme uz pusēm, un naudas saņemšana, pēc vadības novērtējuma, ir ļoti ticama.

Koncerna naudas un naudas ekvivalentu un īstermiņa noguldījumu posteņos uzskaitītie bankas kontu atlikumi un depozīti ir klasificējami pēc banku reitingiem (*Moody's longterm*) šādi:

REITINGS (euro)	31.12.2024.	31.12.2023.
Aa2	52 972	223 804
A3	2 736 321	50 071
KOPĀ	2 789 293	273 876

Tirgus risks

Tirgus risks ietver procentu likmes un valūtas risku.

Tirgus risks raksturo potenciālo zaudējumu, kas var rasties valūtas kursu vai procentu likmju nelabvēlīgu izmaiņu gadījumā.

Valūtu risks var rasties saistībā ar prasībām un saistībām pret klientiem ārvalstu valūtā. Galvenā valūta, ko izmanto Koncerns, ir euro, un uz bilances datumu ārvalstu valūtā veiktu darījumu nebija, tādēļ pēc uzņēmuma vadības vērtējuma ar valūtas kursu saistītais risks ir minimāls.

Procentu likmes risks ir saistīts ar mātes sabiedrības prasījumiem pret aizņēmējiem un saistībām pret aizdevējiem, kas, pēc uzņēmuma vadības vērtējuma, ir nenozīmīgs. Visiem mātes sabiedrības aizņēmumiem ir fiksēta procentu likme, un uzņēmumam nav kredītsaistību ar mainīgu procentu likmi.

Tomēr Koncerna meitas sabiedrībām ir bankas aizņēmumi, kuru procentu likmes ir piesaistītas Euribor, tādēļ Koncerna līmenī pastāv zināma saskare ar procentu likmes risku. Vadība seko līdzīgi procentu vides izmaiņām un regulāri izvērtē nepieciešamību veikt risku mazināšanas pasākumus. Procentu likmes riska ietekme, Euribor pieaugot vai samazinoties par 10 bāzes punktiem, būtu +23 650 *euro*, -23 634 *euro* (2023. gadā: +1621 *euro*, -1619 *euro*).

	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Saistības ar fiksētu procentu likmi	9, 14	25 011 739	17 372 049
Īstermiņa saistības ar mainīgu procentu likmi	9, 14	356 235	103 802
Ilgtermiņa saistības ar mainīgu procentu likmi	9	44 524 370	2 971 481
Procentus pelnoši aizņēmumi kopā		69 892 344	20 447 333
Prasības pret aizņēmējiem ar fiksētu procentu likmi	3, 14	16 497 686	14 971 956

Likviditātes risks

Par likviditātes risku tiek uzskatīts risks, ka Koncerna uzņēmumi nespēs savlaicīgi un pilnā apmērā izpildīt savas finansiālās saistības. Likviditātes risks ir attiecināms uz šādām finansiālajām saistībām (bilances posteņiem): „Kreditori un avansa maksājumi”, kā arī „Aizņēmumi” uz 31.12.2024. 89,020 milj. *euro* apmērā (31.12.2023.: 22,067 milj. *euro*).

Lai mazinātu likviditātes risku, Koncerns pastāvīgi nodrošina apgrozāmo līdzekļu esamību tādā apmērā, kāds nepieciešams, lai izpildītu ar apgrozījumu saistītās saistības. Koncerns ir izveidojis procedūru grupas finanšu stāvokļa uzraudzībai un plānošanai, lai pastāvīgi nodrošinātu optimālu likviditāti.

Pēc vadības vērtējuma likviditātes risks ir nenozīmīgs, jo apgrozāmie līdzekļi pārsniedz īstermiņa saistības 1,62 reizes (31.12.2023. 1,35 reizes).

Saistību sadalījums pēc maksājumu termiņiem

31.12.2024.	LĪDZ 1 GADAM	1-5 GADI	BILANCES VĒRTĪBA
Kreditori un avansa maksājumi	5 244 427	14 119 769	19 364 196
Aizņēmumi	3 851 423	66 040 921	69 892 344
	9 095 850	80 160 690	89 256 540

31.12.2023.	960 359	662 574	1 622 933
Kreditori un avansa maksājumi	5 610 441	14 836 892	20 447 333
Aizņēmumi	6 570 799	15 499 467	22 070 266

31.12.2024.	PIELIKUMI	LĪDZ 1 GADAM	2-5 GADI	KOPĀ	BILANCES VĒRTĪBA
Aktīvi					
Nauda un bankas noguldījumi		2 803 113	0	2 803 113	2 803 113
Pircēju un pasūtītāju parādi	2	449 901	0	449 901	449 901
Aizdevumi un procenti	2, 3, 14	1 859 379	17 662 695	19 522 074	19 522 074
Citi īstermiņa aktīvi	2	1 010 244	0	1 010 244	1 010 244
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		180 595	0	180 595	180 595
Kopā		6 303 231	17 662 695	23 965 926	23 965 926
Saistības					
Parādi piegādātājiem	8	2 525 980	0	2 525 980	2 525 980
Saņemtie avansa maksājumi	8	1 542 924	12 854 330	14 397 254	14 397 254
Aizdevumi un procenti*	8, 9, 14	4 715 221	67 297 182	72 012 403	72 012 403
Citas saistības	8	311 725	9 178	320 903	320 903
Kopā		9 095 850	80 160 690	89 256 540	89 256 540
Neto finanšu instrumenti (saistības)		-2 792 619	-62 497 995	-65 290 614	-65 290 614

31.12.2023.	PIELIKUMI	LĪDZ 1 GADAM	2-5 GADI	KOPĀ	BILANCES VĒRTĪBA
Aktīvi					
Nauda un bankas noguldījumi		277 736	0	277 736	277 736
Pircēju un pasūtītāju parādi	2	41 822	0	41 822	41 822
Aizdevumi un procenti	2, 3, 14	2 357 192	14 018 776	16 375 967	16 375 967
Citi īstermiņa aktīvi	2	104 438	0	104 438	104 438
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		159 062	0	159 062	159 062
Kopā		2 940 249	14 018 776	16 959 025	16 959 025
Saistības					
Parādi piegādātājiem	8	292 004	0	292 004	292 004
Saņemtie avansa maksājumi	8	78 853	0	78 853	78 853
Aizdevumi un procenti*	8, 9, 14	6 195 165	15 499 380	21 694 545	21 694 545
Citas saistības	8	4 777	87	4 863	4 863
Kopā		6 570 799	15 499 467	22 070 266	22 070 266
Neto finanšu instrumenti (-saistības)		-3 630 550	-1 480 691	-5 111 241	-5 111 241

*Nākotnes procentu maksājumu grafiku nav iespējams noteikt pietiekami precīzi. Saskaņā ar nekustamo īpašumu attīstīšanas nozarē izplatīto praksi, aizdevumi nekustamo īpašumu iegādei tiek ņemti ar nenoteiktu atmaksas grafiku. Šo aizdevumu atmaksas ir atkarīgas no attiecīgā attīstības projekta realizācijas ātruma un naudas plūsmu veidošanās perioda projekta pabeigšanas brīdī. Ņemot vērā minēto, vadība uzskata, ka pat tās labākais novērtējums attiecībā uz gaidāmo procentu maksājumu laiku nebūtu pietiekami precīzs šī pārskata izmantotājiem, un šī informācija nav publicēta.

