

Invego Group OÜ

Konsolidētais 2025. gada
pārskats

Komersanta nosaukums _____ Invego Group OÜ

Reģistrācijas numurs _____ 16281679

Adrese _____ Telliskivi 51a, 10611 Tallina

E-pasts _____ info@invego.ee

Pamatdarbības veidi _____ Nekustamo īpašumu attīstīšana

Pārskata bilances datums _____ 31.12.2025.

Pārskata periods _____ 01.01.2025.-31.12.2025.

Pārskata valūta _____ eiro (EUR)

Valde _____ Kristjan-Thor Vähi, Martin Tamme

(Tulkojums no igauņu valodas)

Satura rādītājs

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

Vadības ziņojums	4
Par Invego Group	9
Portfelis un galvenie notikumi	20
Makroekonomikas un nekustamā īpašuma tirgus apskats	45
Finanšu informācija	50

Konsolidētie finanšu pārskati	54
Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats	55
Konsolidētais apvienoto ienākumu pārskats	56
Konsolidētais naudas plūsmu pārskats	57
Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	58
Konsolidēto finanšu pārskatu pielikumi	59
Pielikums Nr. 1. Nozīmīgi grāmatvedības principi	59
Pielikums Nr. 2. Debitoru parādi un avansa maksājumi	83
Pielikums Nr. 3. Aizdevumi	83
Pielikums Nr. 4. Krājumi	84
Pielikums Nr. 5. Ieguldījuma īpašumi	84
Pielikums Nr. 6. Uzņēmumu apvienošanās un ieguldījumi meitas sabiedrībās	87
Pielikums Nr. 7. Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos	92
Pielikums Nr. 8. Kreditori un avansa maksājumi	93
Pielikums Nr. 9. Aizņēmumi	93
Pielikums Nr. 10. Iespējamās saistības un ķīlas	94
Pielikums Nr. 11. Ieņēmumi	94
Pielikums Nr. 12. Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	95
Pielikums Nr. 13. Administrācijas izmaksas	95
Pielikums Nr. 14. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	96
Pielikums Nr. 15. Darījumi ar saistītajām pusēm	96
Pielikums Nr. 16. Citas korekcijas	97
Pielikums Nr. 17. Notikumi pēc bilances datuma	98
Pielikums Nr. 18. Papildu informācija par mātes uzņēmumu	99
Mātes uzņēmuma finanšu stāvokļa pārskats	99
Mātes uzņēmuma peļņas vai zaudējumu pārskats	100
Mātes uzņēmuma naudas plūsmas pārskats	101
Mātes uzņēmuma pašu kapitāla izmaiņu pārskats	102
Valdes locekļu paraksti par konsolidēto 2025. gada pārskatu	103
Neatkarīga revidenta ziņojums	104
Valdes priekšlikums par peļņas sadali	107
Pārdošanas ieņēmumu sadalījums pēc saimniecisko darbību klasifikācijas lgaunijā (EMTAK)	108

Invego grupas vadības ziņojums





Kristjan-Thor Vähi
Invego dibinātājs un izpilddirektors

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.



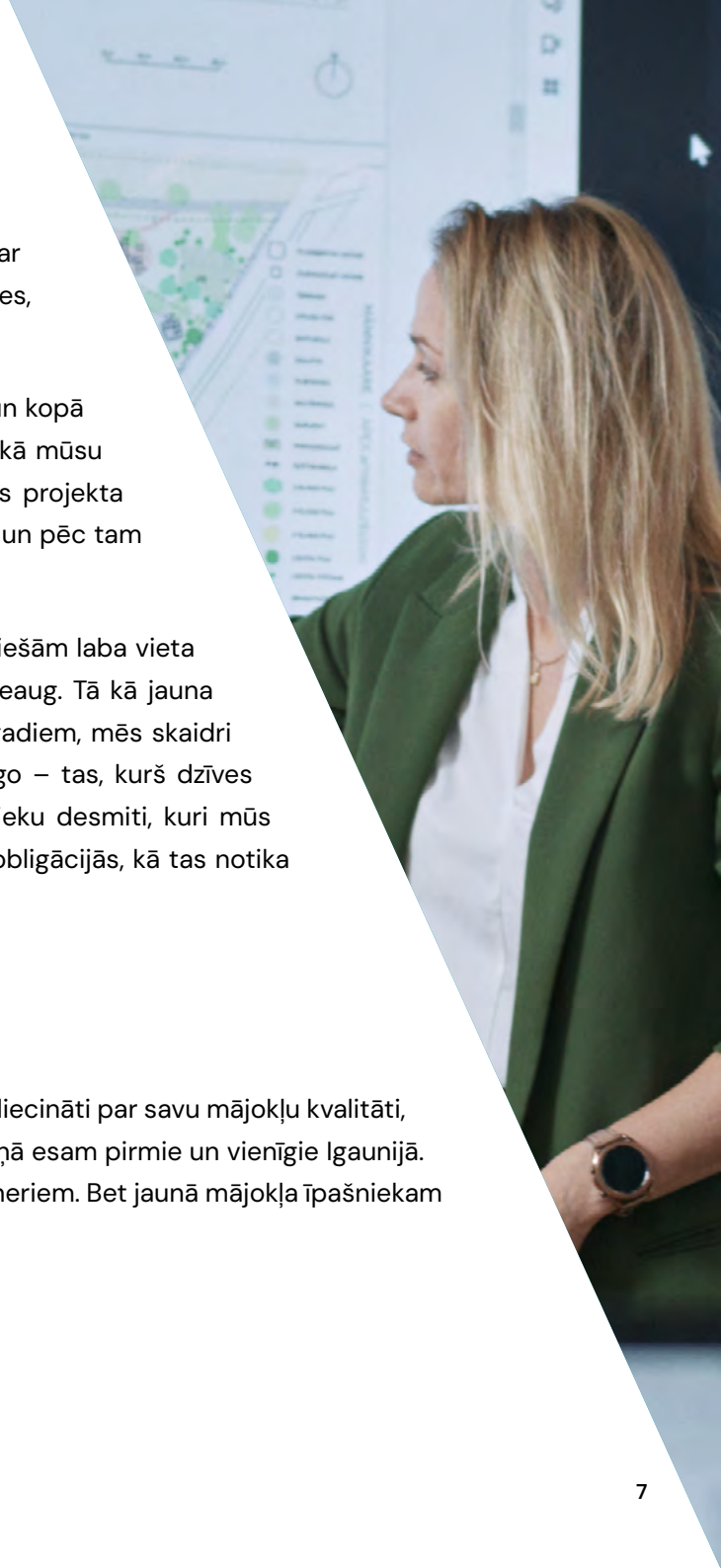
Tas ir arī galvenais iemesls, kāpēc projektu uzņēmumi, kas stāv aiz lielajiem attīstības projektiem, ilgu laiku darbojas ar zaudējumiem – izmaksas ir, bet līdz ieņēmumiem vēl ir ejams tāls ceļš. Tomēr mēs skaidri apzināmies, uz ko virzāmies, un, ja lietas norit saskaņā ar plānu, tad projekta investoru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

Invego 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 pārlicību. 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 Igaunijas 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.

Par Invego Group

10+ GADU
PIEREDZE

1 500+ RADĪTU
MĀJOKĻU

ATTĪSTĪBAS PORTFELĪ VAIRĀK NEKĀ

500 000 m²

Invego ir

inovatīvs nekustamo īpašumu attīstītājs

ar vairāk nekā 10 gadu pieredzi, kas darbojas Igaunijā, Latvijā un Portugālē dzīvojamo un komerciālo īpašumu attīstīšanā un jau attīstījis vairāk nekā 150 000 m² platības.

Viens no TOP 3 mājokļu attīstītājiem Igaunijā,

balstoties uz 2020.–2025. gadā pārdoto mājokļu skaitu (saskaņā ar Tõnu Toompark statistiku) un reputācijas rādītājiem (EMOR zīmolu aptauja).

Izpildes prognoze 2026. gadam

Pabeigti: 3 projekti

Aktīvā pārdošanā: 12 projekti

Tiks atklāti: 4 jauni projekti

Invego grupā ietilpst vairāk nekā

55 uzņēmumi,

kas darbojas, izmantojot INVEGO zīmolu. Dzīvojamo māju projekti tiek attīstīti un pārdoti, izmantojot atsevišķas speciālā mērķa sabiedrības konkrētiem projektiem ar centralizētu vadību, kas nodrošina konsekventu īstenošanu un pārvaldību.

No 2020. līdz 2025. gadam Invego projekti ir radījuši

200+ miljonus eiro ieņēmumu,

pārdodot 1 081 jaunu mājokli.

2022. gadā Invego uzsāka aktīvu darbības paplašināšanu

Latvijas

tirgū. Turpmākajos gados šeit tiks uzbūvēti gandrīz 3 000 jaunu mājokļu, ar mērķi līdz 2027. gadam kļūt par vienu no diviem vadošajiem attīstītājiem tirgū.

2025. gada galvenie rādītāji

48 milj. EUR DZĪVOJAMO PROJEKTU PĀRDOŠANAS APJOMS* 4 JAUNI ATTĪSTĪBAS PROJEKTI

55% PĀRDOŠANAS APJOMA PIEAUGUMS SALĪDZINĀJUMĀ AR IEPRIEKŠĒJO GADU 183 PĀRDOTI MĀJOKĻI

INVEGO PIRMĀ PUBLISKĀ OBLIGĀCIJU EMISIJA (INVEGO LATVIA OÜ). 4X pārsniegta

2025. gads Invego bija nozīmīgs daudzās aspektos – spēcīgas izaugsmes periods, stratēģiska konsolidācija vienotā grupas struktūrā un vairāku būtisku attīstības posmu pabeigšana.

Mēs veiksmīgi pabeidzam arī līdz šim lielāko komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projektu – Ziemeļtallinā esošo komerciālo kvartālu **KRULLI PARK**. Tā galvenais nomnieks ir fintech “vienradzis” Wise, kura galvenais birojs Igaunijā atrodas šajā kvartālā. Projektā ir **36 000 m²** iznomājamās platības, un 2025. gadā tā nomas ienākumi pārsniedza **5,5 miljonus eiro**.

VISU INVEGO PROJEKTU MĀJOKĻU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA 2025. GADĀ, IESKAITOT NEKONSOLIDĒTĀS SABIEDRĪBAS	48 090 000* (183 mājokļi)
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	18 031 397
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS EBITDA	14 916 710
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE AKTĪVI	183 947 775
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLS (ietver arī pašu kapitālu, kas attiecināms uz nekontrolējošo līdzdalību)	48 885 822
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLA ATTIECĪBA	27%

* Sniegtie dati ietver projektus, kas tiek attīstīti ar zīmolu “Invego”, tostarp projektus, kas nav daļa no Invego Group OÜ koncerna, un asociētos uzņēmumus, kuru dati saskaņā ar IFRS netiek konsolidēti pa posteņiem. Tāpēc ne visi sniegtie dati ir atspoguļoti koncerna konsolidētajos finanšu pārskatos.

Invego Group meitas uzņēmuma Invego Latvia OÜ 2025. gada obligāciju emisijas kopsavilkums

2025. gada maijā Invego Group meitas uzņēmums Invego Latvia OÜ emitēja **nodrošinātas obligācijas ar 4 gadu dzēšanas termiņu, 8 miljonu eiro apmērā**, kas bija paredzētas Baltijas privātajiem investoriem ar mērķi galvenokārt finansēt mūsu paplašināšanos Latvijā.

Obligāciju emisija guva ļoti lielu pieprasījumu - pieprasījums pārsniedza piedāvājumu 4 reizes.

2025. gada 31. decembrī **53% saņemto līdzekļu bija ieguldīti mūsu attīstībā Latvijā**. Pārējie līdzekļi, līdz tie tiks ieguldīti Latvijas projektos, tiek izmantoti citu grupas uzņēmumu darbībā.

INVESTORU SKAITS _____ **2 038**

INVESTORU IZCELSME PĒC	EE	- 69%
EMISIJAS APJOMA	LV	- 29%
	citi	- 2%



30+ attīstības projekti 3 valstīs

Igaunija



TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 5
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 6

Šobrīd Igaunijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 5 attīstības projekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud, Verve** un **Laheva Villad**.

PABEIGTIE PROJEKTI:

10 lieli modernu dzīvojamo rajonu attīstības projekti, tostarp **Tiskreoja, Vana-Peetri, TabasaluHome, NovaHouse** 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



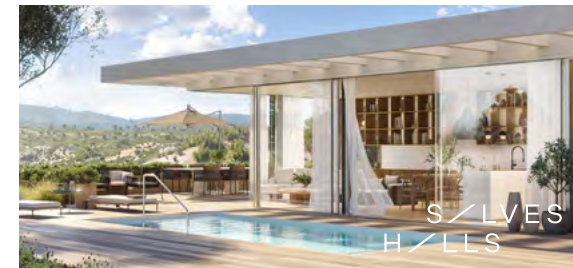
TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 7
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 5

Šobrīd Latvijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 7 attīstības projekti: **Parka Kvartāls, Vītulu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Mārupes Sirds, Torņakalna Terases** un **Vide Ādaži**.

PROJEKTI SAGATAVOŠANĀ:

5 lieli, mūsdienīgi un integrēti dzīvojamie un daudzfunkcionālie attīstības projekti, tostarp **Nordale, Zaķusalas** projekts, **Ādaži II, Ādaži III, Mārupes Sirds II** un citi.

Portugāle



TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 1
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 1

Pirmais attīstības projekts „**Silves Hills**” šobrīd atrodas tirdzniecības stadijā – 154 villu komplekss ar platību 60 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.

Atzinība

Krulli Park

Projekts 2025. un 2026. gadā ir ieguvis astoņas augsta līmeņa atzinības:

- Gada sasniegums nekustamo īpašumu jomā 2025
- Igaunijas ainavu arhitektu savienības ikgadējā balva
- The Golden Egg dizaina balva: GOLD
- Gada attīstības projekts /nominācija
- Kultūrkapitāla gada balva / nominācija
- Igaunijas iekštelpu arhitektu savienības gada balva / nominācija
- Gada koka ēka / nominācija
- Tallinas pilsētas atzinība par vēsturisko vidi bagātinošu renovētu un paplašinātu ēku.



Staapli 10

Rūpīgi restaurēta kultūras mantojuma ēka / nominācija 2021



Suur-Patarei 13

Gada betona būve / nominācija 2020



Nova House

Arhitektu balva 2018 / nominācija



Citi par mums

“Ja EFTEN Capital darbotos dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstīšanas jomā, mēs gribētu būt tieši tādi kā Invego – aktīvi, efektīvi, enerģiski, vienmēr paturot prātā īstos mērķus un pastāvīgā virzībā uz priekšu. EFTEN un Invego uzņēmumu DNS ir ļoti līdzīgs. Nekustamo īpašumu jomā līdzīgi uzņēmumi piesaista viens otru un tiecas sadarboties, un tas ir tieši tas, ko darām.”



Viljar Arakas

Valdes priekšsēdētājs



“Pozitīvā enerģija ir lipīga – un Invego tās netrūkst. Lielus, pilsētvidi veidojošus projektus vienkārši nav iespējams īstenot citādi. Laba sadarbība starp Coop Pank un Invego turpinās jau vairākus gadus. Šajā laikā mums ir izveidojusies savstarpēja uzticība, kas ļauj mums uzņemties arvien lielākus un aizraujošākus projektus!”



Arko Kurtmann

Bankas korporatīvās jomas vadītājs Valdes loceklis

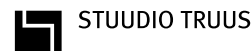


“Invego ir vīzija, drosme un plašs skatījums. Visai komandai ir skaidri mērķi, kas tiek drosmīgi īstenoti kopā ar savas nozares labākajiem profesionāļiem. Viņu projekti nav tikai daudzdzīvokļu ēkas – tie ir lieli un visaptveroši attīstības risinājumi ar spēcīgu vīziju. Īsumā – man patiešām patīk sadarboties ar Invego.”



Tiiu Truus

Interjera arhitekts



“Mūsu partnerība ar Invego laika gaitā ir kļuvusi par spēcīgu aliansi, kurā uzticēšanās un kopīgas vērtības veido pamatu izciliem projektiem. Mums ir kopīga izpratne, ka dzīves vai biznesa videi ir jābūt kam vairāk nekā tikai četrām sienām – tai jābūt iedvesmojošai un mājīgai, pārdomātai un ilgtspējīgai vietai, kur cilvēki jūtas labi. NOBE inženieru pieredze un Invego vīzija padara šo sadarbību par patiesi spēcīgu tandēmu.”



Mait Rõõmusaar

Valdes priekšsēdētājs



ZENICO PROJEKTS



RUUME



Luminor



infragate



KOUSS



TEGOS



Invego ģimene



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Sandra Alliksaar



Henrijs Klags Skujins



Kadri Aro



Henri Roihu



Lehti Alver



Kaspar Suvirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Karel Luiga



Dace Pētersone



Andres



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Laura



Liva



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Piret Paetzold



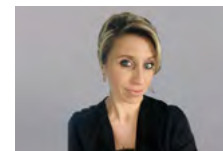
Linda Elisa Nurk



Marge Kriis



Dārta Laudaka



Vanessa Debeuf



Pauls Pudāns



Merle Ülejõe



Kristīne Avota



Larisa Matēviča



Mirjam Sepp



Frederico Ferreira



Jānis Dambergs

Vadība



Kristjan-Thor Vähi

Partneris/Valdes loceklis



Martin Tamme

Partneris/Valdes loceklis



Marianne Kalma

Partneris/Būvniecība



Tõnis Teinemaa

Finances



Kadri Lindpere

Mārketingis

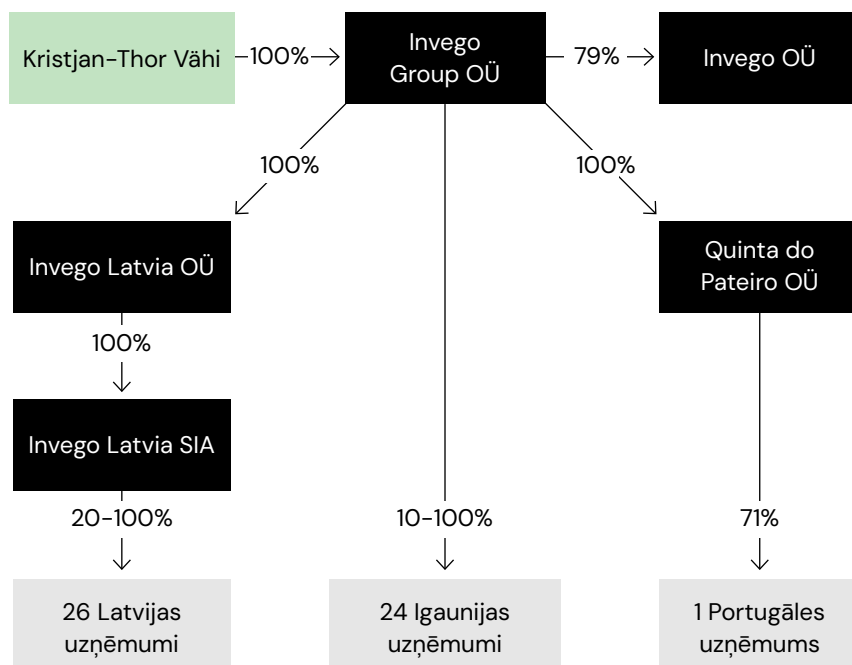


Henri Roihu

Investīcijas

Grupas struktūra

Invego Group OÜ konsolidētā grupa darbojas Igaunijā, Latvijā un Portugālē.



Invego Group OÜ ir holdinga mātes uzņēmums, kas apvieno nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumus, kuri darbojas ar Invego zīmolu. Holdinga uzņēmumam nav atsevišķas saimnieciskās darbības; visa uzņēmējdarbība tiek veikta caur meitas uzņēmumiem un asociētajiem uzņēmumiem.

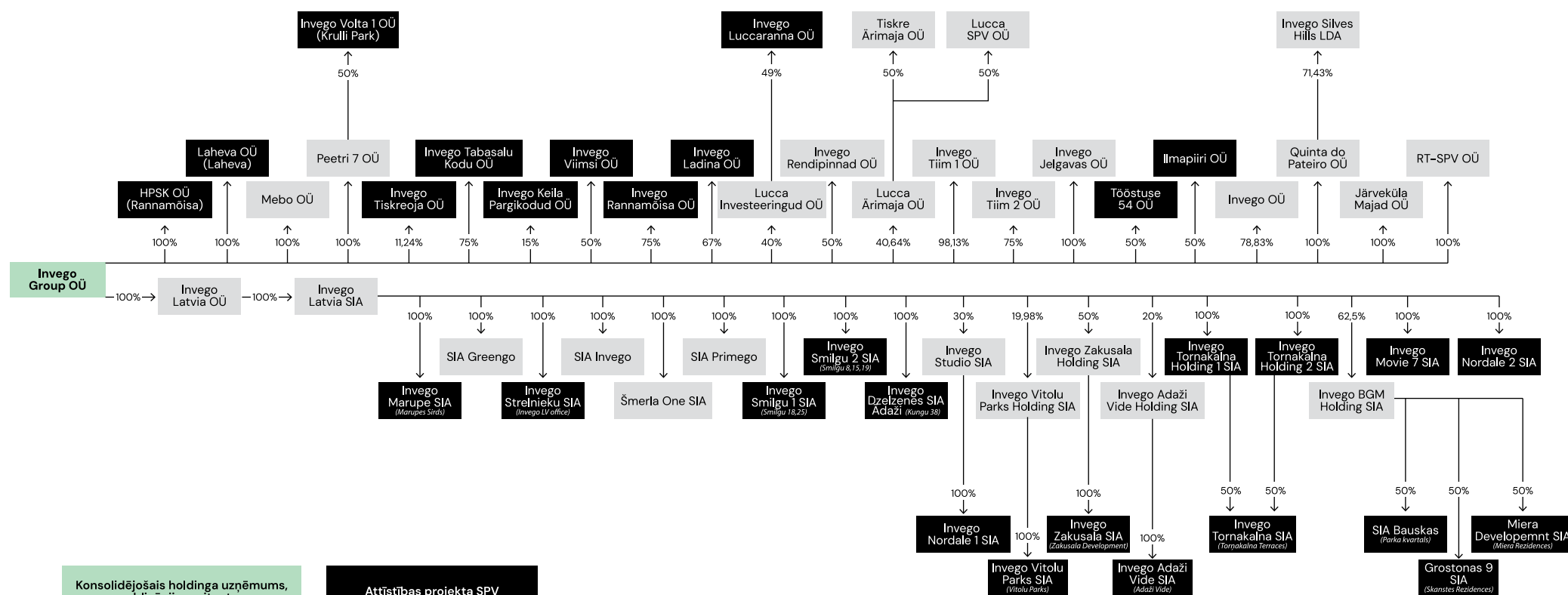
2023. gadā uzsāktā un līdz 2025. gadam turpinātā restrukturizācija vienkāršoja grupas struktūru un uzlaboja caurspīdīgumu. Par 2024. finanšu gadu Invego Group OÜ pirmo reizi sagatavoja IFRS prasībām atbilstošus konsolidētos finanšu pārskatus, apvienojot galvenos uzņēmumus vienotā konsolidācijas grupā un stiprinot pārskatu kvalitāti un uzticamību.

Katrs attīstības projekts tiek strukturēts atsevišķā speciālā mērķa sabiedrībā (SPV – special purpose vehicle), lai nodrošinātu risku pārvaldību un projekta līmeņa uzraudzību. Speciālā mērķa sabiedrībā nav darbinieku. Projektus pārvalda Invego OÜ (Igaunija) un Invego SIA (Latvija), kas darbojas kā centrālās projektu vadības vienības un saņem projektu vadības atlīdzības un maksu par gūtajiem rezultātiem. Šie uzņēmumi ir daļa no Invego Group, un to naudas plūsmas nodrošina obligāciju atmaksu.

Invego Group OÜ patiesais labuma guvējs un 100% akcionārs ir uzņēmuma dibinātājs un vadošais partneris Kristjan-Thor Vähi.

2025. gada 31. decembrī Invego vadītajā un Invego zīmolu izmantojošajā grupā ietilpst vairāk nekā 55 uzņēmumi, no kuriem 47 meitas uzņēmumi un 7 asociētie uzņēmumi ietilpst Invego Group OÜ konsolidācijas grupā. Pēc vienkāršošanas procesa dažas agrākās projekta vienības, tostarp drīzumā pabeigtā Invego Uus-Järveküla OÜ, paliek ārpus konsolidācijas grupas.

Detalizēta grupas struktūra





(jaunā) māksla iederas (jaunās) mājās

Drosmīgs dizains, arhitektūra un māksla ir Invego darba pamats. Katru dienu mēs veidojam cilvēku nākotnes mājas ar tādu pašu aizrautību un precizitāti, kā mākslinieki rada savus darbus.

Invego x Art ir mūsu misijas turpinājums — ienest rītdienu šodienas mājās, izmantojot jauno mākslinieku radītos darbus. Skaties nākotnē drosmīgi kopā ar mums — iepazīsti un iegādājies vietējo jauno mākslinieku darbus.



Invego sadarbojas ar Young Art Auction Igaunijā un Latvijā — jo skaistās mājās iederas iedvesmojoša māksla

[Invego.ee/art](https://invego.ee/art)
[Ostanoortkunsti.ee](https://ostanoortkunsti.ee)
[Jaunamaksla.lv](https://jaunamaksla.lv)

„Igaunu mākslinieka darbs ir labākā dāvana, ko vari sev sagādāt, iekārtojot savu jauno mājokli. Tu pats vislabāk zini, kas pietāv tavām mājām - un tieši tas padara tās patiesi tavas. „

Kristjan-Thor Vāhi

INVEGO DIBINĀTĀJS UN
IZPILDDIREKTORS



Diversificēts portfelis dažādos segmentos un teritorijās

Invego apvieno kompetenci ar stratēģisku klātbūtni Tallinā, Rīgā un to apkārtnē, nodrošinot sabalansētu un noturīgu augstas kvalitātes nekustamo īpašumu portfeli.

Igaunijā 5 projekti ir pārdošanas fāzē un 6 projekti izstrādes stadijā, kā arī 15 projekti ir pabeigti (10 dzīvojamie, 5 komerciālie).

* Kartē ir attēloti ar Invego zīmolu darbojošies projekti, no kuriem ne visi pieder Invego Group koncernam.



Tallina, Igaunija

Igaunijas attīstības projektu portfelis

Invego pārvalda visu attīstības projektu portfeli, taču prezentācijas sagatavošanas brīdī visi projekta uzņēmumi vēl nav iekļauti konsolidācijas grupas struktūrā.

PROJEKTS	PROJEKTA TIPS	SEGMENTS	STATUSS	PROJEKTĒŠANA UN ATĻAUJU SAŅĒMŠANA	BŪVNICĪBAS UZSĀKŠANA	INVEGO HOLDINGS	ATTĪSTĀMO MĀJOKĻU SKAITS	MĀJOKĻU SKAITS, KO PLĀNOTS ATTĪSTĪT OBLIGĀCIJU PERIODĀ	VIRSZEMES KOPĒJĀ GRĪDAS PLATĪBA (m²)	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI, MILJ. €	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI OBLIGĀCIJU PERIODĀ, MILJ. €
ILMAPIIRI	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komerciālām ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2017–2028	2028	50%	218	109	24 044	52,7	26,4
KEILA PARGIKODUD	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2023–2024	2024	15%	120	100	10 500	24,4	20,9
VERVE	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām	Premium	Pārdošanā	2025–2026	2026	50%	58	58	6 174	18,1	18,1
LADINA KVARTAL	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komerciālām ēkām	Premium	Izstrādes posmā	2009–2029	2029	67%	200	100	24 000	52,4	26,2
LAHEVA	Iedzīvojamā dzīves vide ar zemesgabaliem apbūvei un rindu mājām	Premium	Pārdošanā	2023–2027	2027	100%	138	35	3 800	20,0	2,8
LUCCARANNA	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām un komerciālām telpām	Premium	Pārdošanā	2010–2021	2021	20%	254	55	21 500	49,5	12,2
RANNAMÕISA	Iedzīvojamās daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Premium	Izstrādes posmā	2006–2029	2029	75%	181	90	25 000	54,1	27,1
TISKREOJA	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pabeigts	2018–2023	2019	11%	508	0	64 000	72,6	0,0
TISKRE ÄRIMAJA	Komerčiālās ēkas attīstības projekts	Premium	Iznomāts	2015	2016–2017	41%	0	0	1 215	2,5	0,8
TÕOSTUSE 54	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Luksuss	Izstrādes posmā	2017–2028	2028	50%	115	115	9 614	34,3	34,3
KRULLI PARK	Iedzīvojamā biznesa un biroju vide	Luksuss	Iznomāts	2021–2023	2021–2025	50%	0	0	36 000	80,0	23,2
TABASALU 2	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām	Komforts	Izstrādes posmā	2025–2030	2030	0% / 100%*	48	0	7 200	15,4	0,0
UUS-JÄRVEKÜLA	Iedzīvojamās rindu un diviņu mājas	Premium	Pārdošanā	2019–2021	2021	0% / 20%*	165	0	17 964	45,5	2,8
UUS-JÄRVEKÜLA 2	Iedzīvojamās diviņu mājas un apbūves zemesgabali	Premium	Izstrādes posmā	2020–2028	2028	0% / 100%*	73	51	14 190	24,7	18,0
TELLISKIVI 51	Iedzīvojamā biroju vide	Luksuss	Iznomāts	2018–2024	2024–2026	0% / 50%*	0	0	1 501	4,8	1,2
IGAUNIJA PORTFELIS KOPĀ							2 078	713	266 702	551	214

Proгноzes balstītas uz pašreiz mūsu rīcībā esošo informāciju. Lai sasniegtu rezultātus, nepieciešams ievērojams darba apjoms.

Izstrādes posmā

Pārdošanā

Iznomāts

Pabeigts

Diversificēts portfelis dažādos segmentos un teritorijās

Latvijā 7 projekti ir pārdošanas fāzē
un 5 projekti izstrādes stadijā.



Rīga, Latvija

--- Rīga

Cenas tīrelis

IZSTRĀDES
POSMĀ

PĀRDOŠANĀ

PABEIGTS

A LUKSUSS B PREMIUM C KOMFORTS D VIDĒJĀ KLASĒ E EKO

Latvijas attīstības projektu portfelis

PROJEKTS	PROJEKTA TIPS	SEGMENTS	STATUSS	PROJEKTĒŠANA UN ATĻAUJU SAŅEMŠANA	BŪVNICĪBAS UZSĀKŠANA	INVEGO HOLDINGS	ATTĪSTĀMO MĀJOKĻU SKAITS	MĀJOKĻU SKAITS, KO PLĀNOTS ATTĪSTĪT OBLIGĀCIJU PERIODĀ	VIRSZEMES KOPEJĀ GRĪDAS PLATĪBA (m²)	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI, MILJ. €	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI OBLIGĀCIJU PERIODĀ, MILJ. €
VĪTOLU PARKS	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pārdošanā	2023–2025	2025	20%	363	331	32 200	64,3	31,5
PARKA KVARTĀLS	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pabeigts	2019–2021	2021	31%	120	38	9 600	16,5	5,3
SKANSTES REZIDENCES	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas	Luksuss	Pārdošanā	2021–2024	2024	31%	67	67	4 500	13,5	9,9
TORŅAKALNA TERASES	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2024–2026	2026	80%	226	226	15 400	44,0	35,4
MIERA REZIDENCES	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2022–2025	2026	31%	172	172	15 000	38,0	36,0
NORDALE	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Izstrādes posmā	2023–2035	2026	20%	1150	158	82 000	193,7	35,8
ZAĶUSALA	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Luksuss	Izstrādes posmā	2023–2026	2026	50%	511	196	46 000	142,0	66,7
MĀRUPES SIRDS 1	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pārdošanā	2024–2026	2026	50%	65	65	5 900	12,8	11,8
MĀRUPES SIRDS 2	Iedzīvojamā dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2023–2027	2027	100%	375	163	32 000	59,4	30,2
VIDE ĀDAŽI	Modernas, īgaunu kvalitātes rindu mājas	Premium	Pārdošanā	2023–2024	2024	20%	85	85	10 300	20,0	19,0
ĀDAŽI DZELZENES	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2023–2026	2027/2029	100%	307	84	25 000	53,9	14,8
ĀDAŽI SMILGU	Iedzīvojamā dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2024–2027	2028	100%	227	89	20 000	41,4	17,0
LATVIJAS PORTFELIS KOPĀ							3 668	1 674	297 900	699,5	313,4

Proгноzes balstītas uz pašreiz mūsu rīcībā esošo informāciju. Lai sasniegtu rezultātus, nepieciešams ievērojams darba apjoms.

Izstrādes posmā

Pārdošanā

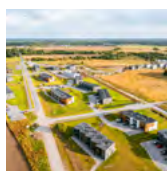
Pabeigts

Aktīvie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



LUCCA RANNA

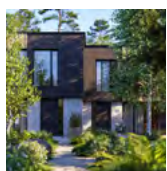
- 254 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: KUU Arhitektid / APEX Arhitektid
- luccaranna.ee



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



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



- 58 mājokļi
- Arhitekti: Arhitekt 11
- verve.ee



- 138 privātmāju zemes gabali
- Arhitekti: Arhitekt 11
- laheva.ee



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



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



- Aptuveni 1150 mājokļi / 7 posmi
- Arhitekti: dažādi arhitektūras koncepti,
- 1. posms – Zenico
- nordale.lv



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



- 226 mājokļi
- Arhitekti: RUUME
- tornakalna.lv



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



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

Pabeigtie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



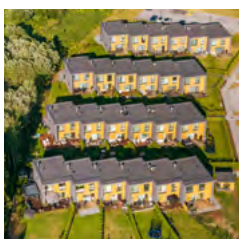
- 508 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



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



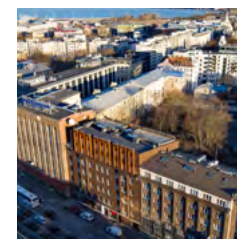
- 120 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekti: Tectum
- Būvnieks: Mapri Būve
- parkakvartals.lv



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



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



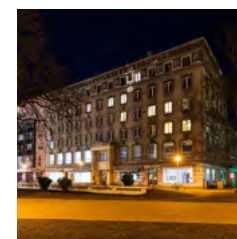
- 28 mājokļi
- Būvnieks: Mltt & Perlebach
- Arhitekti: Aet Piel (interjers)
- pronksi3.ee



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



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



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

Komerčiālie projekti / Igaunija

Krulli Park

Wise galvenais birojs Igaunijā (36 000 m²)

wise

Arhitekti: Martin Aunin, Kaur Talpsep
Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group galvenais birojs Igaunijā (5 000 m²)

yolo
group

Arhitekti: Martin Aunin
Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Tiskre komercēka

Arhitekti: Martin Aunin
Būvnieks: Mapri Ehitus



PABEIGTS

Telliskivi 51

Arhitekti: Kaur Talpsep un Kauss Arhitektuur OÜ
Būvnieks: IPartner Ehitus



PABEIGTS

Silves Hills attīstības projekts Portugālē

Silves Hills ir Invego vadošais dzīvojamais attīstības projekts Portugāles dienvidos – zema apbūves blīvuma, rūpīgi plānots villu ciemats, kas orientēts starptautiskam pieprasījumam visa gada garumā. Tas atrodas Algarvē, 2 km attālumā no Silves un 35 minūšu braucienā no Faro lidostas, apvienojot ērtu pieejamību ar ilgtermiņa dzīvesstila pievilcību.

Izcili plānota 60 ha teritorija

zema blīvuma apbūves projekts kalna nogāzē.

154 villas

ar privātiem dārziem un apsildāmiem peldbaseiniem

Atpūtas klubs, kā arī labsajūtas, kopstrādes un sporta

infrastruktūra

Ziemeļvalstu arhitektūra, kas veidota

dzīvei Algarvē visa gada garumā



Projekta struktūra un īstenošanas plāns

Projekts šobrīd atrodas arhitektūras un infrastruktūras projektēšanas stadijā, vienlaikus tiek nodrošināta būvniecības atļauju saņemšana un projekta pēdējās versijas saskaņošana ar vietējām pašvaldībām.

Attīstības stratēģija

- Pakāpeniska būvniecības modelis
- Iepriekšpārdošanas mērķu sasniegšana pirms būvniecības uzsākšanās
- Dalībnieku vadīta attīstības projektu pārvaldība

Izpildes statuss

- Pabeigts birojs un izstāžu zāle
- Iepriekšpārdošanā rezervēti gandrīz 50 % no I kārtas villām.
- Projekta īstenošanas līmenis, priekšpārdošanas temps un grupas līmeņa uzraudzība nodrošina projekta īstenošanu atbilstoši plānotajam grafikam.



Grupas sasniegumi 2025

TOP 3 attīstītāji

Viens no TOP 3 mājokļu attīstītājiem pēc pārdoto mājokļu skaita un reputācijas rādītājiem (Kantar Emor).

Krulli Park pabeigšana

36 000 m² Krulli Park biznesa rajons ar galveno nomnieku Wise, ēka ir godalgota un BREEAM sertificēta.

Strauja izaugsme Latvijā

12 liela mēroga projekti, ko īsteno komanda, kuras apjoms pēdējā gada laikā ir dubultojies.

Vēl viena partnerība ar EfTEN Capital

Pēc veiksmīgas sadarbības Uus-Järvekūla projekta ietvaros EfTEN ir kļuvis par stratēģisko partneri arī mūsu Mārupes projektā.

Pirmais IFRS konsolidētais pārskats

Pēc restrukturizācijas publicēts pirmais IFRS konsolidētais un auditētais pārskats, lai stiprinātu caurskatāmību un pārvaldību.

Obligāciju emisijas pieprasījums pārsniedza piedāvājumu 4 reizes

Pabeigta Invego Latvia publiskā obligāciju emisija – pieprasījums gandrīz četras reizes pārsniedza piedāvājumu, padarot to par veiksmīgāko emisiju Baltijas nekustamo īpašumu segmentā.

MI ieviešana attīstības procesos

Pirmais Latvijas nekustamā īpašuma attīstītājs, kas ieviesis ar mākslīgo intelektu darbināto DoBu platformu.

Pabeigta Invego Group restrukturizācija

Konsolidējot vairāk nekā 50 projektu vienības Invego Group OÜ ietvaros, tiek stiprināta pārvaldība, caurskatāmība un IFRS pārskatu sniegšanas standarti.



Attīstības projektu īstenošanas 2025. gada pārskats

Pabeigtie projekti	Atklātie projekti	Atļauju saņemšanas un būvniecības progress
— Krulli Park – 36 000 m² komerciālais attīstības projekts Tallinā – kalpo kā Wise galvenais birojs Igaunijā. — Tiskreoja dzīvojamais projekts – visi 508 mājokļi pabeigti un pārdoti.	— Telliskivi 51* A klases biroju attīstības projekts – būvniecība pabeigta. — Vitolu Parks dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana un būvniecība. — Mārupes Sirds I dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana. — Miera Rezidences dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana.	— Uus-Järveküla* dzīvojamais projekts – pabeigtas 3 no 4 kārtām. — Keila Pargikodud dzīvojamais projekts – pabeigta 1 no 3 kārtām. — Luccaranna dzīvojamais projekts – pabeigtas 5 no 6 kārtām. — Vide Adazi dzīvojamais projekts – pabeigta 1 no 3 kārtām. — Zaķusalas attīstības projekts – saņemtas būvatļaujas. — Skanstes Rezidences dzīvojamais projekts – norit būvniecība.

* Šis ir attīstības projekts, kas darbojas ar Invego zīmolu un nepieder Invego Group koncernam.



2026. gada nozīmīgākie sasniegumi



KRULLI
PARK

Invego Group 2026. gada obligāciju emisija

2026. gada martā Invego Group OÜ emitēja 4 gadu obligācijas 8 miljonu EUR apmērā, lai piesaistītu vidēja termiņa finansējumu koncerna darbības tirgiem Igaunijā, Latvijā un Portugālē.

Pieprasījums pēc Invego Group obligācijām pārsniedza piedāvājumu 5 reizes – augstākais rādītājs nekustamā īpašuma nozares emitentu vidū Nasdaq Tallinn tirgū.

Obligāciju emisiju organizēja LHV Pank, un tā tika iekļauta Nasdaq Tallinn First North sarakstā, ļaujot brīvu tirdzniecību no 2026. gada 30. marta. Dzēšanas datums ir 2030. gada 26. marts, un procentu likme 9,5% gadā tiek izmaksāta reizi ceturksnī. Piedāvājums bija pieejams privātajiem investoriem visās trijās Baltijas valstīs, piesaistot 1 934 investorus ar vidējo ieguldījumu 10 260 eiro.

INVESTORU SKAITS

1 934

INVESTORU IZCELSME
PĒC EMISIJAS APJOMA

EE - 61%

LV - 27%

LT - 12%



Attīstības projektu īstenošanas pārskats un perspektīva 2026. gadam

Tiks pabeigti 2026. gada laikā	Jaunu projektu atklāšana 2026. gadā	Atļauju saņemšanas un būvniecības progress
– Telliskivi komerciālā ēka. – Uus-Järveküla* dzīvojamais projekts. – Parka Kvartals dzīvojamais projekts. – Luccaranna dzīvojamais projekts.	– Verve residential dzīvojamais projekts – sāka publiskā pārdošana un būvniecība. – Torņakalna Terasēs dzīvojamais projekts. – Nordale dzīvojamais projekts. – Zaķusalas attīstības projekts – iepriekšpārdošanas uzsākšana	– Laheva dzīvojamais projekts – noslēgts būvniecības līgums. – Keila Pargikodude pabeigta 1. kārtā, noris 2. kārtas būvniecība. – Luccaranna dzīvojamais projekts – pēdējais pārdošanas posms būvniecībā. – Miera Rezidences dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Nordale dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Mārupes Sirds I dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Vide Ādaži II dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Vītolu Parks pabeigta 1. kārtā, noris 2. kārtas būvniecība. – Silves Hills attīstības projekts Portugālē – norit operatora atlases, būvniecības iepirkuma un pirms būvniecības sagatavošanas posmi; pārdošanas birojs un demonstrācijas telpa ir pabeigti un darbojas.