1.6.3. Citi biznesa riski

Darbības risks

Darbības risks attiecas uz risku, kas izriet no iekšējiem procesiem, sistēmām vai cilvēkiem (piemēram, kļūdas, pārtraukumi, tehniskas kļūmes). Koncerns mazina darbības risku, izmantojot kvalitātes vadību, IT sistēmu uzraudzību, kontroliera darbību un riskam pakļauto procesu monitoringu.

Juridiskais risks

Juridiskais risks attiecas uz juridisko strīdu vai likumdošanas izmaiņu ietekmi uz uzņēmuma darbību. Koncerns izmanto uzticamus juridiskos partnerus un seko spēkā esošajam regulējumam, tostarp tiesību aktiem, kas regulē nekustamā īpašuma attīstību un būvniecību. 2024. gadā būtisku nepabeigtu tiesvedību nebija.

1.6.4. Patiesās vērtības noteikšana

Pēc Koncerna vērtējuma koriģētajās iegādes izmaksās uzskaitīto finanšu aktīvu un saistību bilances vērtības 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī būtiski neatšķiras no to patiesās vērtības.

Finanšu aktīvu un saistību patieso vērtību novērtē, ievērojot 13. SFPS principus, un klasificē atbilstoši patiesās vērtības hierarhijas līmenim:

- **1. līmenis** Identisku aktīvu vai saistību kotētās tirgus cenas – Koncernam nav šai kategorijai pieskaitāmu finanšu aktīvu.
- **2. līmenis** Citi tieši vai netieši ievaddati, kas nav 1. līmeņa cenas – Piemēram, noteikti finanšu instrumenti ar fiksētu ienākuma likmi, kuru novērtēšanā tiek izmantota tirgū pieejamos ienesīguma datus vai salīdzinošo instrumentu cenas.
- **3. līmenis** Neizsekojami ievaddati – Šeit galvenokārt ietilpst saistītajām pusēm izsniegtie aizdevumi un citi ilgtermiņa aizdevumi, kuru patiesā vērtība tiek novērtēta, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi. Diskontēšanai tiek izmantota vadības ieskatā atbilstošā tirgus diskonta likme, kas atspoguļo tirgus riskus un kredītriskus.

FINANŠU INSTRUMENTS	VEIDS (AKTĪVS/SAISTĪBA)	PATIESĀS VĒRTĪBAS LĪMENIS	NOVĒRTĒŠANAS METODE	PAMATA IEVADDATI
Saistīto pušu aizdevumi	Finanšu aktīvs	3. līmenis	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme, naudas plūsmu prognoze
Citi aizdevumi	Finanšu aktīvs	3. līmenis	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme, naudas plūsmu prognoze
Bankas aizdevumi	Finanšu saistības	2. līmenis	Uz tirgus datiem balstīti novērtējumi	Diskonta likme, tirgus procenti

Finanšu aktīvu patieso vērtību novērtē, ievērojot 13. SFPS principus, un klasificē atbilstoši patiesās vērtības hierarhijas līmenim:

Līmeņa noteikšana atkarībā no tā, vai novērtēšanā ir izmantoti izsekojami tirgus ieejas dati (2. līmenis) vai neizsekojami tirgus ieejas dati (3. līmenis).

Visa nepieciešamā papildinformācija par patiesās vērtības noteikšanu ir sniegta pielikumos atbilstoši prasībām.

2. pielikums Debitori un avansa maksājumi

(euro)	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Pircēju un pasūtītāju parādi		449 901	41 822
Nodokļu avansa maksājumi		319 579	35 248
Prasījumi pret aizņēmējiem	3, 14	16 497 686	14 971 956
Procentu prasījumi	14	3 024 388	1 404 012
Avansa maksājumi		28 338	17 242
Citi debitori		662 328	51 948
Debitori un avansa maksājumi kopā		20 982 218	16 522 227

2024. gadā koncerns pārdeva dalības, un citu prasījumu postenī cita starpā ir uzskaitīti arī prasījumi, kas izriet no dalību pārdošanas, 385 267 euro apmērā.

tostarp ilgtermiņa debitori	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Ilgtermiņa aizdevumi	3, 14	15 214 625	12 872 581
Procentu prasījumi	14	2 448 070	1 146 195
Ilgtermiņa debitori kopā		17 662 695	14 018 776

3. pielikums Prasījumi pret aizņēmējiem

PRASĪJUMI PRET AIZŅĒMĒJIEM	31.12.2024.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU	BĀZES VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
				LIKŅU DIAPAZONS			
Prasījumi pret aizņēmējiem saistītās puses	5 068 817	197 309	4 871 507	0%-15%	EUR	2025-2030	2, 14
Prasījumi pret aizņēmējiem citi aizņēmumi	11 428 869	1 085 752	10 343 117	0%-20%	EUR	2025-2030	2
Prasījumi pret aizņēmējiem kopā	16 497 686	1 283 061	15 214 625				

PRASĪJUMI PRET AIZŅĒMĒJIEM	31.12.2023.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKUMJU DIAPAZONS	BĀZES VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Prasījumi pret aizņēmējiem saistītās puses	7 496 178	1 303 423	6 192 755	0%-15%	EUR	2024-2030	2, 14
Prasījumi pret aizņēmējiem citi aizņēmumi	7 475 777	795 952	6 679 826	0%-20%	EUR	2024-2030	2
Prasījumi pret aizņēmējiem kopā	14 971 956	2 099 375	12 872 581				

2024. gadā tika veikta vērtības samazināšana 218 600 euro apmērā (2023. gadā vērtības samazināšana netika veikta) (14. pielikums).

4. pielikums Krājumi

(euro)	31.12.2024.	31.12.2023.
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi	14 054 763	5 121 314
Nepabeigtā celtniecība	14 054 763	5 121 314
Krājumi kopā	14 054 763	5 121 314

Salīdzinājuma periodā nav veikta krājumu vērtības samazināšana vai reversēta vērtības samazināšana. Krājumi nav iekļāti kā nodrošinājums.