* Šis ir attīstības projekts, kas darbojas ar Invego zīmolu un nepieder Invego Group koncernam.



Attīstības plāns un apjoms

Igaunija

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ILMAPIIRI	●	●	●			●
KEILA PARGIKODUD					●	
VIIMSI VERVE	●			●		
LADINA KVARTAL	●	●	●	●		
LAHEVA		●				
LUCCARANNA		●				
RANNAMÕISA	●	●	●	●		
TÖÖSTUSE 54	●	●	●		●	
TABASALU 2	●	●	●	●	●	
UUS-JÄRVEKÜLA*	●					
UUS-JÄRVEKÜLA 2*	●	●	●			

Latvija

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
VĪTOLU PARKS					●	
PARKA KVARTĀLS	●					
SKANSTES REZIDENCES		●				
TORŅAKALNA TERASES	●				●	
MIERA REZIDENCES	●				●	
NORDALE	●					
ZAĶUSALA		●				
MĀRUPES SIRDS 1	●		●			
MĀRUPES SIRDS 2	●	●				
VIDE ĀDAŽI			●			
ĀDAŽI DZELZENES	●	●	●	●		
ĀDAŽI SMILGU	●	●	●			

Portugāle

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
SILVES HILLS	●			●		
SILVES HILLS II		●	●		●	

● Projektēšanas un būvniecības atļauja
● Būvniecības sākums ● Mājokļi pārdoti

* Šis ir attīstības projekts, kas darbojas ar Invego zīmolu un nepieder Invego Group koncernam.

Jaunuzsāktie projekti



- Atrašanās vieta: **Rīga, Latvija**
- Tips: **Daudzdzīvokļu ēkas**
- Mājokļu skaits: **226 jauni mājokļi**
- Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 44 milj.**



- Atrašanās vieta: **Viimsi, Igaunija**
- Tips: **Rindu mājas**
- Mājokļu skaits: **58 jauni mājokļi**
- Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 18 milj.**



- Atrašanās vieta: **Rīga, Latvija**
- Tips: **Daudzdzīvokļu ēkas**
- Mājokļu skaits: **159 jauni mājokļi** (1. posms)
- Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 36 milj.** (1. posms)



- Atrašanās vieta: **Mārupe, Latvija**
- Tips: **Dzīvokļi un rindu mājas**
- Mājokļu skaits: **65 jauni mājokļi**
- Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 13 milj.**
- Sadarbībā ar **EfTEN Capital**



Invego darbības modelis – ceļš no zemes līdz mājām





Biznesa modelis un attīstības loģika

Kā Invego rada vērtību

Uz projektiem balstīta struktūra

Invego īsteno projektus, izmantojot speciālā mērķa sabiedrības, kas nodrošina skaidru risku sadalījumu, caurspīdīgu finansējumu un kontrolētu izpildi projekta līmenī.

Šī pieeja ļauj:

- diversificēt risku, kad katrs projekts ir finansiāli neatkarīgs un norobežots;
- izveidot elastīgu kapitāla struktūru, ko nodrošina Invego, institucionālo un privāto investoru un banku finansējuma kombinācija;
- pārskatāmi sadalīt ieņēmumus, kad Invego pelna gan no pašu kapitāla investīciju atdeves, gan no projektu vadības maksām.

Projektu līmeņa naudas plūsmas tiek sadalītas grupas ietvaros, izmantojot līgumā noteiktās maksas un peļņas sadales mehānismus, tādējādi nodrošinot obligāciju apkalpošanu. Invego pārvalda vairāk nekā 30 attīstības projektus ar vairāk nekā 60 grupas uzņēmumu starpniecību, nodrošinot mērogojamu, ģeogrāfiski diversificētu un riskus ierobežojošu darbību vairākās valstīs.

Projekta attīstības cikls

Sākotnējā analīze

- Tirgus un atrašanās vietas izvērtēšana
- Pilna juridiskā, tehniskā, finanšu un vides izpēte (*due diligence*)
- Savlaicīga sadarbība ar institūcijām un tīklu operatoriem

Koncepcijas izstrāde

- Sākotnējā projekta koncepcija, kas atbilst Invego standartiem
- Optimizācija atbilstoši atrašanās vietai, pieprasījumam un ilgtermiņa dzīvotspējai
- Fokuss uz efektīviem plānojumiem un ilgtspējīgu, nākotnei piemērotu dizainu

Zemes iegāde

- Izvēlēto zemes gabalu apspriešana un iegāde
- Projekta finansējuma strukturēšana, kur tas ir piemērojams
- Portfeļa diversifikācija grupas līmenī

Koncepcijas īstenošana

- Arhitektūras konkurss starp atlasītajiem birojiem
- Projektēšanas, plānošanas un atļauju saņemšanas noslēgums
- Mārketinga aktivitāšu un iepriekšpārdošanas uzsākšana

Būvniecība

- Konkurētspējīgs iepirkums, piedaloties vadošajiem būvuzņēmējiem
- Izmaksu optimizācija un līgumu noslēgšanas sarunas
- Būvniecības finansējuma nodrošināšana sadarbībā ar partnerbankām

Pabeigšana

- Pabeigto mājokļu nodošana pircējiem
- Garantijas periods līdz pieciem gadiem
- Kredītsaistību izpilde un peļņas un atlīdzību sadale

Tiskreoja – projekta piemērs

Tiskreoja ir viens no lielākajiem mūsdienīgiem dzīvojamo ēku projektiem Igaunijā,

kas aizņem vairāk nekā **20 hektārus** un ietver aptuveni **500 jaunus mājokļus** ar visaptverošu infrastruktūru. Šeit tika īstenota ideja par jaunu dzīvojamo rajonu ar **34 mūsdienīgām ēkām**, plašām publiski pieejamām atpūtas zonām un efektīviem tehniskajiem risinājumiem. Pilns attīstības cikls – no zemes iegādes 2018. gadā līdz investoru peļņas sadalei – tika pabeigts piecu gadu laikā.

Kopējie pārdošanas ieņēmumi pārsniedza **72 miljonus eiro**, radot vairāk nekā **14 miljonu eiro peļņu** un nodrošinot investoriem **300% ieguldījuma atdevi**.

ILGUMS	PEĻŅA
5 gadi	€14 miljoni
KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	ROI
€72 miljoni	300%



Krulli Park – projekta piemērs

- **Krulli Park:** 125 gadus vecās Krulli Mašīnfabrikas pārbūve par modernu A klases biroju kvartālu Tallinā.
- **36 000 m²** daudzfunkcionālas biroju telpas ar elastīgu lofta tipa plānojumu un augstiem vides standartiem.
- Uz ilgtspējību vērsts projekts ar centralizētu dzesēšanu, **BREEAM** sertifikāts ar novērtējumu “**Ļoti labs**” un **WELL** sertifikācija procesā
- Kvalitatīva integrācija pilsētvidē, tostarp ainavisks publiskais parks ar saglabātiem kokiem
- **Enkurnomnieks: Wise** – Londonas biržā kotēts fintech uzņēmums, kas nodrošina augstu nomnieku kvalitāti un stabilu ilgtermiņa naudas plūsmu.
- **Astoņas** augstākā līmeņa arhitektūras atzinības.

AIZŅEMTĪBA

100%

GALVENĀ NOMNIEKA
LĪGUMA ATLIKUŠAIS TERMIŅŠ

9 gadi

TIRGUS VĒRTĪBA (VIDĒJAIS AUGSTĀKĀS
KLASES BIROJU IENESĪGUMS: 6,75%)

€86,5 miljoni

EBITA (GADĀ)

€5,8 miljoni

KRULLI
PARK



Atbildīga attīstība

Invego attīsta dzīvojamos un biznesa projektus, sekojot ilgtermiņa vīzijai radīt paliekošu vērtību cilvēkiem, uzņēmumiem un apkārtējai pilsētvidei. Ar augstvērtīgu arhitektūru un pārdomātu plānošanu mēs veidojam nākotnei gatavus rajonus, kas veicina ilgtspējīgu izaugsmi.

Integrēti dzīvojamie rajoni

Mēs veidojam pilnvērtīgas apkaimes, kur dzīve sniedzas tālāk par mājokļa sienām. Zaļās zonas, teritorijas bez automašīnām, iekšpagalmi, rotaļu laukumi, āra treniņi un sporta infrastruktūra ir neatņemama mūsu projektu sastāvdaļa. Plānošanā tiek iekļautas nākotnes tehnoloģijas un viedie risinājumi, kas rada ilgtermiņa vērtību iedzīvotājiem un apkārtējai videi.

5 gadu garantija

Kvalitāte ir pamats. Invego saviem mājokļiem nodrošina 5 gadu garantiju, apliecinot mūsu atbildību un pārliecību par augstiem standartiem, ko sasniedzam sadarbībā ar vadošajiem arhitektiem un būvniecības partneriem. Katrs mājoklis ir gan dzīvesvieta, gan ilgtermiņa ieguldījums.



KEILA
PARGI
KODUD

TABASALU
KODU

Diversificēts attīstības projektu portfelis

Mēs attīstām mājokļus **dažādos segmentos, izmēros un cenu kategorijās**, lai nodrošinātu plašu un noturīgu pieprasījumu. Mūsu projekti ir veidoti ģimenēm, sava pirmā mājokļa pircējiem un ilgtermiņa iedzīvotājiem, apvienojot mūsdienīgu arhitektūru, energoefektīvus risinājumus un funkcionālus plānojumus.

Sociālā atbildība

Mēs aktīvi ieguldām tajās kopienās, kurās attīstām projektus. **Invego atbalsta skolotājus un ģimenes ar bērniem**, piedāvājot mājokļus ar izdevīgākiem nosacījumiem, tā apliecinot mūsu ilgtermiņa apņemšanos veicināt sociālo stabilitāti un nākamās paaudzes labklājību.

Pilsētvides attīstība

Mēs attīstām projektus tur, kur aug pilsētas. Mūsu projekti atrodas teritorijās ar **spēcīgu infrastruktūru un skaidru ilgtermiņa izaugsmes potenciālu**. Mēs koncentrējamies uz paliekošas vērtības radīšanu kopienām, nevis īstermiņa risinājumiem.

Ar vairāk nekā 500 000 kvadrātmetru nākotnes projektu portfeli izstrādes stadijā, mēs veidojam nākamo nekustamā īpašuma attīstības posmu turpmākajiem gadiem

Šī galerija sniedz ieskatu mūsu topošajos projektos Igaunijā un Latvijā, kas pašlaik atrodas plānošanas stadijā. Vizualizācijas ir konceptuālas un var tikt precizētas projekta gaitā.



Makro- ekonomikas un nekusta- mā īpašuma tirgus apskats



Pozitīvas makrotendences atbalsta turpmāko izaugsmi visos mūsu svarīgākajos tirgos

1. Stabila algu izaugsme

- Stabils darba tirgus un algu pieaugums, kas pārsniedz inflāciju, ir palīdzējis saglabāt mājaisimniecību pirkjspēju Baltijā.

2. Spēcīgs finansējuma tirgus

- Banku interese finansēt mājokļu kredītus joprojām ir stabila. Līdz ar Euribor samazināšanos ir samazinājušās arī mājokļu kredītu procentu likmes gan Igaunijā, gan Latvijā.

3. Ekonomikas uzlabošanās

- Vadošās pētniecības institūcijas ir vienprātis, ka makroekonomiskie apstākļi tuvākajā laikā uzlabosies.

EURIBOR LIKME

2,6%

Euribor likme laika posmā no 2024. līdz 2026. gadam ir samazinājusies no **3,8%** līdz aptuveni **2,6%**, kas ir pozitīvi veicinājis potenciālo jauno mājokļu pircēju skaita pieaugumu visā Eiropā.

Igaunija

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	0,7	3,6	2,8	2,5
INFLĀCIJA	4,9	2,9	2,4	2,8
BEZDARBS	7,6	6,6	6,2	6,0
ALGU PIEAUGUMS	5,9	5,4	5,0	4,9

Portugāle

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	2,0	2,3	1,7	1,8
INFLĀCIJA	2,2	2,1	2,0	2,0
BEZDARBS	6,2	6,3	6,3	6,3
ALGU PIEAUGUMS	2,2	1,1	0,5	0,3

Latvija

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	1,7	2,8	2,9	3,2
INFLĀCIJA	3,9	3,2	2,9	3,6
BEZDARBS	6,9	6,6	6,4	6,2
ALGU PIEAUGUMS	8,0	7,6	7,6	7,9

Eirozona

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	1,4	1,2	1,4	1,4
INFLĀCIJA	2,1	1,9	1,8	2,0
BEZDARBS	6,3	6,2	6,1	5,9
ALGU PIEAUGUMS	4,0	3,2	2,9	3,0

Avoti:

Igaunijas Centrālā banka (Eesti Pank), ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Latvijas Banka, ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Eiropas Centrālā banka, ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Portugāles Centrālā banka (Banco de Portugal), ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Igaunijas mājokļu tirgus galvenie fakti

1. Aktīvs mājokļu tirgus 2025. gadā

- Harju apriņķis 2025. g.: 13 722 dzīvokļi (2,227 milj. EUR) un 2 668 mājas (606 milj. EUR).
- Tallina 2025. g.: 10 526 dzīvokļi (1,702 milj. EUR) un 644 mājas (190 milj. EUR).
- No 2010. g. līdz 2025. g.: Tallinā pārdoti 163 146 dzīvokļi, vidēji 10 134 gadā, kas apliecina stabili ilgtermiņa tirgus dziļumu.

2. Jauno projektu tirgus labi attīstās pamatcenu segmentā

- 2025. gadā pārdoti 2000 jauno projektu dzīvokļi (+15% gada griezumā).
- Pārdotas 330 rindu mājas (+48% gada griezumā).
- Stabils pieprasījums līdz 5 000 EUR/m² Tallinā un 4 000 EUR/m². Harju apriņķī.
- Tipisks pārdošanas periods 1,5–2 gadi.
- Premium/luksusa segments Tallinas centrā ir pārsātināts; pārdošanas periodi sasniedz līdz 10 gadiem.

3. Papildu stimuls nodokļu reformas ietekmē

- Iedzīvotāju ienākuma nodokļa reforma mājāsaimniecībām pievieno aptuveni 700 milj. EUR (1,6% no IKP).
- Tas palielina aizņemšanās spēju un atbalsta pieprasījumu pēc jauno projektu mājokļiem.

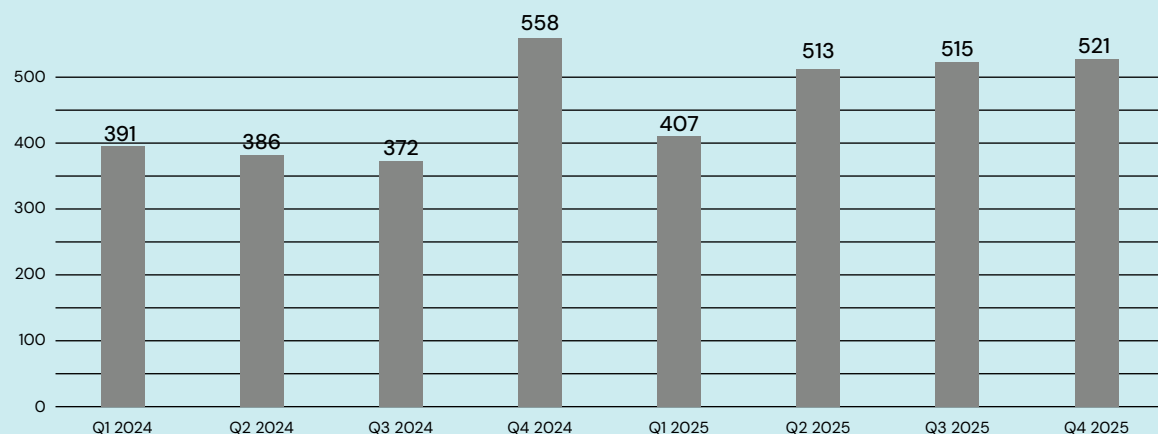
15%

PIEAUGUMS JAUNO DZĪVOKĻU
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

48%

PIEAUGUMS RINDU MĀJU
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

Jaunuzbūvēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Tallinas–Harju reģionā



Avots: Maa-amet, Tõnu Toompark; Invego

Latvijas mājokļu tirgus galvenie fakti

1. Mājokļu tirgus turpina uzrādīt labu sniegumu

- Rīgā ik gadu tiek pārdoti aptuveni 3 000 dzīvokļu, kas klasificējami kā "jauni" (būvēti 2000. gadā vai vēlāk)
- Aptuveni 1 000 dzīvokļu gadā atbilst Igaunijas izpratnei par jaunajiem projektiem (pilnīgi jauna būvniecība)

2. Zema konkurence Invego mērķa segmentos

- Aktīvo dzīvojamo projektu attīstītāju skaits Latvijā ir vairāk nekā trīs reizes mazāks nekā Igaunijā
- Lielākā daļa jauno projektu aktivitātes koncentrējas zemākajā cenu segmentā
- Invego mērķa segmentos (komforts, premium, luksuss) konkurence ir būtiski zemāka
- Galvenie konkurenti ir atsevišķi Igaunijas attīstītāji (piem., Hepsor, Kaamos, Merko atsevišķos projektos)

3. Spēcīgs izaugsmes potenciāls

- Mājsaimniecību parāds joprojām ir viens no zemākajiem eirozonā (Latvijā 16% no IKP pret eirozonas vidējo 43%)
- Jauno projektu tirgu lielā mērā nosaka piedāvājums; vēsturiski Rīgā jauno projektu apjoms bijis ierobežots, neskatoties uz pilsētas lielumu
- Lielu pieprasījumu pēc Invego tipa produktiem apliecina nesen veiksmīgi uzsāktie projekti
- 2025. gadā jauno projektu skaits pieaugs, un jauno projektu pārdošanas apjoms palielinājās par 78% gada laikā (Latio)

16%
PRET
43%

MĀJSAIMNIECĪBU PARĀDS:
LATVIJA PRET EIROZONU
(% NO IKP)

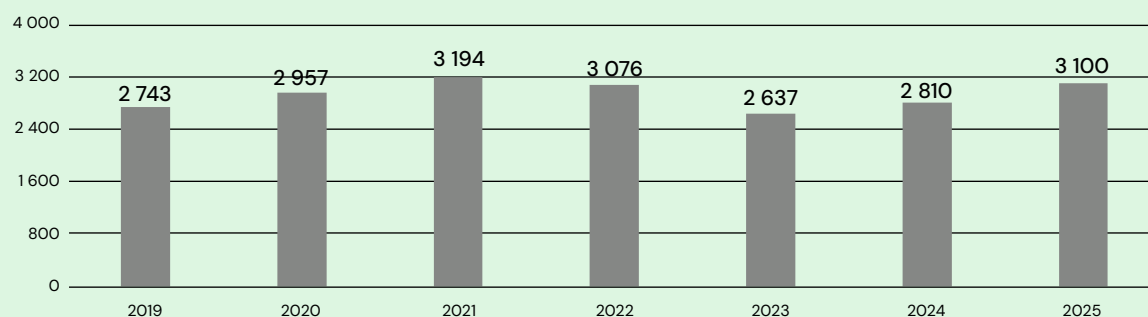
78%

PIEAUGUMS JAUNO PROJEKTU
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

9%

PIEAUGUMS HIPOTEKĀRO
KREDĪTU IZSNIEGŠANAS
APJOMĀ

Jauno mājokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā*



Avots: Latio; Invego. *Rīgas tirgus prakses un datu pieejamības dēļ grafikā iekļauti arī moderno mājokļu otrreizējie darījumi (būvēti 2000. gadā un vēlāk)

Portugāles un Algarves dzīvojamo īpašumu tirgus apskats

1. Kopš Covid - spēcīgs starptautiskais pieprasījums

- Portugāles dzīvojamo īpašumu tirgu turpina balstīt spēcīgs starptautiskais pieprasījums, demogrāfiskā imigrācija un dzīvesstila vadīta pārcelšanās, īpaši piekrastes un dienvidu reģionos.

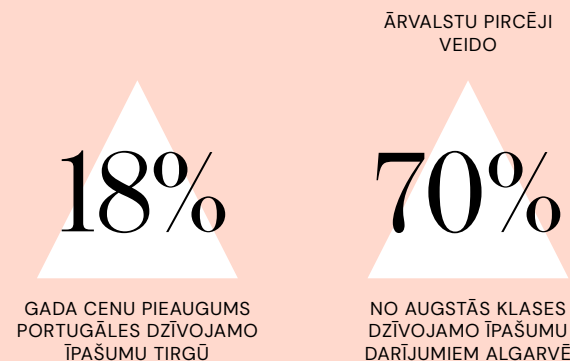
2. Algarves reģions pārspēj valsts vidējos rādītājus

- Saskaņā ar QP Savills datiem Algarvē dzīvojamo ēku vērtība turpināja pārsniegt vidējos rādītājus valstī, un cenu pieaugumu galvenokārt noteica villas un zema blīvuma apbūve jau labi zināmās vietās.
- Pieprasījums arvien vairāk koncentrējas uz dzīvošanu visa gada garumā, nevis tikai sezonālu atpūtu, kas nodrošina stabilu darījumu aktivitāti arī ārpus aktīvās tūrisma sezonas.

3. Jauno projektu piedāvājumu ierobežo sarežģīta birokrātija

- Algarve joprojām ir viens no noturīgākajiem Portugāles mājokļu tirgiem, ko labvēlīgi ietekmē ierobežotais piedāvājums, stingrie plānošanas režīmi un noturīgā ārvalstu pircēju interese gan par primārajiem, gan sekundārajiem mājokļiem.
- Piedāvājums joprojām ir strukturāli ierobežots zonējuma ierobežojumu, ilgā atļauju izsniegšanas procesa un ierobežotas lielu blakusesošu apbūves gabalu pieejamības dēļ.
- Invego Silves Hills projekts jau ir izgājis šo procesu. Detālpārplānojums ir saskaņots, apbūves tiesības norādītas jaunajā Pedido de Informação Prévia dokumentā, un vietējā Silves pašvaldība ir ļoti atbalstoša un gaida nākamās attīstības soļus.

Avots: Savills Quinta Properties (Tirgus pārskats, 2026. gada janvāris)



Stingru plānošanas un zemes izmantošanas noteikumu dēļ jaunu projektu piedāvājums Algarvē ir strukturāli ierobežots. Silves Hills ir nodrošinājis zonējuma un plānošanas apstiprinājumu, samazinot attīstības risku un stiprinot savu konkurētspēju.

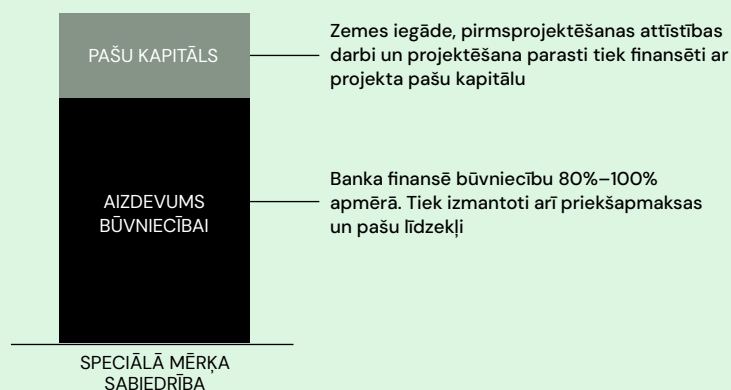
Finanšu informācija



Projekta finansēšana un līdzekļu sadale

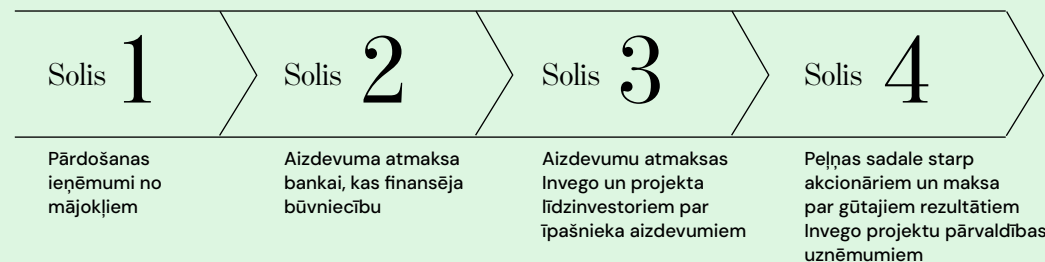
Finansēšanas struktūra

- Invego pārvalda visus projektus un speciālā mērķa sabiedrības, savukārt tā tiešā līdzdalība projektā ir robežās no 20% līdz 100%. Tas ļauj diversificēt portfeli un gūt optimālu atdevi no maksas par gūtajiem rezultātiem.
- Zemes iegāde, pirmsprojektēšanas attīstības darbība un projektēšana tiek finansēta no pašu un līdzinvestoru līdzekļiem, infrastruktūras un ēku būvniecībai tiek izmantots banku finansējums.
- Invego un līdzinvestoru līdzekļi speciālā mērķa sabiedrībās galvenokārt tiek ieguldīti kā aizdevumi, bet Latvijā – daļēji kā pašu kapitāls.



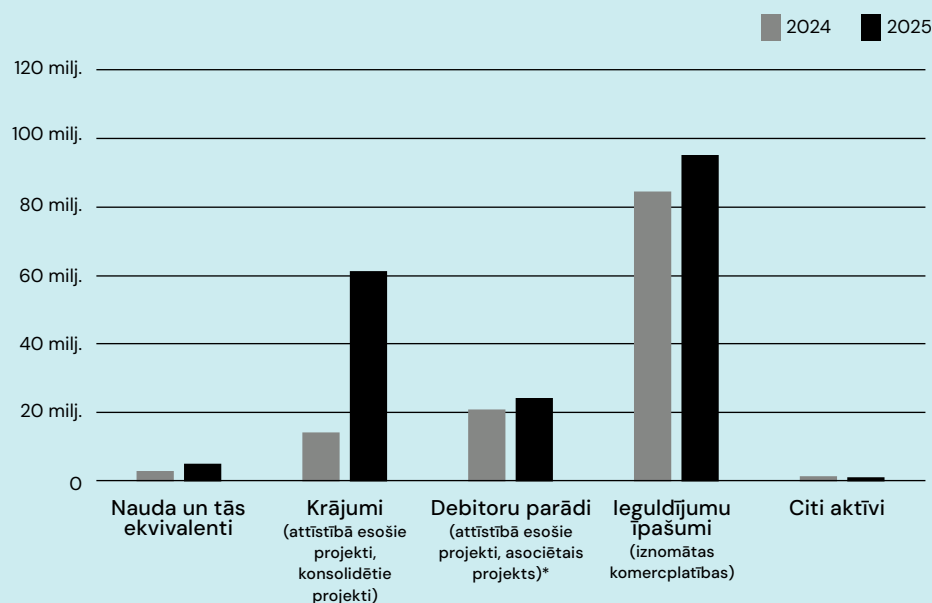
Speciālā mērķa sabiedrību līdzekļu sadale

- Invego gūst atdevi no tās pārvaldītajiem attīstības projektiem, gan sadalot peļņu no pašu kapitāla ieguldījuma savās interesēs, gan no papildu projektu vadības un no maksas par gūtajiem rezultātiem.
- Maksa par gūtajiem rezultātiem parasti ir 20%–30% no projekta attīstības peļņas.
- Pēc attīstības projekta vai projekta posma pabeigšanas pozitīvas naudas plūsmas iekasē mūsu projektu pārvaldības uzņēmumi (Invego OÜ un Invego SIA), izmantojot tiešās īpašumtiesības un maksu par gūtajiem rezultātiem.
- Attīstības projektu līdzekļi no speciālā mērķa sabiedrībām tiek sadalīti šādā secībā:
 - Aizdevuma atmaksa bankai, kas finansēja būvniecību
 - Aizdevumu atmaksa Invego un projekta līdzinvestoriem par īpašnieka aizdevumiem
 - Peļņas sadale starp akcionāriem un maksa par gūtajiem rezultātiem Invego projektu pārvaldības uzņēmumiem



Invego Group OÜ finanšu rādītāji

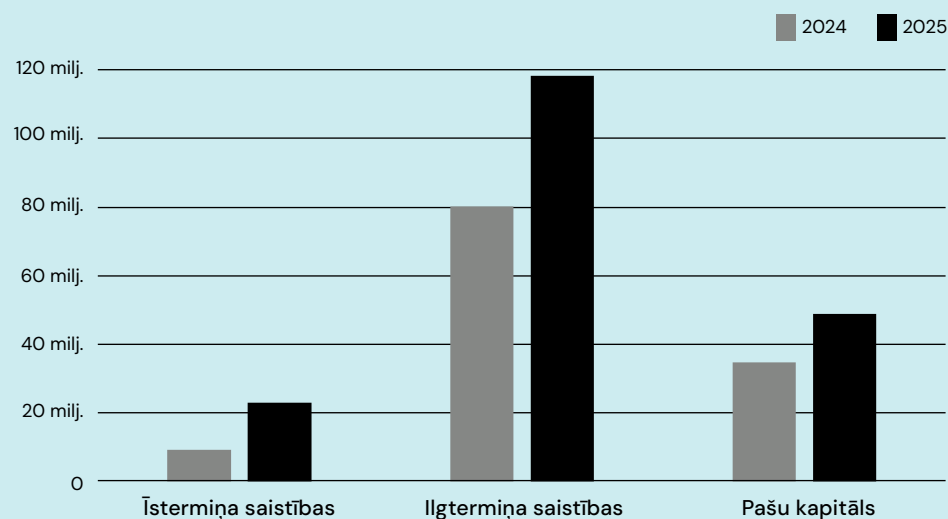
Aktīvu veidi



– Invego Group OÜ krājumus galvenokārt veido Invego pārvaldīto projektu nekustamā īpašuma objekti, kurus saskaņā ar IFRS ir iespējams konsolidēt.

*Invego Group OÜ debitoru parādi galvenokārt ietver aizdevumus, kas izsniegti Invego pārvaldītiem attīstības projektiem, kuru nekustamā īpašuma aktīvus mēs nevaram konsolidēt saskaņā ar IFRS.

Saistības un pašu kapitāls



26%

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLS
(31.12.2025.)

48,9

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLS, EUR MILJ.
(31.12.2025.)

Invego finanšu rādītāji

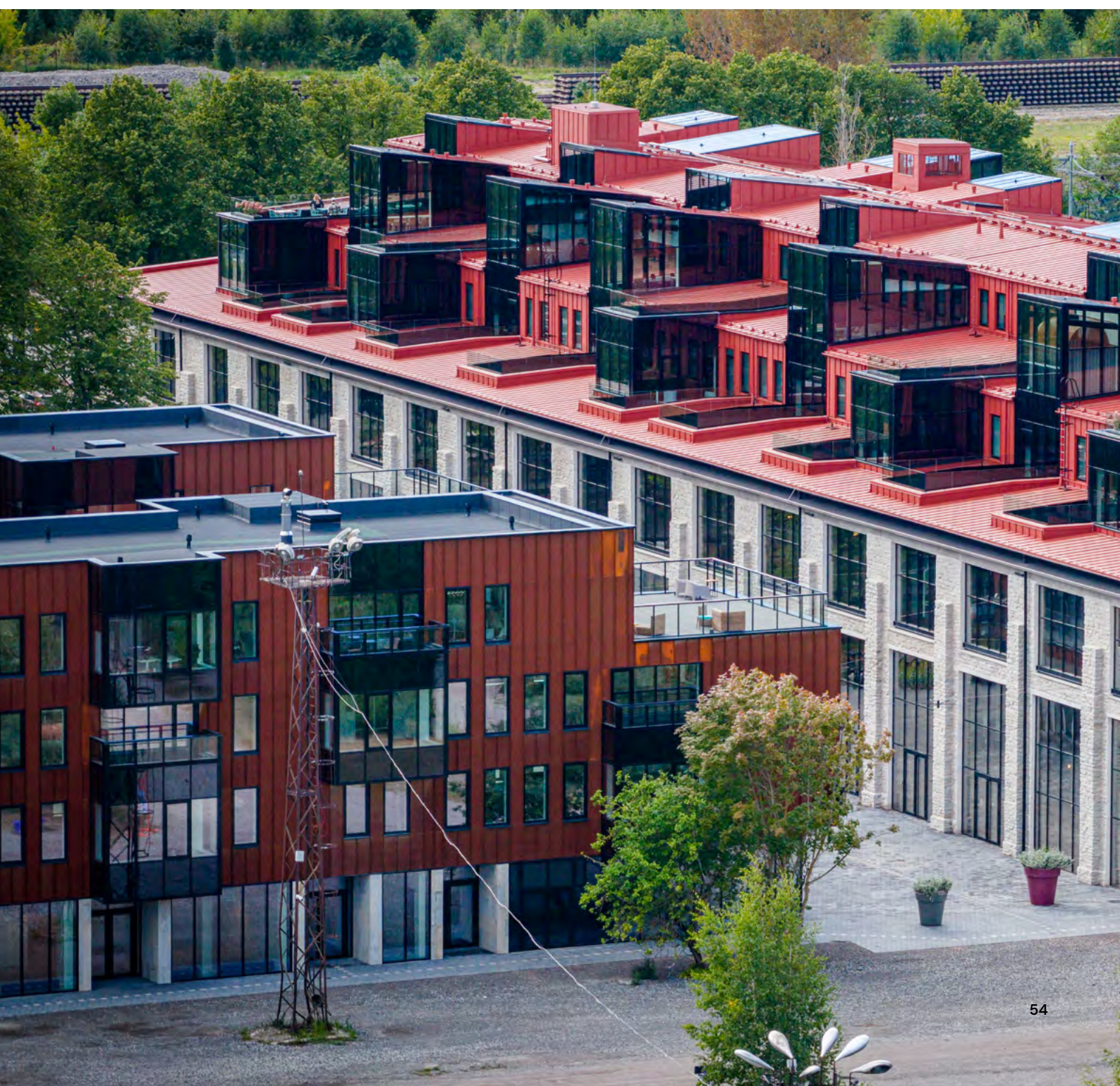
Pēdējo piecu gadu laikā Invego ir pārdevis gandrīz 900 jaunus mājokļus, ierindojoties otrajā vietā starp nekustamo īpašumu attīstītājiem Tallinā un tās tuvākajā apkārtnē. Starp Invego jau pabeigtajiem dzīvojamo māju projektiem Igaunijā pazīstamākie ir Vana Peetri, Tabasalu Kodu un līdz šim lielākais projekts Tiskreoja ar 508 mājokļiem. Pašlaik aktīvā attīstības stadijā ir Verve, Viimsi Metsakodud, Keila Pargikodud, Luccaranna un Uus Järveküla.

Latvijas galvaspilsētā Invego attīsta dzīvojamos projektus Nordale, Tornakalna Terases, Vitoli Parks un Mārupes Sirds, kā arī kopā ar attīstības partneri Reterra – Parka Kvartals, Skanstes Rezidences un Miera Rezidences. Rīgas tiešā tuvumā Invego attīsta rindu mājas projektā Vide Adaži.

Portugāles dienvidos tiek attīstīts 60 hektāru plašais Silves Hills projekts ar 154 villām, kas piemērotas gan dzīvošanai visa gada garumā, gan sezonālai izmantošanai.

RĀDĪTĀJI (EUR)	2025	2024
Pārdošanas ieņēmumi	18 031	6 150
EBITDA	14 917	7 716
EBITDA rentabilitāte (%)	83%	123%
Saimnieciskās darbības peļņa	14 879	7 642
Saimnieciskās darbības peļņas marža (%)	83%	124%
Neto peļņa	9 996	4 701
Neto peļņas marža (%)	55%	76%
Apgrozāmie līdzekļi	70 672	20 358
Īstermiņa saistības	23 428	9 096
Kopējie aktīvi	183 948	123 892
Pašu kapitāls	48 886	34 636
Aizņēmumi	78 402	44 881
Pašu kapitāla īpatsvars (%)	27%	28%
Koriģētais pašu kapitāla īpatsvars (%) = pašu kapitāls / (kopējie aktīvi – banku aizdevumi)	46%	44%
Īstermiņa saistību seguma koeficients	3,02	2,24

Konsolidētie finanšu pārskati



Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats

(tūkstošos eiro)

AKTĪVI	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda un tās ekvivalenti	1.6.2	4 929	2 803
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		181	181
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2, 15	4 950	3 320
Krājumi	4	60 613	14 055
Kopā apgrozāmie līdzekļi		70 673	20 358
Ilgtermiņa aktīvi			
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2, 15	17 191	17 663
Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	7	692	939
Ieguldījuma īpašumi	5	95 222	84 523
Pamatlīdzekļi		157	109
Nemateriālie aktīvi		13	290
Kopā ilgtermiņa aktīvi		113 275	103 534
KOPĀ AKTĪVI		183 948	123 892
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS			
Īstermiņa saistības			
Kreditori un avansa maksājumi	8, 15	11 477	5 244
Aizņēmumi	9, 15	11 951	3 851
Kopā īstermiņa saistības		23 428	9 096
Ilgtermiņa saistības			
Kreditori un avansa maksājumi	8, 15	13 905	14 120
Aizņēmumi	9, 15	97 729	66 041
Kopā ilgtermiņa saistības		111 634	80 161
KOPĀ SAISTĪBAS		135 062	89 257
PAŠU KAPITĀLS			
Pamatkapitāls		3	3
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa*		17 602	18 915
Pārskata gada peļņa		8 047	1 565
Kopējais pašu kapitāls, kas attiecināms uz mātes uzņēmuma īpašniekiem		25 652	20 482
Pašu kapitāls, kas attiecināms uz nekontrolējošām līdzdalībām	6	23 234	14 153
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS		48 886	34 636
KOPĀ SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS		183 948	123 892

* Sīkāku informāciju par nesadalītās peļņas izmaiņām iepriekšējos periodos skatīt Pašu kapitāla izmaiņu pārskatā

Konsolidētais apvienoto ienākumu pārskats

(tūkstošos eiro)	Pielikums	2025	2024
Ieņēmumi	11	18 031	6 150
Pārdotās Pārdotas produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	12	-8 579	-3 998
Bruto peļņa		9 452	2 152
Mārketinga izmaksas		-1 029	-248
Administrācijas izmaksas	13	-2 874	-521
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	14	12 406	6 883
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		-3 076	-623
Saimnieciskās darbības peļņa		14 879	7 642
Procentu ieņēmumi	15	1 872	1 670
Procentu izmaksas	15	-6 196	-2 343
Pārējie finanšu ieņēmumi un izmaksas		-429	343
Peļņa (zaudējumi) no asociētajiem uzņēmumiem, kas uzskaitīti, izmantojot pašu kapitāla metodi	7	61	-2 611
Peļņa pirms nodokļa		10 187	4 701
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		-191	-1
Pārskata gada peļņa		9 996	4 701
PĀRSKATA GADA VISAPTVEROŠĀ PEĻŅA		9 996	4 701
Ieskaitot visaptverošos ienākumus, kas attiecināmi uz mātes uzņēmuma īpašniekiem		8 047	1 565
Nekontrolējošo līdzdalību visaptverošā peļņa		1 949	3 135

Konsolidētais naudas plūsmu pārskats

(tūkstošos eiro)

PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA	Pielikums	2025	2024
Saimnieciskās darbības peļņa		14 879	7 642
Korekcijas			
Ilgttermiņa aktīvu nolietojums un vērtības samazināšanās		38	4
Citas korekcijas	16	18 214	-16 216
Kopā korekcijas		18 252	-16 212
Izmaiņas debitoru parādos un avansa maksājumos	2, 15	-994	-1 314
Krājumu izmaiņas	4	-46 558	-8 933
Kreditoru parādu un avansa maksājumu izmaiņas	8, 15	4 950	16 868
Samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis		-191	-1
Pamatdarbības naudas plūsma		-9 662	-1 950

IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		-86	-15
Ieguldījuma īpašumu iegāde un attīstība	5	-3 566	-2 324
Ieņēmumi no meitas uzņēmumu pārdošanas		572	0
Asociēto sabiedrību iegāde	7	-1	-50
Ieņēmumi no asociēto sabiedrību pārdošanas	7	0	384
Citu finanšu ieguldījumu iegāde		0	-20
Izsniegtie aizdevumi	3, 15	-9 090	-6 175
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	3, 15	3 492	2 396
Saņemtie procenti		339	353
Neto nauda, kas iegūta, iegādājoties meitas uzņēmumus		527	5 082
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		-7 812	-368

FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Saņemtie aizņēmumi	9, 15	52 915	12 375
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	9, 15	-27 457	-7 079
Samaksātie procenti		-5 418	-1 239
Ieņēmumi no nekontrolējošās līdzdalības iemaksām		0	867
Citi ar finansēšanas darbību saistītie maksājumi		-440	-82
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		19 600	4 843
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums		2 126	2 525
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā		2 803	278
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums		2 126	2 525
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās		4 929	2 803

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(tūkstošos eiro)	DAĻU KAPITĀLS	NESADALĪTĀ PELŅA	NEKONTROLĒ- JOŠĀ LĪDZDALĪBA	REZULTĀTS	PAŠU KAPITĀLS KOPĀ
2023. gada 31. decembrī	3	13 859	13 862	3 045	16 907
Pārskata perioda neto peļņa	0	1 565	1 565	3 135	4 701
Citas izmaiņas*	0	5 055	5 055	7 974	13 029
Kopējie darījumi ar īpašniekiem	0	0	0	0	0
2024. gada 31. decembrī	3	20 480	20 482	14 153	34 636
Pārskata perioda neto peļņa	0	8 047	8 047	1 949	9 996
Citas izmaiņas*	0	-2 878	-2 878	7 132	4 254
Kopējie darījumi ar īpašniekiem	0	0	0	0	0
2025. gada 31. decembrī	3	25 650	25 652	23 234	48 886

*Postenis "Citas izmaiņas" atspoguļo iepriekšējo periodu peļņas izmaiņas, galvenokārt saistībā ar asociēto uzņēmumu kapitāla daļu samazinājumu 2,684 miljonu eiro apmērā un citām izmaiņām -0,194 miljonu eiro apmērā.

Postenis "Citas izmaiņas" nekontrolējošā līdzdalībā atspoguļo meitas uzņēmumu pievienošanas ietekmi 7,132 miljonu eiro apmērā, kas ietekmēja iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu.