5. pielikums Ieguldījuma īpašumi

Ieguldījuma īpašumu kustība

(euro)	PIELIKUMI
Patiesās vērtības metode	
31.12.2022.	0
Pirkumi un uzlabojumi	3 175 647
Peļņa (zaudējumi) no patiesās vērtības izmaiņām	13
31.12.2023.	5 615 647
Pirkumi un uzlabojumi	1 081 065
Palielinājums no kontroles iegūšanas pār meitas sabiedrībām*	6
Peļņa (zaudējumi) no patiesās vērtības izmaiņām	13
31.12.2024.	84 523 107

* Palielinājums saistīts ar meitas sabiedrību Volta1 OÜ (6. pielikums)

No ieguldījumiem gūtā peļņa un ar tiem saistītie izdevumi

	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
No ieguldījuma īpašumiem gūtie īres ieņēmumi	10	599 581	284 088
Ar ieguldījuma īpašumu pārvaldību saistītie tiešie izdevumi	11	-49 110	0
Ieguldījuma īpašumu bilances vērtība		84 523 107	5 615 647

Nodrošinājums un novērtēšanas pamats

Saņemtie aizdevumi ir nodrošināti ar ieguldījuma īpašumiem 76,244 miljonu *euro* apmērā.

Ieguldījuma īpašumu uzskaitē koncerns izmanto patiesās vērtības metodi. Patiesā vērtība tiek noteikta:

- uz vadības novērtējuma pamata, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi, pamatojoties uz *Rannamõisa tee 3* biznesa ēkas iekšējo novērtējumu, ņemot vērā šādus pieņēmumus/ievades datus:
 - Brīvo telpu īpatsvars: 0–10% (31.12.2023. 0% gadā)
 - Ienākumu no īres indeksācija: 2,5% gadā (31.12.2023. 2,5% gadā)
 - Kapitalizācijas likme: 8,25% (31.12.2023. 8,25% gadā)
 - Diskonta likme: 10,75% (31.12.2023. 10,75% gadā)
- Neatkarīgs eksperts ir veicis Kopli 68a, Krulli Kvartālā esošā Wise Igaunijas galvenā biroja patiesās vērtības novērtēšanu, pamatojoties uz šādiem ievades datiem:
 - Brīvo telpu īpatsvars: 2–15%
 - Īres ienākumu indeksācija: 2% gadā
 - Kapitalizācijas likme: 6,75%
 - Diskonta likme: 8,2%

Salīdzināmā perioda patiesā vērtība nav noteikta, ieguldījuma īpašums tika iekļauts bilancē 2024. gada decembrī.

Jutīguma analīze

Patiesās vērtības noteikšanai tiek izmantoti 3. līmeņa ievades dati atbilstoši 13. SFPS. Zemāk ir sniegti lielāko ieguldījuma īpašumu jutīguma analīzes rezultāti. Citu ieguldījuma īpašumu gadījumā būtiska ietekme nepastāv.

Jutīguma analīze par Kopli 68a objekta patieso vērtību pēc stāvokļa uz 31.12.2024.

	IEVADDATU IZMAIŅAS	PATIESĀ VĒRTĪBA PĒC STĀVOKĻA UZ 31.12.2024.	IZMAIŅAS (EURO)
Diskonta likme un kapitalizācijas likme	0,50 pp	73 286 000	-5 224 000
	0,25 pp	75 800 000	-2 710 000
	0,00 pp	78 510 000	0
	-0,25 pp	81 410 000	2 900 000
	-0,50 pp	84 548 000	6 038 000

Jutīguma analīze par Rannamõisa tee 3 objekta patieso vērtību pēc stāvokļa uz 31.12.2024.

	IEVADDATU IZMAIŅAS	PATIESĀ VĒRTĪBA PĒC STĀVOKĻA UZ 31.12.2024.	IZMAIŅAS (EURO), 31.12.2024.	PATIESĀ VĒRTĪBA PĒC STĀVOKĻA UZ 31.12.2023.	IZMAIŅAS (EURO), 31.12.2023.
Diskonta likme un kapitalizācijas likme	0,50 pp	6 600 000	-500 000	5 260 000	-280 000
	0,25 pp	6 900 000	-200 000	5 390 000	-150 000
	0,00 pp	7 100 000	0	5 540 000	0
	-0,25 pp	7 400 000	300 000	5 690 000	150 000
	-0,50 pp	7 700 000	600 000	5 850 000	310 000

MAKSĀJUMI NO NEPĀRTRAUKTIEM OPERATĪVĀ LĪZINGA LĪGUMIEM (euro)

	31.12.2024.	31.12.2023.
līdz 1 gadam	5 969 807	517 457
2-5 gadi	22 401 453	1 681 736
vairāk par 5 gadiem	30 324 012	1 552 372
Kopā	58 695 272	3 751 565

6. pielikums Ieguldījumi meitas sabiedrībās

MEITAS SABIEDRĪBAS REĢISTRĀCIJAS NR.	MEITAS SABIEDRĪBAS NOSAUKUMS	REĢ. VALSTS	PAMATDARBĪBAS VEIDS	31.12. 2024.	31.12. 2023.
11790620	Invego OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumus papildinošas darbības	59%	0%
16343558	Lucca Investeeringud OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	25%	25%
12025985	Invego Luccaranna OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	49%	0%
16269388	Mebo OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%
16671328	Invego Laheva OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
16795792	Invego Tiim 1 OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumus papildinošas darbības	98%	98%
16828988	Invego Tiim 2 OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumus papildinošas darbības	75%	75%
12946627	Järveküla Majad OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
16870559	RT-SPV OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
12557009	Invego Tabasalu Kodu OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	75%	75%
14853507	Peetri 7 OÜ	Igaunija	Konsultēšana komercdarbībā un vadībizinātnēs	100%	100%
14778720	Invego Volta1 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	50%	0%
16583038	Invego Ladina OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	67%	67%
16576966	HPSK OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	100%	100%
17138180	Invego Jelgavas OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	100%	0%
40203479575	Invego Latvia SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%
40203488262	Invego SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203411619	Invego Vitolu Parks Holding SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	20%	20%
50203412141	Invego Vitolu Parks SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203405701	Invego Strelnieku SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
50203405351	Greengo SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203512757	Invego Vienības Holding SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203580109	Primego SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203593391	Invego Studio SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	0%
40203598971	Invego Movie 1 SIA	Latvija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
17125504	Steward OÜ	Igaunija	Nekustamā īpašuma pārvaldīšana	80%	0%

01.01.2024. Invego Group OÜ ieguva kontroli pār uzņēmumu Invego Luccaranna OÜ uz dalībnieku līguma pamata, saskaņā ar kuru koncernam ir tūlītēji realizējams pirkšanas iespējas līgums, kas dod koncernam tiesības iegūt kontrolējošo daļu un kas rada faktisku kontroles realizācijas spēju, neatkarīgi no aktuālajām īpašumtiesībām.

2024. gada 6. augustā Latvijas Uzņēmumu reģistrā tika reģistrēta meitas sabiedrība Primego SIA, kuru dibināja Invego Latvia SIA. Primego SIA ir Invego Group OÜ koncerna meitas sabiedrība ar 100% dalību.

04.10.2024. Latvijas Uzņēmumu reģistrā tika reģistrēta meitas sabiedrība Invego Studio SIA, kuru dibināja Invego Latvia SIA. Saskaņā ar dalībnieku līgumu Invego Studio SIA ir koncerna meitas sabiedrība, un koncernam ir neierobežotas tiesības iecelt valdes locekļus un vadīt būtiskas sabiedrības darbības.

2024. gada 28. oktobrī Latvijas Uzņēmumu reģistrā tika reģistrēta meitas sabiedrība Invego Movie 1 SIA, kuru dibināja Invego Studio SIA. Invego Movie 1 SIA ir Invego Group OÜ koncerna meitas sabiedrība ar 100% dalību.

01.12.2024. Invego Group OÜ ieguva kontroli pār uzņēmumu Invego Volta1 OÜ uz dalībnieku līguma pamata, saskaņā ar kuru koncernam ir tūlītēji realizējams pirkšanas iespējas līgums, kas dod koncernam tiesības iegūt kontrolējošo dalību un kas rada faktisku kontroles realizācijas spēju, neatkarīgi no aktuālajām īpašumtiesībām.

19.12.2024. Igaunijas Komercreģistrā tika reģistrēta meitas sabiedrība Steward OÜ, kuru dibināja Invego Group OÜ. Steward OÜ ir Invego Group OÜ koncerna meitas sabiedrība ar 80% dalību.

19.12.2024. Igaunijas Komercreģistrā tika reģistrēta meitas sabiedrība Invego Jelgavas OÜ, kuru dibināja Invego Group OÜ. Invego Jelgavas OÜ ir Invego Group OÜ koncerna meitas sabiedrība ar 100% dalību.

19.12.2024. Invego Group OÜ iegādājās papildu dalību uzņēmumā Invego OÜ, un saistībā ar to iepriekš kā asociētā sabiedrība uzrādītais uzņēmums kļuva par meitas sabiedrību. Dalības apmērs 2024. gadā bija 59% (2023. gadā – 30%).

Lucca Investeeringud OÜ un Invego Vitoli Parks Holding SIA ir koncerna meitas sabiedrības uz dalībnieku līguma pamata, saskaņā ar kuru koncernam ir neierobežotas tiesības iecelt valdes locekļus un vadīt būtiskas sabiedrības darbības.

Pēc stāvokļa uz 2024. gada 31. decembri koncernam bija meitas sabiedrības, kurās koncerna dalība neveidoja 100%. Mazākuma dalība ir uzskaitīta konsolidētā finanšu pārskata postenī „Mazākumdalībniekiem piederošais pašu kapitāls”.

Tālāk ir sniegta apkopota finanšu informācija par meitas sabiedrībām, kurām ir bijusi vislielākā ietekme. Informācija ir sniegta par stāvokli pirms grupas iekšējo darījumu izslēgšanas.

31.12.2024. APKOPOJOŠS FINANŠU PĀRSKATS (euro)	INVEGO VOLTA1 OÜ*	INVEGO LUCCARANNA OÜ*	INVEGO LADINA OÜ
Apgrozāmie līdzekļi	1 154 554	7 677 246	2 034 629
Ilgtērmiņa aktīvi	76 421 206	0	0
Īstermiņa saistības	3 884 205	159 567	15 046
Ilgtērmiņa saistības	60 083 069	1 680 881	43 919
Neto apgrozāmie līdzekļi kopā	13 608 486	5 836 798	1 975 665
Uzkrātā mazākuma dalība	6 805 493	5 121 790	2 003 347

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINA KOPSAVILKUMS (euro)	INVEGO VOLTA1 OÜ*	INVEGO LUCCARANNA OÜ*	INVEGO LADINA OÜ
Neto apgrozījums	90 703	5 177 813	0
Pārdoto preču un pakalpojumu izmaksas	-21 737	-3 934 253	0
Bruto peļņa	68 967	1 243 561	0
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	4 688 617	1 003 857	-3 538
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	4 369 370	1 017 921	-6 640
PĀRSKATA PERIODA KONSOLIDĒTĀ PEĻŅA (ZAUDĒJUMI)	4 369 370	1 017 921	-6 640
Konsolidētā peļņa (zaudējumi) no mazākuma dalības	2 184 685	893 225	-2 191

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATA KOPSAVILKUMS (euro)	INVEGO VOLTA1 OÜ*	INVEGO LUCCARANNA OÜ*	INVEGO LADINA OÜ
Naudas plūsma no pamatdarbības kopā	-13 533	-1 111 896	-20 571
Naudas plūsma no ieguldīšanas darbības kopā	-1 241 197	14 111	1
Naudas plūsma no finansēšanas darbības kopā	393 296	-2 057 487	29 292
Naudas plūsma kopā	-861 434	-3 155 272	8 721
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	1 678 841	3 403 471	41
Naudas un tās ekvivalentu izmaiņas	-861 434	-3 155 272	8 721
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	817 207	248 199	8 763

31.12.2023. KONSOLIDĒTĀ FINANŠU POZĪCIJAS PĀRSKATA KOPSAVILKUMS (euro)	INVEGO LADINA OÜ
Apgrozāmie līdzekļi kopā	2 008 872
Ilgtermiņa aktīvi kopā	0
Īstermiņa saistības kopā	12 586
Ilgtermiņa saistības kopā	13 981
Neto apgrozāmie līdzekļi kopā	1 982 305
Uzkrātā mazākuma dalība	2 005 539

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINA KOPSAVILKUMS (euro)	INVEGO LADINA OÜ
Neto apgrozījums	0
Pārdoto preču un pakalpojumu izmaksas	-2 750
Bruto peļņa	-2 750
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-34 811
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	-37 178
PĀRSKATA PERIODA KONSOLIDĒTĀ PEĻŅA (ZAUDĒJUMI)	-24 909
Tirā peļņa (zaudējumi) no mazākuma dalības	-12 269

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATA KOPSAVILKUMS (euro)	INVEGO LADINA OÜ
Naudas plūsma no pamatdarbības kopā	-26 647
Naudas plūsma no ieguldīšanas darbības kopā	0
Naudas plūsma no finansēšanas darbības kopā	26 689
Naudas plūsma kopā	41
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	0
Naudas un tās ekvivalentu izmaiņas	41
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	41

*Invego Volta1 OÜ un Invego Luccaranna OÜ peļņas vai zaudējumu aprēķini un naudas plūsmas pārskati ir sastādīti par periodu no kontroles iegūšanas datuma (attiecīgi no 2024. gada 1. decembra un 2024. gada 1. janvāra) līdz bilances datumam. Pēc stāvokļa uz 2023. gada 31. decembri abas sabiedrības bija asociētās sabiedrības, un tāpēc tabulā nav salīdzinošo datu (7. pielikums).