2025. un 2024. gada 31. decembrī daļu kapitāls bija 2 500 eiro un to veidoja 2 500 daļas ar nominālvērtību 1 eiro.

Konsolidēto finanšu pārskatu pielikumi

Pielikums Nr. 1. Nozīmīgi grāmatvedības principi

1.1. Vispārīga informācija

Invego Group OÜ (turpmāk – “Mātes uzņēmums”) ir Igaunijas Republikā reģistrēts uzņēmums, kura pamatdarbība ir akciju turēšana nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumos, kas darbojas ar Invego zīmolu, t.i., tā meitas uzņēmumos (turpmāk kopā – “Koncerns”). Mātes sabiedrība ir Igaunijas Republikā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību (reģistrācijas numurs 16281679, juridiskā adrese: Telliskivi 51a, 10611 Tallina).

Grupās finanšu pārskati tiek sagatavoti saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (IFRS).

1.2. Finanšu pārskatu sagatavošanas pamats

Konsolidētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un Starptautisko finanšu pārskatu standartu interpretācijas komitejas interpretācijām, ko pieņēmusi Eiropas Savienība. Konsolidētie finanšu pārskati sagatavoti, pamatojoties uz vēsturisko izmaksu principu, izņemot gadījumus, kad noteikts citādi.

Dažādi finanšu rādītāji ir balstīti uz vadības aplēsēm, tostarp būvniecības līgumu rentabilitātes novērtējumu pārdošanas ieņēmumu atzīšanā, pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laika noteikšanu un debitoru parādu un krājumu vērtības samazinājuma novērtējumu. Šīs aplēses tiek veiktas, pamatojoties uz vadības labāko zināšanu un pieredzi, tomēr faktiskie rezultāti var atšķirties no veiktajām aplēsēm. Grāmatvedības aplēšu izmaiņas atzīst gada pārskatā periodā, kurā šādas izmaiņas notiek. Aplēses sīkāk izklāstītas 1.5. pielikumā.

Grupas finanšu pārskatos visi finanšu dati tiek uzrādīti eiro, kas ir Grupas grāmatvedības uzskaites un pārskata funkcionālā valūta. Konsolidētais finanšu pārskats un tā pielikumi ir sagatavoti ar precizitāti līdz tūkstoš eiro, ja vien nav noteikts citādi.

Grupas konsolidētie finanšu pārskati par 2025. gadu ir sagatavoti par periodu no 01.01.2025. līdz 31.12.2025. un salīdzināmi finanšu dati par periodu no 01.01.2024. līdz 31.12.2024.

Šī pārskata sagatavošanas laikā ir izdoti jauni starptautiskie finanšu pārskatu standarti, kā arī esošo standartu grozījumi un interpretācijas, kas ir obligāti uzņēmuma pārskata periodiem, kas sākas 01.01.2025. vai vēlāk. Pārskats par šiem standartiem ir sniegts turpmāk 1.3. pielikumā.

1.3. Jauni starptautiskie finanšu pārskatu standarti, publicētie standartu grozījumi un starptautisko finanšu pārskatu interpretācijas (SFPIK) interpretācijas

1.3.1. Jaunu vai pārskatītu standartu un interpretāciju pieņemšana

No 2025. gada 1. janvāra Grupai stājas spēkā šādi jauni vai pārskatīti standarti un interpretācijas:

Grozījumi IAS 21 Apmaināmības trūkums (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk).

2023. gada augustā IASB izdeva grozījumus IAS 21, lai palīdzētu uzņēmumiem novērtēt apmaināmību starp divām valūtām un noteikt tūlītējo valūtas maiņas kursu, ja apmaināmība nav iespējama. Grozījumi ietekmē uzņēmumu, ja tam ir darījums vai darbība ārvalstu valūtā, kas nav apmaināma citā valūtā novērtēšanas datumā noteiktam mērķim. IAS 21 grozījumi neparedz detalizētas prasības tūlītējā valūtas kursa aplēsēm. Tā vietā tie nosaka sistēmu, saskaņā ar kuru uzņēmums var noteikt valūtas maiņas kursu novērtēšanas datumā. Piemērojot jaunās prasības, nav atļauts labot salīdzinošo informāciju. Ietekmētās summas ir jāpārrēķina pēc aplēstajiem valūtas maiņas kursiem sākotnējās piemērošanas datumā, veicot korekciju nesadalītajā peļņā vai kumulatīvo pārvērtēšanas starpību rezervē. Grupa negaida, ka grozījumiem būs būtiska ietekme uz finanšu pārskatiem.

Nav citu jaunu vai pārskatītu standartu vai interpretāciju, kas pirmo reizi būtu spēkā finanšu gadā, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk un kuriem būtu sagaidāma būtiska ietekme uz Grupu.

1.3.2. Jauni grāmatvedības paziņojumi

Standarti un grozījumi, kas stājas spēkā pirmo reizi pārskata periodos, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk vai kas nav apstiprināti lietošanai ES

Grozījumi Finanšu instrumentu klasifikācijā un novērtēšanā – Grozījumi IFRS 9 un IFRS 7 (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk).

2024. gada 30. maijā IASB izdeva grozījumus IFRS 9 un IFRS 7, kas:

- (a) precizē dažu finanšu aktīvu un saistību atzīšanas un atzīšanas pārtraukšanas datumu, ar jaunu izņēmumu attiecībā uz dažām finanšu saistībām, kas nokārtotas, izmantojot elektronisko naudas pārvedumu sistēmu;
- (b) precizē un sniedz papildus norādījumus, attiecībā uz finanšu aktīvu atbilstību tikai pamatsummas un procentu maksājumu (SPPI) kritērijiem;
- (c) pieprasa jaunu atklājamo informāciju attiecībā uz noteiktiem instrumentiem ar tādiem līgumu nosacījumiem, kas var mainīt naudas plūsmas (piemēram, instrumenti ar pazīmēm, kas saistītas ar vides, sociālo un pārvaldības (ESG) mērķu sasniegšanu); un
- (d) atjaunina informāciju par pašu kapitāla instrumentiem, kas novērtēti patiesajā vērtībā, caur pārējiem visaptverošiem ienākumiem (PVOCI).

Vadība aplēš, ka 2024. gada maijā publicētie IFRS 9 un IFRS 7 grozījumi, tostarp papildinātās informācijas atklāšanas prasības attiecībā uz pašu kapitāla instrumentiem, kas atzīti patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu citos ienākumos (FVOCI), būtiski neietekmēs Grupas finanšu pārskatus, jo šobrīd Grupas finanšu aktīvos šādu instrumentu nav.

Grupa uzraudzīs standarta turpmāko ieviešanu un, ja nepieciešams, atjauninās informācijas atklāšanas praksi pirms standarta obligātās stāšanās spēkā pārskata periodos, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai pēc tam.

Ilgadējie IFRS grāmatvedības standartu uzlabojumi (spēkā no 2026. gada 1. janvāra).

IFRS 1 tika precizēts, ka, pārejot uz IFRS Grāmatvedības standartiem, riska ierobežošana ir jāpārtrauc, ja tā neatbilst "atbilstošajiem kritērijiem", nevis riska ierobežošanas uzskaites "nosacījumiem", lai novērstu iespējamo neskaidrību, kas varētu rasties dēļ IFRS 1 formulējuma neatbilstības IFRS 9 riska ierobežošanas uzskaites prasībām. IFRS 7 pieprasa atklāt informāciju par peļņu vai zaudējumiem no atzīšanas pārtraukšanas kas attiecas uz finanšu aktīviem, kuros uzņēmums ir pastāvīgi iesaistīts, tostarp to, vai patiesās vērtības novērtējumos ir iekļauti "nozīmīgi nenovērojami dati". Šī jaunā frāze aizstāja atsauci uz "nozīmīgiem datiem, kas nebija balstīti uz novērojamiem tirgus datiem". Grozījumi padara formulējumu atbilstošu IFRS 13 prasībām. Turklāt tika precizēti daži IFRS 7 ieviešanas norādījumu piemēri un pievienots teksts, ka piemēri ne vienmēr ilustrē visas IFRS 7 atsaucē punktos norādītās prasības. IFRS 16 tika grozīts, lai precizētu, ka ja nomnieks ir konstatējis, ka nomas saistības ir dzēstas saskaņā ar IFRS 9, nomniekam ir jāatzīst no tā izrietošo

guvumu vai zaudējumu peļņā vai zaudējumos saskaņā ar IFRS 9 prasībām. Šis precizējums attiecas uz nomas saistībām, kas tiek dzēstas tā pārskata perioda sākumā, kurā uzņēmums pirmo reizi piemēro šos grozījumus, vai vēlāk. Lai novērstu neatbilstību starp IFRS 9 un IFRS 15, pircēju un pasūtītāju parādi tagad tiks sākotnēji atzīti “summā, kas noteikta, piemērojot IFRS 15”, nevis “to darījuma cenā (kā noteikts IFRS 15)”. IFRS 10 tika grozīts, lai izmantotu mazāk pārliecinošu valodu, ja uzņēmums ir “de facto aģents”, un lai precizētu, ka IFRS 10 B74. punktā aprakstītā saistība ir tikai viens no piemēriem apstākļiem, kādos ir nepieciešams spriedums, lai noteiktu, vai puse darbojas kā de facto aģents. IAS 7 tika labots, lai svītrotu atsauces uz “izmaksu metodi”, kas tika izņemta no IFRS grāmatvedības standartiem 2008. gada maijā, kad IASB izdeva grozījumu “Ieguldījuma izmaksas meitasuzņēmumā, kopīgi kontrolētā uzņēmumā vai asociētajā uzņēmumā”. Grupa uzskata, ka nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

IFRS 18 Uzrādīšana un informācijas atklāšana finanšu pārskatos (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, vēl nav apstiprināti ES).

2024. gada aprīlī IASB izdeva IFRS 18 — jauno standartu par informācijas uzrādīšanu un atklāšanu finanšu pārskatos, liekot uzsvāru uz peļņas vai zaudējumu pārskata atjauninājumiem. Galvenie jaunie jēdzieni, kas ieviesti IFRS 18, attiecas uz: peļņas vai zaudējumu pārskata struktūru; obligātās informācijas atklāšana finanšu pārskatos par noteiktiem peļņas vai zaudējumu darbības rādītājiem, par kuriem tiek ziņots ārpus uzņēmuma finanšu pārskatiem (tas ir, vadības noteiktiem darbības rādītājiem); un uzlaboti apkopošanas un sadalīšanas principi, kas attiecas uz primārajiem finanšu pārskatiem un piezīmēm kopumā. IFRS 18 aizstās IAS 1; daudzi citi esošie principi IAS 1 tiek saglabāti ar ierobežotām izmaiņām. IFRS 18 neietekmēs posteņu atzīšanu vai novērtēšanu finanšu pārskatos, taču tas var mainīt to, ko uzņēmums uzrāda kā “pamatdarbības peļņu vai zaudējumus”. IFRS 18 attieksies uz pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, kā arī iepriekšējo periodu salīdzināmo informāciju.

Grupas vadība nodarbojas ar ietekmes novērtējumu.

IFRS19 Meitas uzņēmumi bez publiskās nozīmes: informācijas atklāšana (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, vēl nav apstiprināti ES).

Starptautiskā grāmatvedības standartu padome (IASB) ir izdevusi jaunu IFRS grāmatvedības standartu, kas attiecas uz meitas uzņēmumiem. IFRS 19 atļauj atbilstošajiem meitas uzņēmumiem izmantot IFRS grāmatvedības standartus ar samazinātu informācijas atklāšanu. IFRS 19 piemērošana samazinās meitas uzņēmumu finanšu pārskatu sagatavošanas izmaksas, vienlaikus saglabājot informācijas noderīgumu to finanšu pārskatu lietotājiem. Meitasuzņēmumi, kas saviem finanšu pārskatiem izmanto IFRS grāmatvedības standartus, sniedz informāciju, kas var būt nesamērīga ar to lietotāju informācijas vajadzībām. IFRS 19 atrisinās šos izaicinājumus: ļaujot meitasuzņēmumiem kārtot tikai vienu grāmatvedības uzskaites kopu – lai apmierinātu gan mātesuzņēmuma, gan finanšu pārskatu lietotāju vajadzības; informācijas atklāšanas prasību samazināšana – IFRS 19 pieļauj samazinātu informācijas izpaušanu, kas ir labāk piemērota viņu finanšu pārskatu lietotāju vajadzībām.

Grupa uzskata, ka nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

“Grozījumi IAS 21 Ārvalstu valūtas kursu izmaiņu ietekme: pārrēķins hiperinflācijas uzrādīšanas valūtā”
(spēkā gada periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk; ES vēl nav pieņēmusi).

Starptautisko grāmatvedības standartu padome (IASB) ir izdevusi grozījumus, kas precizē, kā uzņēmumiem jāpārvērš finanšu pārskati no valūtas, kas nav hiperinflācija, uz hiperinflācijas valūtu.

Šo šaurās darbības jomas grozījumu mērķis ir rentabli uzlabot iegūtās informācijas lietderību. Paredzams, ka šie grozījumi, kas izstrādāti, reaģējot uz ieinteresēto personu atsauksmēm, samazinās daudzveidību praksē un nodrošinās skaidrāku pamatu ziņošanai hiperinflācijas valūtā.

Grozījumi IAS 21 Ārvalstu valūtas kursu izmaiņu ietekme ir spēkā gada periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai pēc šā datuma. Uzņēmumi var izvēlēties tos piemērot agrāk.

Grupa uzskata, ka nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

“Aktīvu pārdošana vai ieguldīšana starp ieguldītāju un tā asociēto uzņēmumu vai kopuzņēmumu – grozījumi IFRS 10 un IAS 28” (spēkā stāšanās datums jānosaka IASB; ES vēl nav pieņēmis).

Šie grozījumi novērš neatbilstību starp IFRS 10 un IAS 28 prasībām attiecībā uz aktīvu pārdošanu vai ieguldījumu starp ieguldītāju un tā asociēto uzņēmumu vai kopuzņēmumu. Grozījumu galvenās sekas ir tādas, ka pilnu peļņu vai zaudējumus atzīst, ja darījums ir saistīts ar uzņēmējdarbību. Daļēju peļņu vai zaudējumus atzīst, ja darījums ietver aktīvus, kas nav uzņēmējdarbība, pat ja šie aktīvi ir meitasuzņēmuma turējumā. IASB 2015. gadā nolēma atlikt šo grozījumu spēkā stāšanās datumu uz nenoteiktu laiku.

Grupa uzskata, ka nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

Nav citu jaunu vai pārskatītu standartu vai interpretāciju, kas vēl nav spēkā un kam būtu būtiska ietekme uz Grupu.

1.4. Nozīmīgu grāmatvedības principu kopsavilkums

Konsolidācija

Meitas uzņēmumi ir visas saimnieciskās vienības, kuras kontrolē Grupa. Tie tiek konsolidēti grupas finanšu pārskatos no kontroles rašanās brīža līdz tās pabeigšanai. Mātes uzņēmumu un meitasuzņēmumu finanšu dati tiek konsolidēti rindā pa rindai. Grupas iekšējie darījumi, atlikumi un nerealizētie guvumi un zaudējumi tiek izslēgti, sagatavojot konsolidētos finanšu pārskatus. Nerealizētie zaudējumi arī tiek likvidēti, ja vien tie nenorāda uz aktīva vērtības samazināšanos.

Mātes uzņēmuma nekonsolidētajā pārskatā ieguldījumus meitasuzņēmumos uzskaita to iegādes izmaksās, koriģējot, ņemot vērā uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās, kas rodas aktīvu vērtības samazināšanās rezultātā.

Darījumi ar nekontrolējošām līdzdalībām

Grupa darījumus ar nekontrolējošām līdzdalībām uzskata par darījumiem ar citiem Grupas pašu kapitāla dalībniekiem. Ja no nekontrolējošas līdzdalības iegādātā līdzdalība meitasuzņēmuma neto aktīvu uzskaites vērtībā atšķiras no iegādes cenas, starpību atzīst pašu kapitālā.

Peļņu un zaudējumus, kas rodas no nekontrolējošo līdzdalību pārdošanas, atzīst arī pašu kapitālā.

Meitas uzņēmumu, asociēto uzņēmumu un kopuzņēmumu akcijas vai daļas

Meitas uzņēmumi

Meitas uzņēmums ir uzņēmums, kuru kontrolē grupa (mātes uzņēmums). Kontrole tiek uzskatīta par pastāvošu, ja Grupai ir:

- spēja vadīt uzņēmuma svarīgo darbības un finanšu politiku;
- līdzdalību akcijās, ar kuru tā gūst labumu no sabiedrības darbības, un
- spēja izmantot varu, lai ietekmētu atdevi.

Kontrole var rasties no:

- tieša vai netieša līdzdalība vairāk nekā 50% balsstiesību;
- līgumisks līgums (akcionāru līgums), kas piešķir grupai lēmumu pieņemšanas pilnvaras attiecībā uz vadību un stratēģiskajiem lēmumiem, pat ja īpašumtiesību procentuālais īpatsvars ir mazāks par 51%, vai
- citi apstākļi, kuru dēļ Grupai ir *de facto* vai potenciāla kontrole, piemēram, *pirkšanas opcija, kas tiek nekavējoties izmantota*, kas dod Grupai tiesības iegūt kontrolpaketi un kuras esamība rada efektīvu kontroles spēju neatkarīgi no pašreizējām īpašumtiesībām.

Šādas sabiedrības tiek pilnībā konsolidētas kā meitasuzņēmumi no dienas, kad rodas kontrole, līdz kontroles beigām. Konsolidācija novērš visas grupas iekšējo darījumu un atlikumu sekas.

Asociētie uzņēmumi

Asociētais uzņēmums ir uzņēmums, kurā Grupai ir būtiska ietekme, bet ne kontrole. Būtiska ietekme nozīmē spēju piedalīties uzņēmuma finanšu un darbības politikas veidošanā, bet to nekontrolējot. Būtiska ietekme tiek pieņemta, ja Grupai tieši vai netieši pieder 20% līdz 50% balsstiesību, ja vien nevar pierādīt, ka šāda ietekme nepastāv.

Ieguldījumus asociētajos uzņēmumos atzīst, izmantojot pašu kapitāla metodi, saskaņā ar kuru:

- ieguldījumu sākotnēji atzīst iegādes izmaksās;
- pēc tam koriģēta pēc Grupas līdzdalības asociētā uzņēmuma neto aktīvu izmaiņās pēc iegādes;
- Grupas daļu asociētā uzņēmuma peļņā vai zaudējumos atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Kopuzņēmumi

Kopuzņēmums ir sabiedrība vai cita kopīga vienošanās, pār kuru Grupai ir kopīga kontrole saskaņā ar līgumisku vienošanos. Kopīga kontrole ir līgumiski noteikta kontroles dalīšana un pastāv tikai tad, ja lēmumi par būtiskajām darbībām prasa visu kopīgās kontroles pušu vienprātīgu piekrišanu. Kopuzņēmuma dalībniekiem ir tiesības uz kopuzņēmuma neto aktīviem, nevis tiesības uz atsevišķiem aktīviem vai pienākumi attiecībā uz atsevišķām saistībām.

Ieguldījumi kopuzņēmumos konsolidētajos finanšu pārskatos tiek uzskaitīti, izmantojot pašu kapitāla metodi:

- ieguldījums sākotnēji tiek atzīts iegādes izmaksās;
- pēc tam uzskaites vērtība tiek koriģēta atbilstoši Grupas daļai kopuzņēmuma peļņā vai zaudējumos un pārējos visaptverošajos ienākumos;
- Grupas daļa kopuzņēmuma peļņā vai zaudējumos tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ja pastāv vērtības samazināšanās pazīmes, ieguldījums tiek pārbaudīts saskaņā ar IAS 36 prasībām.

Mātes uzņēmuma atsevišķa ziņošana par meitas uzņēmumiem, asociētajiem uzņēmumiem un kopuzņēmumiem

Mātes uzņēmuma atsevišķajos finanšu pārskatos ieguldījumus meitas sabiedrībās, kopuzņēmumos un asociētajos uzņēmumos atzīst, izmantojot iegādes izmaksu metodi, vajadzības gadījumā atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās saskaņā ar IAS 36 prasībām.

Finanšu aktīvi

Finanšu aktīvu klasifikācija un atzīšana

Finanšu aktīvu klasifikācija ir atkarīga no Grupas finanšu aktīvu pārvaldīšanas biznesa modeļa un naudas plūsmu līguma noteikumiem. Visi Grupas finanšu aktīvi tiek klasificēti novērtēšanas kategorijā amortizētajās izmaksās un finanšu stāvokļa pārskatā ietver šādus posteņus: "Nauda un tās ekvivalenti", "Debitoru parādi un avansa maksājumi", "Ilgttermiņa finanšu aktīvi".

Finanšu aktīvu pirkšana un pārdošana normālos tirgus apstākļos tiek reģistrēta darījuma datumā, t.i., datumā, kad Grupa apņemas pirkt vai pārdot aktīvu.

Finanšu aktīvu atzīšana tiek pārtraukta, kad tiesības uz naudas plūsmām, kas izriet no finanšu aktīviem, beidzas vai tiek nodotas, un Grupa ir nodevusi būtībā visus riskus un ieguvumus, kas saistīti ar īpašumtiesībām uz aktīviem.