2024. gadā tika veiktas reorganizācijas (sadalīšanas), kas pozitīvi ietekmēja meitas sabiedrību Mebo OÜ – sadalīšanās gaitā sadalāmās sabiedrības nodeva Mebo OÜ noteiktus aktīvus un saistības, kuru ietekme uz koncerna pārskata posteņiem ir norādīta zemāk esošajā tabulā:

Debitori un avansa maksājumi	2 176 043
Kreditori un avansa maksājumi	-709 497
Aizņēmumi	-3 608 339
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	74 879
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	6 419 000

7. pielikums Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās

ASOCIĒTĀS SABIEDRĪBAS REĢISTRĀCIJAS NR.	ASOCIĒTĀS SABIEDRĪBAS NOSAUKUMS	REĢ. VALSTS	PAMATDARBĪBAS VEIDS	31.12. 2024.	31.12. 2023.
29524996	Invego Keila Pargikodud OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	15%	15%
14340142	Ilmapiiri OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%
14371579	Tööstuse 54 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	50%	50%
16281705	Inveges OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	37%	0%
12884547	Invego Tiskreoja OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	11%	11%
12849309	Tiskre Ärimaja OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	50%	50%
12849396	Lucca SPV OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	50%	50%
12799273	Lucca Ärimaja OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	41%	41%
16577049	Invego Rannamõisa OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%
17066262	Invego Viimsi OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	50%	0%
14778720	Invego Volta1 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un apsaimniekošana	0%	50%
12025985	Invego Luccaranna OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	0%	49%
11790620	Invego OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumus papildinošas darbības	0%	30%
12884547	Invego Tiskreoja OÜ	Igaunija	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana	11%	11%

*Invego Volta1 OÜ, Invego Luccaranna OÜ un Invego OÜ 2024. gada 31. decembrī ir klasificēti kā meitas uzņēmumi (6. pielikums).

Asociētās sabiedrības tiek uzskaitītas pēc pašu kapitāla metodes. Dalība kopīgi kontrolētā saimnieciskajā struktūrvienībā tiek sākotnēji uzskaitīta iegādes izmaksu vērtībā, un pēc tam tiek koriģēta ar izmaiņām, kas notikušas pēc iegādes koncerna kopīgi kontrolētās saimnieciskās struktūrvienības neto aktīvos.

10.09.2024. Igaunijas Komercreģistrā tika reģistrēta asociētā sabiedrība Invego Viimsi OÜ, kuru dibināja Invego Group OÜ. Invego Viimsi OÜ ir Invego Group OÜ grupas asociētā sabiedrība ar 50% dalību.

30.12.2024. Invego Group OÜ iegādājās dalību uzņēmumā Inveges OÜ. Inveges OÜ ir Invego Group OÜ asociētā sabiedrība ar 37,48% dalību.

8. pielikums Kreditori un avansa maksājumi

(euro)	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Saņemtie avansa maksājumi		14 397 254	78 853
Parādi piegādātājiem		2 525 980	292 004
No aizņēmuma līgumiem izrietošie procentu maksājumu parādi	14	2 120 059	1 247 212
Nodokļu saistības		178 750	3 536
Parādi darbuzņēmējiem		57 549	0
Citi parādi		84 604	1 327
Kreditori un avansa maksājumi kopā		19 364 196	1 622 933

tostarp ilgtermiņa saistības	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Saņemtie avansa maksājumi		12 854 330	0
No aizņēmuma līgumiem izrietošie procentu maksājumu parādi	14	1 256 261	662 488
Citi parādi		9 178	87
Ilgtermiņa saistības kopā		14 119 769	662 574

Saņemtie avansa maksājumi ietver no nomas līgumiem saņemtās drošības naudas 2 023 841 EUR apmērā, avansus par modifikācijas darbiem 12 253 706 EUR apmērā, kas tiks periodizēti ilgākā laika periodā, un uzkrātos ieņēmumus 119 707 EUR apmērā.

9. pielikums Aizņēmumi

AIZŅĒMUMI	31.12.2024.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	BĀZES VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Saistītās puses	4 525 222	619 485	3 905 737	0%-10%	EUR	2025-2030	14
Citi aizdevumi	20 486 517	2 875 703	17 610 814	0%-13%	EUR	2025-2028	
Bankas aizdevumi	44 880 604	356 235	44 524 370	3,5%-5%+6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2029	
Aizņēmumi kopā	69 892 344	3 851 423	66 040 921				

AIZŅĒMUMI	31.12.2023.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	BĀZES VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Saistītās puses	6 724 537	2 267 803	4 456 733	0%-10%	EUR	2024-2030	14
Citi aizdevumi	10 647 513	3 238 836	7 408 677	7%-14%	EUR	2024-2028	
Bankas aizdevumi	3 075 283	103 802	2 971 481	3,5%-5%+6 mēnešu EURIBOR	EUR	2025-2028	
Aizņēmumi kopā	20 447 333	5 610 440	14 836 892				

2024. gadā ir aprēķināti procenti 1 099 169 EUR apmērā (2023. gadā – 2 343 130 EUR).

2024. gadā ir aprēķināti un krājumos kapitalizēti procentu maksājumi 384 261 EUR apmērā (2023. gadā – 851 665 EUR).

Saņemtie aizdevumi ir nodrošināti ar ieguldījuma īpašumiem 76,244 miljonu *euro* apmērā.

10. pielikums Neto apgrozījums

(euro)	31.12.2024.	31.12.2023.
Apgrozījums Igaunijā	5 898 929	833 919
Apgrozījums Eiropas Savienībā	250 645	460
Apgrozījums kopā	6 149 574	834 380

Apgrozījums kopā, tostarp	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas		5 177 813	520 292
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma īres		599 581	284 088
Projektu vadības komisijas maksa	14	190 839	0
Citi ieņēmumi		181 341	30 000
Kopā		6 149 574	834 380

11. pielikums Pārdotās produkcijas (preču, pakalpojumu) ražošanas izmaksas

(euro)	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Nekustamā īpašuma attīstības pārdošanas izmaksas		3 778 810	321 616
Iegādātie pakalpojumi		60 600	8 905
Maksa par starpniecību	14	158 376	52 324
Pārdotās produkcijas (preču, pakalpojumu) ražošanas izmaksas kopā		3 997 786	382 845

12. pielikums Administratīvās izmaksas

(euro)	31.12.2024.	31.12.2023.
Dažādas biroja izmaksas	70 526	46 278
Iegādātie pakalpojumi	301 405	549 447
Darbspēka izmaksas, tostarp	98 611	0
darba samaksa	75 556	0
sociālais nodoklis un citi nodokļi	23 055	0
Nolietojuma izmaksas	3 838	138
Citas darbības izmaksas	47 018	11 494
Vispārējās administratīvās izmaksas kopā	521 398	607 356

Vidējais darbinieku skaits pa nodarbinātības veidiem:

- Personas, kas strādā uz darba līguma pamata 13
- Juridiskas personas vadības vai uzraudzības instances loceklis 1

13. pielikums Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

(euro)	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Peļņa no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	5	6 047 814	2 440 000
No pircējiem iekasētā nokavējuma nauda, sodi u.c.		656 618	0
Cits		178 873	80 671
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi kopā		6 883 306	2 520 671

14. pielikums Darījumi ar saistītajām pusēm

Invego Group OÜ grāmatvedības gada pārskatā kā saistītās puses ir norādīti:

- dalībnieki, kam ir būtiska ietekme;
- dalībnieku, kam ir būtiska ietekme, tuvinieki;
- galvenais vadības personāls un viņu tuvinieki;
- minēto personu kontrolētie vai būtiskā ietekmē esošie uzņēmēji;
- asociētās sabiedrības.

(euro)

DARĪJUMU APJOMS	31.12.2024.	31.12.2023.	PIELIKUMI
Debitori un avansa maksājumi			
Asociētās sabiedrības	2 732 609	5 248 623	2, 3
Ar vadību saistītie uzņēmumi	3 029 427	2 492 848	2, 3
Ar vadības tuviniekiem saistītie uzņēmumi	324 956	595 548	2, 3
Debitori un avansa maksājumi kopā	6 086 991	8 337 019	
Aizņēmumi			
Asociētās sabiedrības	143 515	4 270 971	9
Vadība	494 226	468 826	9
Ar vadību saistītie uzņēmumi	3 870 980	1 968 239	9
Ar vadības tuviniekiem saistītie uzņēmumi	16 500	16 500	9
Aizņēmumi kopā	4 525 222	6 724 537	
Kreditori un avansa maksājumi			
Asociētās sabiedrības	74 390	543 570	8
Ar vadību saistītie uzņēmumi	510 436	377 546	8
Ar vadības tuviniekiem saistītie uzņēmumi	3 945	2 266	8
Parādi un avansa maksājumi kopā	588 771	923 382	
Procentu ieņēmumi			
Asociētās sabiedrības	213 795	356 604	
Ar vadību saistītie uzņēmumi	227 815	208 023	
Ar vadības tuviniekiem saistītie uzņēmumi	47 708	51 520	
Procentu ieņēmumi kopā	489 318	616 147	
Procentu maksājumi			
Asociētās sabiedrības	312 595	419 802	
Ar vadību saistītie uzņēmumi	329 192	538 185	
Ar vadības tuviniekiem saistītie uzņēmumi	1 679	1 674	
Procentu maksājumi kopā	643 466	959 661	

2024. gadā uzņēmuma vadībai tika aprēķināta darba samaksa 30 612 EUR apmērā (2023: 0 EUR).

2024. gada neto apgrozījumā ir iekļauti darījumi ar saistītajām pusēm par šādām summām:

- Projektu vadības komisijas maksa 14 000 EUR
- Starpniecības maksa 368 209 EUR.

Attiecībā uz saistītajām pusēm 2024. gadā tika veikta vērtības samazināšana 218 600 EUR apmērā (2023. gadā vērtības samazināšana netika veikta).

15. pielikums Citas korekcijas

(euro)	PIELIKUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
leguldījuma īpašumu pārklasifikācija krājumos	4, 5	111 760	0
leguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas	5, 13	-6 047 814	-2 440 000
Meitas sabiedrību pievienošana	6	-11 452 963	0
Procentu maksājumu kapitalizācija krājumos	5	215 680	0
Nenaudas darījumi		707 700	0
Citas korekcijas		249 360	-59 438
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības kopā		-16 216 277	-2 499 438

Tabulas postenī "Procentu maksājumu kapitalizācija krājumos" ir uzskaitīti krājumos kapitalizētie procentu maksājumi, kas saistīti ar aprēķinātajiem investoru aizdevumu procentiem.

16. pielikums Notikumi pēc bilances datuma

Pēc bilances datuma ir notikuši šādi nozīmīgi notikumi:

Invego Group OÜ notika restrukturizācija, kuras ietvaros visu nekustamo īpašumu projektu uzņēmumu nosaukumos tika pievienots zīmola nosaukums "Invego".

2025. gada 29. maijā meitas sabiedrība Invego Latvia OÜ emitēja nodrošinātās obligācijas ar vienas obligācijas nominālvērtību 1000 euro, fiksētu gada procentu likmi 11 % un dzēšanas termiņu 4 gadi. Mērķis bija piesaistīt 4 miljonus eiro, taču 2038 investoru parakstīto obligāciju daudzums pārsniedza šo summu 3,95 reizes. Investoru lielās intereses un atbalsta dēļ emisijas apjoms tika palielināts līdz 8 miljoniem eiro.

Pēc bilances datuma koncerna sastāvā ir pievienojušies vairāki jauni uzņēmumi.

2025. gada laikā koncernam pievienojās šādas Latvijas sabiedrības: Invego Marupe SIA (100%), Invego Smilgu 1 SIA (100%), Invego Smilgu 2 SIA (100%), Invego Dzelzenes SIA (100%), Invego Ādaži Vide Holding SIA (20%, atzīta kā meitas sabiedrība saskaņā ar dalībnieku līgumu), Invego Ādaži Vide SIA (100%), Šmerļa One SIA (100%), Invego Torņakalna SIA (100%), Invego Zakusala Holding SIA (50%), Invego BGM Holding SIA (62,5%) un tās saistītās sabiedrība SIA Bauskas (50%), Grostonas 9 SIA (50%), Miera Development SIA (50%).

Turklāt koncerna darbības joma ir paplašinājusies starptautiskā līmenī uz Portugāli, iegādājoties 100% dalību uzņēmumā Quinta do Pateiro OÜ un netieši 71,43% dalību uzņēmumā Confidential Sphere LDA.

Igaunijas uzņēmumos 2025. gada laikā notikušas šādas būtiskas izmaiņas: Koncerns ir palielinājis dalību sabiedrībā Invego OÜ (no 59% līdz 78,83%) un Invego Rannamõisa OÜ (no 50% līdz 75%), un koncernam pievienojies jauns uzņēmums Invego Latvia OÜ (100%).