Finanšu aktīvus reģistrē to patiesajā vērtībā, kam pieskaitītas darījuma izmaksas (izņemot finanšu aktīvus, kurus novērtē patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā). Finanšu aktīvu darījumu izmaksas, kas atzītas patiesajā vērtībā peļņas vai zaudējumu aprēķinā, atzīst par izdevumiem attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Finanšu aktīvu turpmāka atzīšana un vērtības samazināšanās

Finanšu aktīvu turpmākā atzīšana ir atkarīga no koncerna biznesa modeļa finanšu aktīvu pārvaldīšanai un finanšu aktīvu līgumā noteiktajām naudas plūsmām. Aktīvus, kas tiek turēti, lai iekasētu līgumā noteiktās naudas plūsmas un kuru naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentiem par pamatsummu, novērtē amortizētajās izmaksās, izmantojot efektīvo procentu metodi. Paredzami kredītzaudējumi tiek atskaitīti no koriģētajām iegādes izmaksām. Procentu ieņēmumus, ārvalstu valūtas kursu izmaiņu ietekmi un vērtības samazinājumu atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas rodas, pārtraucot finanšu aktīvu atzīšanu, atzīst arī peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Saistību neizpildes un kredītriska definīcija

Grupa definē saistību neizpildes un pazeminātas kredītqualitātes aktīvus saskaņā ar IFRS 9 šādi:

Kvantitatīvie kritēriji:

- Maksājums ir kavēts vairāk nekā 180 dienas pēc kārtas.

Grupa novērtē kredītrisku individuāli, nevis tikai pamatojoties uz nokavētajiem maksājumiem. Ņemot vērā savas uzņēmējdarbības raksturu, Grupa ir pieņēmusi nostāju, ka maksājumi, visticamāk, netiks saņemti pirms 180 dienām, jo uz tiem lielākoties attiecas ilgtermiņa līgumi un garantijas.

Kvalitātes kritēriji:

- būtiskas parādnieka finansiālās grūtības;
- līguma noteikumu pārkāpums, tostarp savlaicīga maksājumu saņemšana;
- parādnieka uzņēmējdarbības nākotnes perspektīvas, tostarp saistībā ar attiecīgās tautsaimniecības nozares nākotnes perspektīvām un vispārējo tautsaimniecības attīstību;
- varbūtība, ka parādnieks drīzumā bankrotēs;
- aktīva finanšu aktīvu tirgus izzušana finansiālu grūtību dēļ;
- zināma informācija, kas norāda uz finanšu aktīvu vai finanšu aktīvu grupas gaidāmo nākotnes naudas plūsmu būtisku samazināšanos, lai gan šādu samazinājumu vēl nevar ticami izmērīt.

Šie kritēriji ir piemēroti visiem Grupas finanšu instrumentiem un saskaņā ar iekšējās kredītriska vadības principiem.

Paredzamo kredītzaudējumu modelis

Grupa izmanto IFRS 9 trīsfāžu modeli, kas novērtē kredītriska izmaiņas kopš sākotnējās reģistrācijas:

- 1. posms – zems kredītrisks, t.i., finanšu aktīvi bez paaugstināta kredītriska. Paredzamie kredītzaudējumi (ECL) tiek aprēķināti 12 mēnešu periodā.
- 2. posms – paaugstināts kredītrisks, t.i., finanšu aktīvi, kas ir būtiski palielinājuši kredītrisku, bet vēl nav samazinājušies. ECL tiek aprēķināts visam līguma darbības laikam.
- 3. posms – vērtības samazināšanās, t. i., finanšu aktīvi, kuru kredītkvalitāte ir pasliktinājusies (piemēram, saistību nepildīšana ≥ 180 dienas vai bankrota risks). ECL tiek aprēķināts visam līguma darbības laikam.

Vadība aplēš paredzamos kredītzaudējumus, ņemot vērā:

- objektīvs un varbūtības novērtējums,
- naudas vērtība laikā,
- pagātnes notikumi, pašreizējie apstākļi un nākotnes ekonomikas prognozes.

Visi paredzamo kredītzaudējumu aprēķini tiek veikti katram klientam atsevišķi, izmantojot riska komponentus PD (*saistību nepildīšanas varbūtība*), EAD (*riska darījums saistību nepildīšanas gadījumā*) un LGD (*zaudējumi saistību nepildīšanas gadījumā*).

Pārskata datumā Grupai ir pieci nodrošināti izsniegtie aizdevumi parādi ar zemu kredītrisku, tāpēc vadība neuzskata papildu paredzamos kredītzaudējumus par būtiskiem.

Īstermiņa debitoru parādiem (piemēram, debitoru parādiem) Grupa piemēro IFRS 9 atļauto vienkāršoto pieeju un izmanto uzkrājumu matricu, kuras pamatā ir vēsturiskie saistību neizpildes dati un ekonomiskās prognozes.

Visus finanšu aktīvus, kas novērtēti amortizētajās izmaksās, bilancē iegrāmato neto summā, no kuras atskaitīti paredzamie kredītzaudējumi.

Nefinanšu aktīvu vērtības samazināšanās

Katrā pārskata datumā tiek novērtēts, vai ir kādas pazīmes, kas liecina, ka aktīvu vērtība ir samazinājusies. Ja šādas pazīmes ir, novērtē aktīva atgūstamo summu, kas ir lielāka par šādiem diviem rādītājiem:

- aktīva patiesā vērtība, no kuras atskaitītas pārdošanas izmaksas, vai
- aktīva lietošanas vērtība.

Ja aktīva uzskaites vērtība pārsniedz tā atgūstamo vērtību, zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst perioda izdevumos.

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst, ja ir notikušas izmaiņas vērtējumos, uz kuriem balstījās zaudējumi (*izņemot nemateriālo vērtību*).

Krājumi

Grupas inventārs sastāv no nekustamā īpašuma attīstības projektiem, kuru mērķis ir attīstīt un pārdot pabeigtus nekustamā īpašuma objektus (dzīvokļus, mājas, komercietelpas). Grupa neveic būvdarbus patstāvīgi, bet iepērk būvniecības pakalpojumus no trešajām personām (būvniecības uzņēmumiem).

Grupai pieder zeme un uz tās būvējamā ēka, bet būvniecības laikā būvniecības uzņēmums uzņemsies riskus, kas saistīti ar darbu veikšanu un kvalitāti līdz objekta pabeigšanai un nodošanai. Grupas uzdevums ir vadīt un koordinēt attīstības projektu, nevis sniegt būvniecības pakalpojumus.

Būvniecības periodā visi būvniecības rēķini un citas tiešās izmaksas, kas saistītas ar attīstības projektu, tiks kapitalizētas krājumos.

Šīs izmaksas ietver, piemēram:

- būvdarbi, kas veikti, pamatojoties uz būvniecības un apakšuzņēmēju līgumiem;
- projektēšanas un uzraudzības pakalpojumi;
- zemes nodoklis un citas tiešās izmaksas, kas saistītas ar īpašumu;
- aizņēmuma izmantošanas izmaksas (procenti), kas rodas no attīstības finansēšanas, kas tiks kapitalizētas līdz objekta pārdošanai (t.i., līdz lietošanas atļaujas saņemšanai).

Pabeigtā ēka tiek reģistrēta krājumos kā gatavs produkts, līdz tā tiek pārdota. Pārdošanas brīdī attiecīgā objekta vai pārdotās telpas daļas iegādes izmaksas tiek pārnestas uz izdevumiem proporcionāli pārdotajiem kvadrātmetriem.

Starp krājumu iegādes izmaksām un neto pārdošanas vērtību piemēro zemāko izmaksu un neto pārdošanas vērtības principu. Neto pārdošanas vērtību nosaka, pamatojoties uz paredzamo pārdošanas cenu, no kuras atskaitītas paredzamās pabeigšanas un izplatīšanas izmaksas. Ja neto pārdošanas vērtība ir mazāka par iegādes izmaksām, vērtības samazinājumu atzīst par izdevumiem peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Grupas biznesa modelis paredz, ka nekustamā īpašuma attīstības projekti tiek iekļauti inventarizācijā līdz pārdošanai un nav uzskatāmi par ieguldījuma īpašumiem (skatīt zemāk "Ieguldījuma īpašums").

Ieguldījuma īpašums

Ieguldījuma īpašums ietver komerciālus nekustamo īpašumu objektus (zemi, ēku, komercietelpas), kurus Grupa tur ar mērķi gūt nomas ienākumus vai palielināt vērtību, nevis pārdošanai. Šādi objekti ietver, piemēram, pabeigtas ēkas vai telpas, kas ir izīrētas vai tiek turētas kā ilgtermiņa ieguldījumi.

Ieguldījumu nekustamajā īpašumā reģistrē iegādes izmaksās, kas ietver visas izmaksas, kas tieši saistītas ar iegādi (piemēram, notāra atlīdzība, valsts nodevas, vērtēšanas un konsultāciju izmaksas). Turpmāk ieguldījuma īpašumi tiks atzīti patiesajā vērtībā un to nolietojums netiks ņemts vērā. Patiesās vērtības izmaiņas ieraksta perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā posteņos "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" vai "Pārējie saimnieciskās darbības izmaksas".

leguldījuma īpašumu patieso vērtību aprēķina, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi, izmantojot tirgus un objektu datus (kapitalizācijas likmes, īres maksas, vakanču likmes utt.). Šo metodi izmanto gan neatkarīgais vērtētājs, gan iekšējie vērtētāji.

Grupa novērtē ieguldījuma īpašumu patieso vērtību katrā pārskata datumā un atzīst izmaiņas saskaņā ar IAS 40 prasībām.

Ilgtermiņa aktīvi

Nemateriālie aktīvi

Nemateriālos aktīvus atzīst finanšu stāvokļa pārskatā tikai tad, ja ir izpildīti šādi nosacījumi:

- aktīva objekts ir uzņēmuma kontrolē;
- tiek uzskatīts, ka uzņēmums nākotnē saņems ienākumus no objekta izmantošanas;
- objekta iegādes izmaksas var ticami novērtēt.

Nemateriālos aktīvus sākotnēji uzskaita to iegādes izmaksās, kas sastāv no iegādes cenas un izdevumiem, kas tieši saistīti ar iegādi (ieskaitot izdevumus, kas nepieciešami, lai aktīvu nogādātu darba stāvoklī un atrašanās vietā).

Finanšu stāvokļa pārskatā nemateriālos aktīvus atzīst iegādes izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu. Izmaksas, kas saistītas ar informācijas sistēmu un programmatūras izstrādi, ko atzīst par nemateriālajiem aktīviem, amortizē lineārā veidā to paredzamajā lietderīgās lietošanas laikā (2–10 gadi). Nemateriālā vērtība netiek amortizēta.

Finanšu saistības

Finanšu saistības sākotnēji uzskaita patiesajā vērtībā, no kuras ir atskaitītas darījuma izmaksas. Turpmāka atzīšana notiks pēc korigētām iegādes izmaksām.

Finanšu saistības klasificē kategorijās “saistības, kas novērtētas amortizētās izmaksās” un ietver šādas finanšu saistības (finanšu stāvokļa pārskats): “Kreditoru parādi un avansa maksājumi” un “Aizņēmumi”. Ņemot vērā šo saistību samaksas termiņu un darījuma nosacījumus, vadība aplēš, ka to uzskaites vērtība ir tuvu patiesajai vērtībai.

Finanšu saistību atzīšana finanšu stāvokļa pārskatā tiek izbeigta līdz ar šo saistību izpildi, atcelšanu vai izbeigšanos.

Nomas uzkaite (Sabiedrība kā iznomātājs)

Nomas līgumus klasificē kā finanšu vai operatīvo nomu nomas līguma noslēgšanas dienā. Noma ir finanšu noma, ja nomniekam tiek nodoti gandrīz visi ar aktīvu saistītie riski un ieguvumi. Visi pārējie nomas līgumi tiek klasificēti kā operatīvā noma.

Finanšu noma

Finanšu nomas gadījumā aktīvu izslēdz no bilances un atzīst kā iznomātāja finanšu prasību summā, kas vienāda ar nomas neto ieguldījumu. Saņemtās nomas maksājumus sadala pamatsummas atmaksā un procentu ieņēmumos. Procentu ieņēmumos sadala nomas periodā tā, lai tie atspoguļotu nemainīgu periodisku atdevi no iznomātāja neto ieguldījuma nomā.

Operatīvā noma

Ar operatīvo nomu iznomātos aktīvus bilancē uzrāda līdzīgi citiem analogiskiem aktīviem. No operatīvās nomas līgumiem izrietošos nomas ieņēmumus peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzīst pēc lineāras metodes visā nomas periodā. Tiešās sākotnējās nomas izmaksas pieskaita iznomātā aktīva bilances vērtībai un atzīst par izmaksām nomas periodā proporcionāli nomas ienākumu atzīšanai.

Koncernam ir noslēgti operatīvās nomas līgumi, un finanšu nomas līgumu nav.

Nodokļi

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo ienākuma nodokļa likumu, uzņēmuma peļņa pārskata gadā Igaunijā netiek aplikta ar nodokli. Ienākuma nodoklis tiek maksāts par dividendēm, papildu pabalstiem, dāvinājumiem, ziedojumiem, pieņemšanas izdevumiem, ar uzņēmējdarbību nesaistītiem maksājumiem un transfertcenu korekcijām. Nodokļa likme sadalītajai peļņai ir 22%, t.i., 22/78 no izmaksātās neto summas. Noteiktos apstākļos ir iespējams pārdalīt saņemtās dividendes bez papildu ienākuma nodokļa izdevumiem. Nodokļa atbrīvojuma priekšnoteikums ir nosacījums, ka uzņēmumam, kas saņēmis un izmaksā dividendes, dividenžu saņemšanas brīdī bija vismaz 10% līdzdalība attiecīgajā uzņēmumā. No 2025. gada 1. janvāra vairs nebūs piemērojama samazinātā nodokļa likme 14%, t.i., 14/86 no dividenžu neto summas, kas iepriekš tika piemērota regulārajām dividendēm. Pārdalot dividendes, kas aplikamas ar samazināto nodokļa likmi, kas saņemtas pirms šī datuma, ir iespējams piemērot pārejas noteikumu.

Uzņēmumu ienākuma nodokli, kas maksājams par dividendēm, atzīst par izdevumiem un saistībām plānotās dividenžu izmaksas apmērā. Atliktais nodoklis tiek aprēķināts no nesadalītās peļņas pēc meitas uzņēmumu iegādes un citu rezervju izmaiņām pēc iegādes, ja vien Grupa nekontrolē meitas uzņēmuma dividenžu politiku un ir iespējams, ka pagaidu starpība tuvākajā nākotnē netiks apvērsta ar dividendēm vai citādi. Tā kā Grupa kontrolē savu meitas uzņēmumu dividenžu politiku, tā var kontrolēt arī pagaidu starpību atcelšanas laiku, kas saistītas ar ieguldījumiem meitas uzņēmumos. Grupa neatzīst atliktā nodokļa saistības par šādām pagaidu starpībām, ja vien vadība nesagaida, ka pagaidu starpības tiks atceltas tuvākajā nākotnē.

Nodokļu sistēmas specifikas dēļ Igaunijā reģistrētam uzņēmumam nerodas atliktā ienākuma nodokļa aktīvi vai saistības, izņemot iespējamās atliktā ienākuma nodokļa saistības par uzņēmuma ieguldījumiem meitas uzņēmumos, asociētajos uzņēmumos, kopuzņēmumos un filiālēs.

Koncernā ietilpstošās Latvijas juridiskās personas aprēķina aplikamo ienākumu un ienākuma nodokli saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas Republikas tiesību aktiem. Latvijā uzņēmuma peļņa no tās sadales tiek aplikta ar nodokli 20/80 (2024. gadā: arī 20/80).

Koncerna Portugāles juridiskās personas aprēķina apliekamo ienākumu un uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Portugālē spēkā esošajiem tiesību aktiem. Portugālē uzņēmumiem piemēro uzņēmumu ienākuma nodokļa standarta likmi 20% apmērā. Turklāt no 2014. gada 1. janvāra apliekamajam ienākumam, kas pārsniedz 1 500 000 eiro, piemēro valsts papildu nodokli šādi:

- 3% no apliekamā ienākuma diapazonā no 1 500 000 līdz 7 500 000 eiro;
- 5% no apliekamā ienākuma diapazonā no 7 500 000 līdz 35 000 000 eiro;
- 9% no apliekamā ienākuma, kas pārsniedz 35 000 000 eiro.

Turklāt 2025. gada 7. novembrī tika pieņemts Portugāles likums Nr. 64/2025, ar kuru tika grozīts Uzņēmumu ienākuma nodokļa kodekss un noteikta uzņēmumu ienākuma nodokļa standarta likmes pakāpeniska samazināšana:

- 19% no 2026. gada;
- 18% no 2027. gada;
- 17% no 2028. gada.

Šīs nodokļa likmes izmaiņas ir noteiktas ar likumu, neizslēdzot turpmākas izmaiņas Portugāles nodokļu politikā.

Saskaņā ar Portugāles Uzņēmumu ienākuma nodokļa kodeksa 88. pantu sabiedrībai piemēro autonomu nodokli attiecībā uz noteiktiem izdevumu veidiem, pamatojoties uz šajā pantā noteiktajām nodokļu likmēm.

Atliktā nodokļa saistību atzīšana konsolidētajos finanšu pārskatos

Grupas atliktā nodokļa saistības rodas uzņēmumiem, kas atrodas valstīs, kurās tiek aplikta ar nodokli pārskata gada peļņa.

Turklāt Grupas atliktā nodokļa saistības rodas no ieguldījumiem Igaunijas, Latvijas un Portugāles meitas uzņēmumos un asociētajos uzņēmumos, ja vien Grupa nespēj kontrolēt ar nodokli apliekamo pagaidu starpību atcelšanas laiku un to atcelšana tuvākajā nākotnē ir maz ticama. Ar nodokli apliekamo pagaidu starpību atcelšanas piemēri ir dividenžu izmaksa, ieguldījuma pārdošana vai likvidācija un citi darījumi. Tā kā grupa kontrolē savu meitas uzņēmumu dividenžu politiku, tā var kontrolēt arī ar attiecīgo ieguldījumu saistīto pagaidu starpību atcelšanas laiku. Ja mātes uzņēmums ir nolēmis nesadalīt meitasuzņēmuma peļņu tuvākajā nākotnē, tas neatzīst atliktā ienākuma nodokļa saistības. Ja mātes uzņēmums aplēš, ka dividendes tiks izmaksātas tuvākajā nākotnē, atliktā ienākuma nodokļa saistības novērtē plānotās dividenžu izmaksas apmērā ar noteikumu, ka ir pietiekami daudz līdzekļu un pašu kapitāla, lai pārskatāmā nākotnē sadalītu peļņu dividenžu izmaksai pārskata datumā. Novērtējot atliktā nodokļa saistības, Grupa izmanto nodokļa likmes, kuras paredzēts piemērot pagaidu nodokļu starpībām, pamatojoties uz nodokļa likmēm, kas ir spēkā pārskata datumā periodā, kad tās ir paredzēts atcelt.

Saskaņā ar Portugāles 2023. gada valsts budžeta likumu (OE2023) nodokļu zaudējumus, kas radušies taksācijas periodos, kuri sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, var atskaitīt no apliekamā ienākuma bez laika ierobežojuma. Tāda pati kārtība attiecas arī uz nodokļu zaudējumiem, kas radušies pirms 2023. gada 1. janvāra, ja to atskaitīšanas periods līdz šim datumam vēl nebija beidzies. No 2023. gada 1. janvāra nodokļu zaudējumu atskaitīšana ir ierobežota līdz 65% no apliekamā ienākuma. Neatskaitītā zaudējumu daļa saglabājas un to var izmantot turpmākajos taksācijas periodos.

Uzkrājumi un iespējamās saistības

Uzkrājumus atzīst finanšu stāvokļa pārskatā, ja uzņēmumam iepriekšējo notikumu rezultātā ir radušās saistības, pamatojoties uz juridisku vai līgumisku pamatu; Tiek uzskatīts, ka saistības tiks izpildītas, un tās summu var ticami aplēst.

Uzkrājumi ir balstīti uz vadības vislabāko novērtējumu, un šo darījumu faktiskās izmaksas var atšķirties no pašreizējām aplēsēm.

Solījumi, garantijas un citas iespējamās vai esošās saistības finanšu pārskatu pielikumos uzrāda kā iespējamās saistības, kuru realizācija ir maz ticama vai kuru izmaksu summu nevar pietiekami ticami novērtēt, bet kuras noteiktos apstākļos var kļūt par saistībām nākotnē.

Grupa neveido atsevišķu uzkrājumu garantijām, jo saskaņā ar noslēgtajiem būvlīgumiem būvuzņēmums ir atbildīgs par veikto darbu kvalitāti un trūkumu novēršanu klientiem pārdotajos garantijas periodos. Visos būvniecības līgumos ir iekļauts garantijas periods, kura ilgums ir vienāds ar klientiem piedāvāto garantiju, kuras laikā būvniekam ir pienākums novērst darba defektus par saviem līdzekļiem. Grupai nav papildu garantijas saistību vai paredzamo finansiālo saistību garantijas periodā.

Vadība uzskata, ka IAS 37 nozīmē nav juridisku vai materiālo pienākumu, tāpēc garantijas uzkrājumi nav atzīti bilancē.

Ieņēmumu atzīšana

Grupas ieņēmumos ietilpst ienākumi no nekustamā īpašuma pārdošanas, nomas ienākumi, peļņa no komunālo un administratīvo izdevumu starpniecības (ienākumi tiek kompensēti ar saistītiem izdevumiem), projekta vadības maksa un citi ienākumi no pakalpojumu pārdošanas.

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma pārdošanas atzīst, kad ar īpašumtiesībām saistītā kontrole ir nodota pircējam, ar darījumu saistītos pārdošanas ieņēmumus un izdevumus var ticami noteikt un ir iespējams, ka tiks saņemta no darījuma paredzētā atlīdzība.

Nomas ienākumus atzīst lineārā veidā nomas periodā; līgumi ir operatīvās nomas līgumi.

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

Patiesās vērtības novērtēšana

Visus aktīvus un saistības, kuru patieso vērtību novērtē vai atklāj finanšu pārskatos, klasificē patiesās vērtības hierarhijā, kas ir aprakstīta šādi, pamatojoties uz zemākā līmeņa datiem, kas attiecas uz patiesās vērtības novērtēšanu kopumā:

- (L) 1. līmenis – identisku aktīvu un saistību kotētās tirgus cenas aktīvajos tirgos.
- (L) 2. līmenis – vērtēšanas metodes, kurās zemākā līmeņa ievade, kas attiecas uz patiesās vērtības novērtēšanu, ir tieši vai netieši novērojama.
- (L) 3. līmenis – vērtēšanas metodes, kurās zemākā līmeņa ievade, kas attiecas uz patiesās vērtības noteikšanu, nav novērojama.

2. līmeņa patieso vērtību aplēš, izmantojot tirgus informāciju, un tās pamatā ir novērojami dati.

3. līmeņa patieso vērtību aplēš, izmantojot diskontētās naudas plūsmas novērtēšanas metodi, un tās pamatā ir nenovērojami dati.

Debitoru parādu patieso vērtību novērtē, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi saskaņā ar IFRS 13, pamatojoties uz patiesās vērtības hierarhijas 3. līmeņa ievadītajiem datiem.

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

Valde uzskata, ka īstermiņa finanšu aktīvu un saistību uzskaites vērtības, kas novērtētas amortizētajās izmaksās finanšu stāvokļa pārskatā 31.12.2025. un 31.12.2024., būtiski neatšķiras no to patiesās vērtības, jo tās tiek samaksātas 12 mēnešu laikā no pārskata datuma. Arī ilgtermiņa aizdevumu un aizdevumu saistību patiesās vērtības būtiski neatšķiras no to uzskaites vērtības, jo to procentu likmes atbilst tirgū dominējošajām procentu likmēm.

Notikumi pēc bilances datuma

Konsolidētie finanšu pārskati atspoguļo būtiskus faktorus, kas ietekmē aktīvu un saistību novērtēšanu, kas radušies pārskata perioda beigās un pārskata sagatavošanas datumā, bet ir saistīti ar darījumiem, kas notikuši pārskata periodā vai iepriekšējos periodos.

Pārskata perioda beigās notikumus, kas nav ņemti vērā aktīvu un saistību novērtēšanā, bet kuriem ir būtiska ietekme uz nākamā finanšu gada rezultātu, norāda konsolidēto finanšu pārskatu pielikumos.

1.5. Nozīmīgi grāmatvedības spriedumi un aplēses

Finanšu pārskatus sagatavo, izmantojot grāmatvedības aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē pārskatā atzītos aktīvus un saistības. Lai gan šīs aplēses ir veiktas pēc labākajām vadības zināšanām, tās ne vienmēr sakrīt ar faktisko rezultātu vēlāk. Izmaiņas vadības vērtējumos atspoguļojas periodā, kad izmaiņas notikušas. Turpmāk minētajām aplēsēm ir vislielākā ietekme uz šajos finanšu pārskatos sniegto finanšu informāciju.

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitoru parādi

2025. gada 31. decembrī koncerna aizdevumu debitoru parādi un citi debitoru parādi 2025. gada 31. decembrī bija 22,141 miljoni eiro, tai skaitā ilgtermiņa debitoru parādi 17,191 miljona eiro apmērā (31.12.2024. – 20,982 miljoni eiro, tai skaitā ilgtermiņa debitoru parādi 17,663 miljoni eiro apmērā). (2. pielikums).

Vadība novērtē debitoru parādu saņemšanu, pamatojoties uz IFRS 9 principiem, ņemot vērā saistību neizpildes varbūtību (PD), ekspozīciju (EAD) un potenciālo zaudējumu koeficientu (LGD).

Īstermiņa debitoru parādiem (piemēram, pircēju un pasūtītāju parādiem) Grupa piemēro IFRS 9 atļauto vienkāršoto pieeju un izmanto uzkrājumu matricu, kuras pamatā ir vēsturiskie saistību neizpildes dati un ekonomiskās prognozes.

Paredzamo kredītzaudējumu (ECL) modeļa ievades pamatā ir vēsturiskā pieredze, klientu maksājumu paradumi un makroekonomiskās prognozes. Vadība uzrauga regulāru maksājumu uzvedību un piemēro aprēķināto atlaidi, ja ir saistību neizpildes pazīmes vai ievērojams kredītriska pieaugums. Pēc vadības domām, visi būtiskie debitoru parādi ir pietiekami nodrošināti pārskata datumā un, visticamāk, tiks pilnībā iekasēti.

Aizdevumu novērtēšana un klasifikācija

Vadība ir novērtējusi, ka izsniegto aizdevumu biznesa modelis ir līgumā noteikto naudas plūsmu iekasēšana. Līgumā noteiktās naudas plūsmas sastāv no pamatsummas atmaksas un pamatprocentiem, kas ietver maksu par naudas vērtību laikā, kredītrisku un administratīvos izdevumus. Tādēļ visi aizdevumu debitoru parādi tiek klasificēti un novērtēti amortizētās izmaksās.

Turklāt katra pārskata perioda beigās vadība aplēs paredzamos kredītzaudējumus, izmantojot IFRS 9 trīspakāpju modeli (zems risks, paaugstināts risks, vērtības samazināšanās). Vadības novērtējumi ir balstīti uz maksātspējas, nodrošinājuma un tirgus apstākļu analīzi. Izsniegtie aizdevumi galvenokārt tika izsniegti uzņēmumiem, kas izmanto Invego zīmolu, bet nepieder konsolidācijas grupai, kas īsteno kopīgu mērķi – palielināt Invego biznesa apjomus un ieņēmumus. Pēc vadības domām, izsniegtajiem aizdevumiem nav nepieciešams veikt papildu atlaidi.

Vadība regulāri novērtē savu iepriekšējo pieredzi un citus būtiskus faktorus, lai veidotu novērtējumus. Izmaiņas šajās aplēsēs var būtiski ietekmēt finanšu pārskatus par periodu, kurā izmaiņas atspoguļotas. Vadība uzskata, ka izmantotie pieņēmumi ir atbilstoši, un uz to pamata sagatavotie gada finanšu pārskati sniedz patiesu pārskatu par uzņēmuma finansiālo stāvokli un finanšu rezultātiem.

Krājumu novērtēšana un garantijas uzkrājumu neesamība

Grupas krājumi galvenokārt sastāv no liela mēroga dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstības projektiem, kas tiek izstrādāti pārdošanai. Krājumu vērtība tiek aprēķināta, pamatojoties uz zemāko vērtību no neto pārdošanas vērtības vai iegādes vērtības, salīdzinot iegādes vērtību un neto pārdošanas vērtību, kas balstās uz vadības un neatkarīgu nekustamā īpašuma tirgus vērtējuma rezultātiem.

Visi būvniecības stadijā esošie projekti būvniecības laikā ir apdrošināti. Arī visas pabeigtās mājas ir apdrošinātas ar apdrošināšanas līgumiem, lai tiktu apdrošināti visi parastie riski. Grupa neveido garantijas uzkrājumus, jo visus būvdarbus veic līgumpartneri (būvuzņēmumi), kas ir atbildīgi par veikto darbu kvalitāti un trūkumu novēršanu. Visos būvniecības līgumos ir iekļauts projektā uzbūvēto māju pārdošanas līgumiem atbilstošs garantijas periods, kura laikā būvnieks ir atbildīgs par darbu trūkumu novēršanu. Grupai pašai nav juridiska vai materiāla pienākuma segt garantijas izmaksas, tāpēc uzkrājumi saskaņā ar IAS 37 nav atzīti bilancē.

Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības novērtēšana

Grupas bilancē 31.12.2025. iegrāmatoto ieguldījumu īpašumu atlikums bija 95,222 miljoni eiro (31.12.2024. – 84,523 miljoni eiro). Pārskata periodā atzīto patiesās vērtības pozitīvo izmaiņu ietekme uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu bija 1,386 miljoni eiro (2024. gadā – 6,048 miljoni eiro) (5. un 14. pielikums).

Grupa atzīst ieguldījumus komerciālajos nekustamajos īpašumos, kas jābūvē un jāiznomā iznomāšanai. Ieguldījuma īpašumus atzīst patiesajā vērtībā saskaņā ar IAS 40 prasībām, jo tas vislabāk atspoguļo aktīva ekonomisko būtību un tirgus vērtību pārskata datumā. Vadība aplēš patieso vērtību saskaņā ar tirgus praksi, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi un tirgus datus, izmantojot šādus galvenos aplēses parametrus:

- uz tirgu balstīta īres līmeņa un vakanču līmeņa analīze;
- kapitalizācijas likmes;
- diskonta likmes;
- īres ienākumu indeksācija.

Novērtējumi ir balstīti uz neatkarīgu nekustamā īpašuma vērtētāju ekspertu novērtējumiem, vai vadības iekšējām analīzēm, kas balstās uz tirgus informāciju un salīdzināmu objektu darījumiem. Visi novērtējumi tiek veikti, pamatojoties uz tirgu, ņemot vērā nomnieku atrašanās vietu, stāvokli, kvalitāti un tirgus tendences šajā apgabalā.

Patiesās vērtības izmaiņas atzīst perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Vadības ieskatā tirgus apstākļu izmaiņas var būtiski ietekmēt ieguldījuma īpašumu vērtību un līdz ar to arī Grupas finansiālo stāvokli.

Kontroles novērtējums meitas uzņēmumos, kuru līdzdalība ir mazāka par 51%

Visi koncerna uzņēmumi ir Invego komandas ikdienas vadībā, izmanto Invego zīmolu uzņēmējdarbībai un papildina uzņēmumu grupas biznesa apjomus kopumā. Līdzdalības procenti dažādiem uzņēmumiem ir atšķirīgi, jo grupa praksē piesaista papildu kapitālu no dažādiem Igaunijas investoriem. Grupa novērtē kontroles esamību meitas uzņēmumos, kuru līdzdalība ir mazāka par 51%, saskaņā ar IFRS 10 prasībām. Kontroles esamība ir atkarīga ne tikai no iegādātās līdzdalības apjoma, bet arī no spējas vadīt uzņēmuma būtisko darbības politiku un gūt labumu no tās.

Pēc vadības domām, kontrole šādos uzņēmumos tiek nodrošināta, pamatojoties uz akcionāru līgumu, kas nosaka:

- Grupas tiesības iecelt vai apstiprināt valdes locekļus un noteikt viņu pilnvaras;
- Grupas balsstiesību pārsvars dažos svarīgos lēmumos (piemēram, finansējums, investīcijas, projektu apstiprināšana);
- tiesības vadīt vienības stratēģiskos un operatīvos lēmumus;
- tiesības nekavējoties izmantot pirkšanas iespēju, kas dod Grupai tiesības iegūt kontrolpaketi un kuras esamība rada efektīvu kontroles spēju neatkarīgi no pašreizējām īpašumtiesībām.

Akcionāru līguma noteikumi nodrošina, ka koncernam ir praktiska lēmumu pieņemšanas vara un spēja vadīt uzņēmuma darbību arī tad, ja nominālā akciju daļa ir mazāka par 51%. Līdz ar to attiecīgie uzņēmumi ir konsolidēti meitasuzņēmumi IFRS 10 izpratnē, jo Grupai ir kontrole ne tikai formāli, bet arī pēc būtības.

Vadība novērtē kontroles esamību katrā pārskata datumā, ņemot vērā iespējamās izmaiņas akcionāru līgumos, balsstiesībās, izpirkšanas iespējā un pārvaldības struktūrā.

1.6. Riska un kapitāla pārvaldība

Ikdienas darbībā uzņēmumam ir jāņem vērā dažādi finanšu riski: kredītrisks, tirgus risks (tai skaitā procentu likmju pieauguma risks), tirgus pieprasījuma risks, kas saistīts ar pabeigtu mājokļa inventāru, likviditātes risks un kapitāla risks. Finanšu risku vadības mērķis ir kontrolēt finanšu riskus un tādējādi veicināt mērķtiecīga finanšu rezultāta sasniegšanu. Uzņēmuma finanšu risku pārvaldība balstās uz normatīvajiem aktiem un prasībām, kas izriet no starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kā arī uzņēmuma iekšējiem noteikumiem un labās prakses principiem.

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

Grupas uzņēmumiem nav lielas ietekmes pakalpojumu tirgū, un šobrīd lielāko daļu klientu bāzes veido Igaunijas un Latvijas privātie klienti, kas iegādājas mājokļus.

Uzņēmuma risku vadība ir izveidota kā daudzlīmeņu sistēma, kurā pirmā aizsardzības līnija, t.i., katra atsevišķa biznesa joma, ir atbildīga par risku uzņemšanos un savas nodaļas vadību ikdienā. Otro aizsardzības līniju, t.i., atbilstības kontroli un risku pārvaldību un mazināšanu, veic uzņēmuma finanšu vadība. Risku vadība noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas jomā tiek veikta saskaņā ar nozares specifiskajiem normatīvajiem aktiem.

1.6.1 Pārdošanai paredzēto māju realizējamības risks

Viens no koncerna nozīmīgākajiem uzņēmējdarbības riskiem ir pārdošanai paredzēto māju realizējamības risks. Risks izpaužas tādējādi, ka pieprasījuma samazināšanās, ekonomiskās vides pasliktināšanās, procentu likmju pieauguma vai nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu dēļ pabeigto vai attīstības stadijā esošo dzīvojamo telpu pārdošana var palēnināties vai notikt par zemākām cenām, nekā sākotnēji plānots. Tā rezultātā var pagarināties krājumu realizācijas termiņi, palielināties finansēšanas izmaksas un rasties nepieciešamība norakstīt krājumu vērtību. Ņemot vērā, ka pārskata perioda beigās krājumi bija 60,6 miljoni eiro un tie ir koncerna lielākā īstermiņa aktīvu klase, koncerns regulāri seko tirgus situācijai, pārdošanas tempam un cenu līmenim, un nepieciešamības gadījumā koriģē attīstības un pārdošanas darbības.

Kapitāla pārvaldība un kapitāla risks

Grupas mērķis kapitāla pārvaldībā ir nodrošināt:

- uzņēmuma darbības nepārtrauktība, veicot rentablu uzņēmējdarbību, regulāri novērtējot projektu attīstību un spēju īstenot biznesa plānu, pēc vajadzības veicot korekcijas biznesa stratēģijā un pārdošanas taktikā;
- uzņēmuma konkurētspēja ilgtermiņā, nepārtraukti izvērtējot tirgus situāciju un iegādājoties īpašumus ar nākotnes attīstības potenciālu un paplašinot attīstības portfeli;
- vienlīdzīga attieksme pret meitasuzņēmumu akcionāriem, kas īsteno attīstības projektus;
- atbilstība attiecīgajos normatīvajos aktos noteiktajām kapitāla prasībām.

Grupa uzskata, ka kapitāls ir kopējā summa, ko veido pašu kapitāls un parāda kapitāls. Pašu kapitāls sastāv no pamatkapitāla, akciju prēmijām, nesadalītās peļņas un citām pašu kapitāla sastāvdaļām. Aizdevuma kapitāls ietver procentus nesošas finanšu saistības.

Kapitāla risks attiecas uz iespēju, ka grupa nespēj nodrošināt pietiekamu kapitāla bāzi, lai finansētu savas darbības vai izpildītu juridiskās prasības. Kapitāla risku mazina konservatīva kredītēšanas politika, regulāra projektu naudas plūsmu analīze un pašu kapitāla stiprināšana.

Koncerns uzrauga kapitāla pietiekamību, izmantojot neto parāda un pašu kapitāla attiecību, kas 31.12.2025. bija 80% (31.12.2024. – 77%). Koncerna uzņēmumiem ir pienākums ievērot bankas aizdevumu līgumos noteiktos finanšu kovenantus, tostarp aizdevuma nodrošinājuma attiecības (LTV) un aizdevuma maksājumu seguma koeficienta (DSCR) prasības.

Pārskata periodā konsolidētais meitas uzņēmums Invego Rendipinnad OÜ pārkāpa bankas aizdevuma līguma DSCR finanšu nosacījumu, jo nozīmīga iznomājamā platība bija vakanta un attiecīgi neguva nomas ienākumus. Neskatoties uz to, Sabiedrība ir konsekventi izpildījusi visas savas finanšu saistības pret banku. Vadība aktīvi meklē jaunu nomnieku vakantajai platībai un kā alternatīvu izskata arī vakantā īpašuma pārdošanu. Pēc jebkura no minētajiem risinājumiem veiksmīgas īstenošanas Sabiedrība sagaida, ka turpmākajos periodos DSCR finanšu nosacījums tiks izpildīts. Attiecīgi ar to saistītā aizdevuma saistība, kuras bilances vērtība ir 1,580 miljoni eiro, 31.12.2025. ir uzrādīta kā īstermiņa saistība. Attiecībā uz pārējiem koncerna uzņēmumiem visi kovenanta nosacījumi pārskata datumā bija izpildīti.

Kapitāla vadības politikā pārskata periodā nozīmīgas izmaiņas nav notikušas.

Saskaņā ar tirgus labāko praksi Grupa izmanto neto saistības attiecību pret kopējo kapitālu, lai uzraudzītu kapitālu:

	31.12.2025.	31.12.2024.
Aizņēmumi	109 680	69 892
Atskaitot: nauda un naudas ekvivalenti un īstermiņa noguldījumi	-4 929	-2 803
Neto saistības	104 750	67 089
Kopējais pašu kapitāls, kas attiecināms uz īpašniekiem	25 652	20 482
Kopā neto saistības un pašu kapitāls, kas attiecināms uz īpašniekiem	130 402	87 572
Neto saistību attiecība	80%	77%

Grupas neto parāds 31.12.2025. bija 104,750 miljoni eiro (31.12.2024. – 67,089 miljoni eiro).

Neto parāda līmeni galvenokārt nosaka Koncerna nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmējdarbības modelis, kurā attīstības projektu finansēšanai tiek izmantoti banku aizdevumi. Aizņēmumi galvenokārt ir nodrošināti ar attīstības projektu aktīviem, un to atmaksa galvenokārt tiek veikta no attiecīgo projektu pārdošanas ieņēmumiem. Vadība regulāri uzrauga naudas plūsmas prognozes, Koncerna likviditātes pozīciju un finansējuma iespējas. Vadības vērtējumā Koncernam ir pietiekama naudas plūsma un finansējuma iespējas, lai izpildītu savas saistības, un neto parāda līmenis neliecina par būtisku nenoteiktību attiecībā uz Koncerna spēju turpināt darbību.

	31.12.2025.	31.12.2024.
Nauda un tās ekvivalenti	4 929	2 803
Īstermiņa aizņēmumi	-11 950	-3 851
Ilgtermiņa aizņēmumi	-97 729	-66 041
Neto parāds	-104 750	-67 089
Nauda un tās ekvivalenti	4 929	2 803
Aizņēmumi ar fiksēto procentu likmi	-36 847	-25 012
Aizņēmumi ar mainīgo procentu likmi	-72 832	-44 881
Neto parāds	-104 750	-67 089

	NAUDA UN TĀS EKVIVALENTI	AIZDEVUMA SAISTĪBAS	Rezultāts
Neto parāds 31.12.2024.	2 803	-69 892	-67 089
Naudas plūsma	1 380	-25 457	-24 078
Meitas uzņēmumu iegāde	746	-14 901	-14 155
Cesijas līgumi*	0	571	571
Neto parāds 31.12.2025.	4 929	-109 680	-104 750

*2025. gadā Grupa noslēdza kredītu cesijas līgumus, kas samazināja kredītsaistības par 0,571 miljonu eiro. Šie darījumi netiek atspoguļoti naudas plūsmas pārskatā.