Visas iepriekš minētās izmaiņas notikušas pēc 2024. gada bilances datuma, un tām nav atpakaļejošas ietekmes uz šī pārskata finanšu rādītājiem.

17. pielikums Papildu informācija par mātes sabiedrību

Mātes sabiedrības finanšu pozīcijas pārskats

(euro)

AKTĪVI	31.12.2024.	31.12.2023.
Apgrozāmie līdzekļi		
Nauda un naudas ekvivalenti	20 529	876
Īstermiņa finanšu ieguldījumi	41 146	19 613
Debitori un avansa maksājumi	108 452	1 895 845
Apgrozāmie līdzekļi kopā	170 127	1 916 334
Ilgtermiņa aktīvi		
Klientu parādi un citas prasības	3 132 215	5 746
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	2 529 998	110 078
Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās	136 193	2 702
Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi	32 073	32 073
Ilgtermiņa aktīvi kopā	5 830 479	150 599
AKTĪVI KOPĀ	6 000 606	2 066 933

SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS

Īstermiņa kreditori		
Kreditori un avansa maksājumi	209 873	219 296
Aizņēmumi	210 000	146 580
Īstermiņa saistības kopā	419 873	365 876
Ilgtermiņa saistības		
Kreditori un avansa maksājumi	226 110	17 550
Aizņēmumi	3 808 658	504 377
Ilgtermiņa saistības kopā	4 034 768	521 927
SAISTĪBAS KOPĀ	4 454 641	887 804

PAŠU KAPITĀLS

Akciju vai daļu kapitāls	2 500	2 500
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	1 178 628	1 088 051
Pārskata gada peļņa	364 837	88 579
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	1 545 964	1 179 130
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	6 000 606	2 066 933

Mātes sabiedrības konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

(euro)	2024	2023
Neto apgrozījums	16 016	0
Bruto peļņa	16 016	0
Pārdošanas izmaksas	0	-57
Administratīvās izmaksas	-40 603	-23 001
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	0	10 982
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-525	-50
Zaudējumi no saimnieciskās darbības	-25 112	-12 126
Procentu ieņēmumi	103 679	114 086
Procentu maksājumi	-79 984	-72 286
Citi finanšu ieņēmumi un izmaksas	366 253	58 906
Peļņa pirms nodokļiem	364 837	88 579
Pārskata perioda tīrā peļņa	364 837	88 579
PĀRSKATA PERIODA KONSOLIDĒTĀ PEĻŅA	364 837	88 579

Mātes sabiedrības naudas plūsmas pārskats

(euro)

NAUDAS PLŪSMA NO PAMATDARBĪBAS

	2024	2023
Peļņa/zaudējumi no saimnieciskās darbības	-25 112	-12 126
Citas korekcijas	0	-10 982
Korekcijas kopā	0	-10 982
Ar saimniecisko darbību saistīto debitoru un avansu izmaiņas	230 382	-254 169
Ar saimniecisko darbību saistīto kreditoru un avansu izmaiņas	-21 552	-201 682
Naudas plūsma no pamatdarbības kopā	183 718	-478 959

NAUDAS PLŪSMA NO IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS

Meitas sabiedrību iegāde	-970 205	-15 060
Ieņēmumi no meitas sabiedrību pārdošanas	0	38 720
Asociēto sabiedrību iegāde	-50 080	-3 644
Ieņēmumi no asociēto sabiedrību pārdošanas	0	6 867
Citu finanšu ieguldījumu iegāde	-20 132	-250 000
Ieņēmumi no citu finanšu ieguldījumu pārdošanas	0	158 185
Izsniegtie aizdevumi	-1 486 098	-524 300
Izsniegto aizdevumu atmaksāšana	478 939	1 139 911
Procentu ieņēmumi	66 933	53 224
Citi ieņēmumi no ieguldīšanas darbības	0	59 206
Naudas plūsma no ieguldīšanas darbības kopā	-1 980 642	663 109

NAUDAS PLŪSMA NO FINANSĒŠANAS DARBĪBAS

Aizņēmumi	1 972 233	278 000
Aizņēmumu atmaksāšana	-147 610	-551 000
Procentu maksājumi	-8 046	0
Citas finansēšanas darbības izmaksas	0	-300
Naudas plūsma no finansēšanas darbības kopā	1 816 577	-273 300

Naudas plūsma kopā	19 653	-89 150
---------------------------	---------------	----------------

Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	876	90 027
Naudas un tās ekvivalentu izmaiņas	19 653	-89 150
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	20 529	876

Mātes sabiedrības pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(euro)	DAĻU KAPITĀLS	KONSOLIDĒTĀ NESADALĪTĀ PEĻŅA	KOPĀ
Bilance uz 31.12.2022.	2 500	2 483 808	2 486 308
Pārskata perioda tīrā peļņa (zaudējumi)	0	88 579	88 579
Sadalīšana	0	-1 401 492	-1 401 492
Citas izmaiņas	0	5 734	5 734
Bilance uz 31.12.2023.	2 500	1 176 630	1 179 130
Pārskata perioda tīrā peļņa (zaudējumi)	0	364 837	364 837
Citas izmaiņas	0	1 998	1 998
Bilance uz 31.12.2024.	2 500	1 543 464	1 545 964

Valdes locekļu paraksti par 2024. gada konsolidēto gada pārskatu

31.10.2025 valde ir sagatavojusi Invego Group OÜ vadības ziņojumu un grāmatvedības gada pārskatu. Invego Group OÜ valde ir izskatījusi un apstiprinājusi saimnieciskā gada pārskatu, kas sastāv no vadības ziņojuma un grāmatvedības gada pārskata.

Invego Group OÜ 2024. gada saimnieciskā gada pārskatu ir parakstījis:

Kristjan-Thor Vähi

Valdes loceklis



2025. gada 31. oktobris

Neatkarīga revidenta ziņojums

Invego Group OÜ dalībniekam (iepriekš Meb Trust OÜ)

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, konsolidētie finanšu pārskati, sniedz patiesu un skaidru priekšstatu visos būtiskajos apstākļos par Invego Group OÜ un tās meitas sabiedrībām (kopā “Koncerns”) konsolidēto finanšu stāvokli 2024. gada 31. decembrī un Koncerna konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, saskaņā, saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu sagatavošanas standartiem.

Ko mēs esam revidējuši

Koncerna konsolidētie finanšu pārskati ietver:

- konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu par 2024. gadu,
- konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par 2024. gadu,
- konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par 2024. gadu, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Atzinuma pamatojums

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

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

Neatkarība

Mēs esam neatkarīgi no Koncerna saskaņā ar Starptautisko Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksu (ieskaitot starptautiskos neatkarības standartus), kuru izdevusi Starptautiskā grāmatvežu ētikas standartu padome (SGESP kodekss). Mēs esam izpildījuši mūsu citus ētikas pienākumus saskaņā ar SGESP kodeksu.

Citi apstākļi

Invego Group OÜ pārskats par gadu kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī netika revidēts, jo Invego Group OÜ nebija šāda pienākuma.

Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallina, Igaunija;
Licences Nr. 6; Reģistrācijas kods: 10142876
T: +372 614 1800, ee_info@pwc.com

Tulkojuma piezīme:
Šī ziņojuma versija ir tulkojums no oriģināla, kas sagatavots Igaunņu valodā. Ir pieliktas visas iespējamās pūles, lai tulkojums precīzi atspoguļotu oriģinālu. Tomēr visos informācijas, viedokļu vai uzskatu interpretācijas jautājumos priekšroka tiek dota oriģinālajai ziņojuma versijai igauņu valodā.

Šis neatkarīgā revidenta ziņojums (igauņu oriģināla tulkojums) izmantojams tikai kopā ar AS PricewaterhouseCoopers parakstīto oriģinālo gada pārskatu igauņu valodā.

Ziņošana par citu informāciju, tai skaitā Vadības ziņojumu

Vadība ir atbildīga par citu informāciju. Cita informācija ietver Vadības ziņojumu un ziņojumu par apgrozījuma sadalījumu saskaņā ar Igaunijas saimnieciskās darbības nozaru klasifikatoru (EMTAK) (bet tā neietver finanšu pārskatus un mūsu revidenta ziņojumu par to).

Mūsu atzinums par konsolidētajiem finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, tai skaitā vadības ziņojumu.

Saistībā ar konsolidēto finanšu pārskatu revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar augstāk norādīto citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidēto 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 Revidentu darbības likuma prasībām. Šīs procedūras ietver izvērtējumu par to, vai Vadības ziņojums visos būtiskajos aspektos atbilst konsolidētajiem finanšu pārskatiem un ir sagatavots saskaņā ar Grāmatvedības likuma prasībām.

Pamatojoties uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā sniegtā informācija par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti konsolidētie finanšu pārskati, atbilst konsolidētajiem finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Grāmatvedības likuma prasībām.

Papildus tam, ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, Mums ir pienākums ziņot, ja mēs, pamatojoties uz mūsu veikto darbu attiecībā uz Vadības ziņojumu, kuru mēs esam saņēmuši pirms šī revidenta ziņojuma datuma, esam konstatējuši būtiskas neatbilstības Vadības ziņojumā. Mūsu uzmanības lokā nav nonācis nekas, par ko šai sakarā būtu jāziņo.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvaldība, atbildība par konsolidētajiem finanšu pārskatiem

Vadība ir atbildīga par šo konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu un patieso atspoguļošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu sagatavošanas standartiem un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu konsolidētos finanšu pārskatus, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

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

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

Tulkojuma piezīme:

Šis ziņojuma versija ir tulkojums no oriģināla, kas sagatavots Igaunņu valodā. Ir pieliktas visas iespējamās pūles, lai tulkojums precīzi atspoguļotu oriģinālu. Tomēr visos informācijas, viedokļu vai uzskatu interpretācijas jautājumos priekšroka tiek dota oriģinālajai ziņojuma versijai igauņu valodā.

Šis neatkarīgā revidenta ziņojums (igauņu oriģināla tulkojums) izmantojams tikai kopā ar AS PricewaterhouseCoopers parakstīto oriģinālo gada pārskatu igauņu valodā.

Revidenta atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētie 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 konsolidētajiem 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 konsolidētajos 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 Koncerna 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 Koncerna spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidenta ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajos 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 Koncerns savu darbību var pārtraukt.
- Izvērtējam vispārēju finanšu pārskatu izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai konsolidētie finanšu pārskati patiesi atspoguļo konsolidēto finanšu pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.
- Plānojam un veicam Koncerna revīziju, lai iegūtu pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncernā iekļauto sabiedrību vai biznesa vienību finanšu informāciju ar mērķi sniegt atzinumu par konsolidētajiem finanšu pārskatiem. Mēs esam atbildīgi par grupas revīzijas vadību, pārraudzību un grupas audita ietvaros veiktā darba pārbaudi. Mēs joprojām esam pilnībā atbildīgi par mūsu revīzijas atzinumu.

Tulkojuma piezīme:

Šī ziņojuma versija ir tulkojums no oriģināla, kas sagatavots Igaunņu valodā. Ir pieliktas visas iespējamās pūles, lai tulkojums precīzi atspoguļotu oriģinālu. Tomēr visos informācijas, viedokļu vai uzskatu interpretācijas jautājumos priekšroka tiek dota oriģinālajai ziņojuma versijai igauņu valodā.

Šis neatkarīgā revidenta ziņojums (igauņu oriģināla tulkojums) izmantojams tikai kopā ar AS PricewaterhouseCoopers parakstīto oriģinālo gada pārskatu igauņu valodā.



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.

AS PricewaterhouseCoopers

Oriģināls ziņojums ir parakstīts Igaņu valodā

Lauri Past
Revidenta Sertifikāts Nr. 567

Rando Rand
Revidenta Sertifikāts Nr. 617

2025. gada 31. oktobris
Tallina, Igaunija

Tulkojuma piezīme:

Šī ziņojuma versija ir tulkojums no oriģināla, kas sagatavots Igaņu valodā. Ir pieliktas visas iespējamās pūles, lai tulkojums precīzi atspoguļotu oriģinālu. Tomēr visos informācijas, viedokļu vai uzskatu interpretācijas jautājumos priekšroka tiek dota oriģinālajai ziņojuma versijai igauņu valodā.

Šis neatkarīgā revidenta ziņojums (igauņu oriģināla tulkojums) izmantojams tikai kopā ar AS PricewaterhouseCoopers parakstīto oriģinālo gada pārskatu igauņu valodā.

Valdes priekšlikums par peļņas sadali

Invego Group OÜ valde ir apstiprinājusi 2024. gada peļņu 1 565 230 *euro* apmērā un izsaka priekšlikumu pievienot to nesadalītajai peļņai.

Kristjan-Thor Vähi

Valdes loceklis



2025. gada 31. oktobris

Apgrozījuma sadalījums saskaņā ar Igaunijas saimnieciskās darbības nozaru klasifikatoru (EMTAK)

Invego Group OÜ apgrozījums euro valūtā ir sadalīts saskaņā ar EMTAK kodiem šādi:

(euro)

EMTAK KODS	EMTAK GRUPAS NOSAUKUMS	2024	2023
70201	Konsultēšana komercdarbībā un vadībizinātnēs	16 016	0
Apgrozījums kopā		16 016	0