1.6.2. Finanšu riski

Kredītrisks

Grupas pakļautība kredītriskam ietver sekojošus finanšu aktīvus:

1. Nauda un tās ekvivalenti;
2. Īstermiņa finanšu ieguldījumi;
3. Debitoru parādi un avansa maksājumi.

MAKSIMĀLAIS KREDĪTRISKA LĪMENIS
(tūkstošos eiro)

	Pielikums	LĪDZ 1 GADAM	1-5 GADI	BILANCES VĒRTĪBA
31.12.2025.				
Nauda un tās ekvivalenti		4 929	0	4 929
Finanšu ieguldījumi		181	0	181
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2, 3, 15	4 950	17 191	22 141
		10 059	17 191	27 250
31.12.2024.				
Nauda un tās ekvivalenti		2 803	0	2 803
Finanšu ieguldījumi		181	0	181
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2, 3, 15	3 320	17 663	20 982
		6 303	17 663	23 966

Kredītrisks atspoguļo iespējamus zaudējumus, kas rodas, darījuma partnerim savlaicīgi nepildot savas saistības pret grupas uzņēmumiem.

Vadība uzskata, ka šajās kredītiestādēs turētās naudas un naudas ekvivalentu pakļautība kredītriskam pēc būtības ir saistīta ar zemu kredītrisku. Pēc vadības domām, pircēju debitoru parādiem un citiem debitoru parādiem uz 31.12.2025. nav augsta kredītriska. Liela daļa no šiem debitoru parādiem ir saistīti ar pusēm, kas nepieder Invego Group OÜ grupai, bet kuru darbību vada Invego Group OÜ valde. Līdz ar to vadība uzskata šo debitoru parādu neatgūstamības risku par zemu, jo tai ir būtiska ietekme uz šīm pusēm un naudas plūsmu saņemšana, pēc vadības uzskatiem, ir ļoti iespējama.

Grupas skaidrā naudā un naudas ekvivalentos un īstermiņa noguldījumos iegrāmatotie bankas kontu atlikumi un noguldījumi pēc banku ilgtermiņa reitingiem (Moody's) ir sadalīti šādi:

Reitings <i>(tūkstošos eiro)</i>	31.12.2025.	31.12.2024.
Aa2	216	53
A3	4 516	2 736
REZULTĀTS	4 732	2 789

Tirgus risks

Tirgus risks ietver procentu likmju un valūtas risku.

Tirgus risks izsaka iespējamus zaudējumus, kas var rasties nelabvēlīgu valūtas kursu vai procentu likmju izmaiņu dēļ.

Valūtas risks var rasties saistībā ar debitoru parādu un saistību rašanos pret klientiem ārvalstu valūtās. Grupas galvenā valūta ir eiro, un pārskata datumā nav notikuši darījumi ārvalstu valūtās, tāpēc vadība uzskata, ka valūtas risks ir minimāls.

Mātes uzņēmuma gadījumā procentu likmju risks izpaužas kā prasības no aizņēmējiem un saistības pret aizdevējiem, kurām, pēc uzņēmuma vadības domām, piemīt nenozīmīgs procentu likmju risks. Visiem Mātes uzņēmuma aizdevumiem ir fiksēta procentu likme un Uzņēmumā nav saistību ar mainīgām procentu likmēm. Tomēr grupas meitas uzņēmumi ir piesaistījuši banku aizņemumus ar procentu likmēm, kas saistītas ar Euribor, tāpēc grupas līmenī pastāv zināma pakļautība procentu likmju riskam. Vadība uzrauga izmaiņas procentu likmju vidē un regulāri izvērtē nepieciešamību īstenot riska ierobežošanas pasākumus. Procentu likmju riska ietekme, ja Euribor pieaugtu vai samazinātos par 10 bāzes punktiem, būtu 72 833 eiro (2024. gadā: 44 881 eiro).

	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Aizņēmumi ar fiksēto procentu likmi	9, 15	36 847	25 012
Īstermiņa aizņēmumi ar mainīgo procentu likmi	9, 15	2 504	356
Ilgtermiņa aizņēmumi ar mainīgo procentu likmi	9	70 329	44 524
Kopējās saistības, par kurām tiek maksāti procenti		109 680	69 892
Kredītsaistības ar fiksētu procentu likmi	3, 15	15 988	16 498

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka grupas uzņēmumi nespēs savlaicīgi un pilnībā izpildīt savas finanšu saistības. Likviditātes risks ietver šādas finanšu saistības (finanšu stāvokļa pārskats): "Kreditori un avansa maksājumi (izņemot saistības pret darbuzņēmējiem un nodokļu saistības)" un "Aizņēmumi". 2025. gada 31. decembrī šādas saistības bija 134,490 miljonu eiro apmērā (31.12.2024.: 89,020 miljoni eiro).

Lai ierobežotu likviditātes risku, Grupai vienmēr ir pietiekams apgrozāmais kapitāls, lai izpildītu apgrozījuma saistības. Grupa ir izveidojusi Grupas finansiālā stāvokļa uzraudzības un plānošanas procesu, lai vienmēr nodrošinātu optimālu likviditāti.

Vadības vērtējumā likviditātes risks varētu palielināties, ja ekonomiskā vide pasliktinātos un dzīvokļu pārdošanas tirgus palēninātos vai apstātos, kas varētu ietekmēt aktīvu realizācijas termiņus un naudas plūsmas. Pārskata datumā vadība uzskata, ka ekonomiskā vide un dzīvokļu pārdošanas tirgus ir stabili, un dzīvokļu pārdošana norit atbilstoši plānotajam tempam. Tā kā apgrozāmie līdzekļi pārskata datumā 3,02 reizi pārsniedza īstermiņa saistības (2024: 2,2 reizes), vadība uzskata, ka Sabiedrības likviditātes pozīcija ir laba.

Saistību sadalījums pēc maksājuma termiņa ir atspoguļots šādi:

31.12.2025.	LĪDZ 1 GADAM	1-5 GADI	BILANCES VĒRTĪBA
Kreditori un avansa maksājumi	10 905	13 905	24 811
Aizņēmumi	11 951	97 729	109 680
	22 856	111 634	134 490
31.12.2024.			
Kreditori un avansa maksājumi	5 008	14 120	19 128
Aizņēmumi	3 851	66 041	69 892
	8 860	80 161	89 020

31.12.2025.	PIELIKUMS	LĪDZ 1 GADAM	2-5 GADI	REZULTĀTS	BILANCES VĒRTĪBA
Aktīvi					
Skaidra nauda un bankas noguldījumi		4 929	0	4 929	4 929
Debitoru parādi	2	918	0	918	918
Aizdevumi un procenti	2, 3, 15	2 496	17 191	19 687	19 687
Pārējie īstermiņa debitoru parādi	2	1 536	0	1 536	1 536
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		181	0	181	181
Rezultāts		10 060	17 191	27 251	27 251
Saistības					
Kreditoru parādi	8	2 540	0	2 540	2 540
Saņemtie avansa maksājumi	8	4 786	11 611	16 397	16 397
Aizdevumi un procenti*	8, 9, 15	13 131	99 736	112 868	112 868
Citi parādi	8	2 399	287	2 685	2 685
Rezultāts		22 856	111 634	134 490	134 490
Neto finanšu instrumenti (saistības)		-12 796	-94 443	-107 240	-107 240

31.12.2024.	PIELIKUMS	LĪDZ 1 GADAM	2-5 GADI	REZULTĀTS	BILANCES VĒRTĪBA
Aktīvi					
Skaidra nauda un bankas noguldījumi	2	2 803	0	2 803	2 803
Debitoru parādi	2, 3, 15	450	0	450	450
Aizdevumi un procenti	2	1 859	17 663	19 522	19 522
Pārējie īstermiņa debitoru parādi		1 010	0	1 010	1 010
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		181	0	181	181
Rezultāts		6 303	17 663	23 966	23 966
Saistības					
Kreditoru parādi	8	2 526	0	2 526	2 526
Saņemtie avansa maksājumi	8	1 543	12 854	14 397	14 397
Aizdevumi un procenti*	8, 9, 15	4 715	67 297	72 012	72 012
Citi parādi	8	312	9	321	321
Rezultāts		9 096	80 161	89 257	89 257
Neto finanšu instrumenti (saistības)		-2 793	-62 498	-65 291	-65 291

*Nav iespējams pietiekami precīzi noteikt turpmāko procentu maksājumu grafiku. Saskaņā ar vispārpieņemto praksi nekustamā īpašuma attīstībā aizņēmumiem, kas ņemti īpašumu iegādei, ir nenoteikts atmaksas grafiks. Šo aizņēmumu atmaksa ir atkarīga no attiecīgā attīstības projekta pabeigšanas ātruma un naudas plūsmas perioda pēc projekta pabeigšanas. Līdz ar to vadība uzskata, ka pat vislabākais aprēķins par paredzamo procentu maksājumu laiku nebūtu pietiekami precīzs šī ziņojuma lietotājiem, un šī informācija nav izpausta.

1.6.3. Citi uzņēmējdarbības riski

Operacionālais risks

Operacionālais risks attiecas uz risku, kas izriet no iekšējiem procesiem, sistēmām vai cilvēkiem (piemēram, kļūdas, pārtraukumi, tehniskas kļūmes). Grupa pārvalda operacionālos riskus, izmantojot kvalitātes vadību, IT sistēmu uzraudzību, kontrolieru darbību un riska jutīgu procesu uzraudzību.

Juridiskais risks

Juridiskais risks attiecas uz juridisku strīdu vai likuma izmaiņu ietekmi uz uzņēmuma darbību. Grupa izmanto uzticamus juridiskos partnerus un ievēro spēkā esošos normatīvos aktus, tostarp tiesību aktus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma attīstību un būvniecību. 2025. gadā Grupai nebija nozīmīgu nepabeigtu tiesvedību.

1.6.4. Patiesās vērtības novērtējums

Saskaņā ar Grupas aplēsēm finanšu aktīvu un saistību bilances vērtība, kas tiek uzskaitītā to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu, 31.12.2025. un 31.12.2024. būtiski neatšķiras no to patiesās vērtības.

Finanšu aktīvu un saistību patieso vērtību novērtē saskaņā ar IFRS 13 principiem un klasificē saskaņā ar novērtēšanas hierarhiju patiesajā vērtībā:

- **1. līmenis:** kotētās cenas aktīvā tirgū identiskiem aktīviem vai saistībām – Grupai šajā kategorijā nav finanšu aktīvu.
- **2. līmenis:** tieši vai netieši uzraudzīti ieguldījumi, kas nav 1. līmeņa cenas – piemēram, noteikti fiksēta ienākuma parāda instrumenti, kas tiek novērtēti, izmantojot tirgus darbības rezultātus vai etalona instrumentu cenas.
- **3. līmenis:** Nenovērojami ieguldījumi – jo īpaši tie ietver aizdevumus saistītajām personām un citus ilgtermiņa aktīvus, kuru patieso vērtību novērtē, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi. Diskontēšana ir balstīta uz vadības aplēsto tirgus diskonta likmi, kas atspoguļo tirgus riskus un kredītrisku.

FINANŠU INSTRUMENTS	VEIDS (AKTĪVS/PASĪVS)	PATIESĀS VĒRTĪBAS LĪMENIS	MĒRĪŠANAS METODE	GALVENIE IEGULDĪJUMI
Saistīto pušu aizdevumi	Finanšu aktīvi	3. līmenis	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme, naudas plūsmas prognoze
Citi aizdevumi	Finanšu aktīvi	3. līmenis	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme, naudas plūsmas prognoze
Banku aizdevumi	Finansiālā atbildība	2. līmenis	Aplēses, kas balstītas uz tirgus datiem	Diskonta likme, tirgus procentu likmes

Finanšu aktīvu patieso vērtību novērtē saskaņā ar IFRS 13 principiem un attiecīgi klasificē patiesās vērtības novērtēšanas hierarhijā.

Līmeņa noteikšana ir atkarīga no tā, vai vērtēšanā tiek izmantoti novērojami dati (2. līmenis) vai nenovērojami dati (3. līmenis).

Visa nepieciešamā papildu informācija par patiesās vērtības novērtēšanu ir sniegta 5. pielikumā.

Pielikums Nr. 2. Debitoru parādi un avansa maksājumi

(tūkstošos eiro)	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Debitoru parādi		918	450
Nodokļu avansa maksājumi		608	320
Aizdevumu debitoru parādi	3, 15	15 988	16 498
Procentu parādi	15	3 699	3 024
Priekšapmaksa		55	28
Pārējie debitoru parādi		873	662
Kopā debitoru parādi un avansa maksājumi		22 141	20 982
ieskaitot ilgtermiņa debitoru parādus	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Ilgtermiņa aizdevumu debitoru parādi	3, 15	13 831	15 215
Procentu parādi	15	3 360	2 448
Ilgtermiņa debitoru parādi kopā		17 191	17 663

2024. gadā Grupa atsavināja daļu no saviem ieguldījumiem citu Sabiedrību kapitālā. Pārējie debitoru parādi ietver neapmaksātās prasības par atsavinātām daļām 385 267 eiro apmērā, kas pārskata gadā palika nemainīgi.

Pielikums Nr. 3. Aizdevumi

AIZDEVUMI	31.12.2025.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELI- KUMS
Aizdevumi saistītām pusēm	3 897	209	3 688	10-15%	EUR	2026-2027	2, 15
Citi aizdevumi	12 091	1 948	10 143	0-20%	EUR	2026-2030	2
Kopā aizdevumi	15 988	2 158	13 831				

AIZDEVUMI	31.12.2024.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELI- KUMS
Aizdevumi saistītām pusēm	5 069	197	4 872	0-15%	EUR	2025-2030	2, 15
Citi aizdevumi	11 429	1 086	10 343	0-20%	EUR	2025-2030	2
Kopā aizdevumi	16 498	1 283	15 215				

2025. gadā tika norakstīti aizdevumu debitoru parādi 0,474 miljonu EUR apmērā (0,218 miljoni EUR 2024. gadā) (14. pielikums). Izsniegtie aizdevumi 0,035 miljonu eiro apmērā ir nodrošināti ar hipotēkām (0,058 miljoni EUR 2024. gadā).

Pielikums Nr. 4. Krājumi

(tūkstošos eiro)	31.12.2025.	31.12.2024.
Nepabeigtie ražojumi	60 613	14 055
Nepabeigta celtniecība	60 613	14 055
Kopā krājumi	60 613	14 055

Lielu daļu krājumu pieauguma noteica meitas uzņēmumu iegāde (40,835 miljoni eiro), tai skaitā meitas uzņēmumi ar vislielāko ietekmi "Invego Silves Hills Lda" (15,280 miljoni eiro), SIA "Bauskas" (6,931 miljons eiro), SIA "Grostonas" (5,202 miljoni eiro), SIA "Invego Zakusala" (4,979 miljoni eiro) un SIA "Invego Adaži Vide" (3,521 miljons eiro). Pārskata gadā vai iepriekšējā gada krājumiem nav piešķirtas vai atceltas atlaides. Krājumi nav iekļāti kā nodrošinājums.

Nepabeigtā produkcija papildus būvniecībā esošajām ēkām ietver arī ar attīstības projektiem saistīto infrastruktūru un citas projekta izmaksas, tāpēc pabeigto ēku atsevišķa atzīšana kā gatavā produkcija ne visos gadījumos ir piemērota.

2025. gadā tika aprēķinātas un krājumos kapitalizētas procentu izmaksas 1,712 miljonu eiro apmērā (2024. gadā – 0,384 miljoni eiro).

Pielikums Nr. 5. Ieguldījuma īpašumi

Izmaiņas ieguldījuma īpašumos

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMS	
Patiesās vērtības metode		
31.12.2023.		5 616
Iegāde un uzlabojumi		1 081
Iegāde, kas saistīta ar meitas uzņēmumu kontroles iegūšanu*	6	71 779
Peļņa no patiesās vērtības izmaiņām	14	6 048
31.12.2024.		84 523
Iegāde un uzlabojumi		3 256
Iegāde, kas saistīta ar meitas uzņēmumu kontroles iegūšanu*	6	6 057
Peļņa no patiesās vērtības izmaiņām	14	1 386
31.12.2025.		95 222

*Lielāko pieaugumu noteica meitas uzņēmumi Invego Rendipinnad OÜ, Invego Silves Hills Lda un Miera Development SIA (2024. gadā: meitas uzņēmums Invego Volta1 OÜ) (6. pielikums).

Ienākumi un izdevumi no ieguldījumiem

	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Īres ienākumi no ieguldījuma īpašumiem	11	5 607	600
Izmaksas, kas tieši saistītas ar ieguldījuma īpašumu pārvaldīšanu	12	-94	-49
Ieguldījuma īpašumu bilances vērtība		95 057	84 523

Koncerna galveno nomas objektu nomas līgumi ir noslēgti pēc tā sauktā "triple net" principa, saskaņā ar kuru nomnieki papildus nomas maksai sedz arī lielāko daļu ar īpašuma izmantošanu un apsaimniekošanu saistīto izmaksu. Tāpēc koncerna segtās izmaksas, kas tieši saistītas ar ieguldījumu īpašumu apsaimniekošanu, ir nelielas.

Nodrošinājums un novērtēšanas pamats

Saņemtie aizņēmumi ir nodrošināti ar ieguldījumu īpašumu 76,244 miljonu eiro apmērā.

Grupa atzīst ieguldījuma īpašumus saskaņā ar patiesās vērtības metodi. Patieso vērtību nosaka:

1) pēc vadības viedokļa, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi, kuras pamatā ir komercēkas Rannamõisa tee 3 iekšējais novērtējums, pamatojoties uz šādiem pieņēmumiem/ieguldījumiem:

- Vakanču īpatsvars: 0–10% (0–10% uz 31.12.2024.);
- Īres ienākumu indeksācija: 2,5% gadā (2,5% uz 31.12.2024.);
- Kapitalizācijas likme: 8,25% (8,25% uz 31.12.2024.);
- Diskonta likme: 10,75% (10,75% uz 31.12.2024.).

2) Neatkarīgs eksperts, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi, ir novērtējis Krull kvartāla (Volta 1/ Kopli 68a), Wise Estonia galvenās mītnes, patieso vērtību, pamatojoties uz šādiem datiem:

- Vakanču līmenis: no 2% līdz 15%; (2–15% uz 31.12.2024.)
- Īres ienākumu indeksācija: 2% gadā (2% uz 31.12.2024.);
- Kapitalizācijas likme: 6,75% (6,75% uz 31.12.2024.);
- Diskonta likme: 8,2% (8,2% uz 31.12.2024.).

Neatkarīgā vērtētāja novērtējums tika sagatavots 2025. gada sākumā. Pārskata perioda beigās vadība izvērtēja, vai tirgus apstākļos vai novērtēto īpašumu stāvoklī ir notikušas būtiskas izmaiņas, kas varētu ietekmēt to patieso vērtību. Vadības vērtējumā uz 2025. gada 31. decembri nebija notikušas būtiskas izmaiņas tirgus apstākļos, nomas līgumos vai īpašumu izmantošanā, kas prasītu būtiski koriģēt patieso vērtību vai pasūtīt jaunu neatkarīgu novērtējumu. Tādēļ vadība uzskata, ka neatkarīgā vērtētāja noteiktās aplēses arī pārskata perioda beigās ir atbilstošas.

Pārējo mazāko ieguldījumu īpašumu (tostarp dzīvokļu un komercietelpu) patiesā vērtība ir noteikta, pamatojoties uz vadības vērtējumu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi un tirgus datus. Novērtējumā ir ņemta vērā salīdzināmu tirgus darījumu informācija, nomas nosacījumi, vakances līmenis, kapitalizācijas un diskonta likmes, kā arī citi būtiski tirgus dati.

Jutīguma analīze

3. līmeņa datus izmanto, lai noteiktu patieso vērtību saskaņā ar IFRS 13. Zemāk ir lielākā ieguldījuma īpašuma jutīguma analīze. Nav būtiskas ietekmes uz citu ieguldījuma īpašumu.

Volta 1/Kopli 68a patiesās vērtības jutīguma analīze uz 31.12.2025.

	PIEŅĒMUMU IZMAIŅAS	PATIESĀ VĒRTĪBA UZ 31.12.2025.	IZMAIŅAS (€), 31.12.2025.	PATIESĀ VĒRTĪBA UZ 31.12.2024.	PĀRMAIŅAS (€), 31.12.2024.
Diskonta likme un kapitalizācijas likme	0,50 pp	73 286 000	-5 224 000	73 286 000	-5 224 000
	0,25 pp	75 800 000	-2 710 000	75 800 000	-2 710 000
	0,00 pp	78 510 000	0	78 510 000	0
	-0,25 pp	81 410 000	2 900 000	81 410 000	2 900 000
	-0,50 pp	84 548 000	6 038 000	84 548 000	6 038 000

Rannamõisa tee 3 patiesās vērtības jutīguma analīze uz 31.12.2025.

	PIEŅĒMUMU IZMAIŅAS	PATIESĀ VĒRTĪBA UZ 31.12.2025.	IZMAIŅAS (€), 31.12.2025.	PATIESĀ VĒRTĪBA UZ 31.12.2024.	PĀRMAIŅAS (€), 31.12.2024.
Diskonta likme un kapitalizācijas likme	0,50 pp	6 464 000	-450 000	6 600 000	-500 000
	0,25 pp	6 684 000	-230 000	6 900 000	-200 000
	0,00 pp	6 914 000	0	7 100 000	0
	-0,25 pp	7 164 000	250 000	7 400 000	300 000
	-0,50 pp	7 424 000	510 000	7 700 000	600 000

MAKSĀJUMI NO NEPĀRTRAUKTAS OPERATĪVĀS NOMAS (tūkstošos eiro)	31.12.2025.	31.12.2024.
līdz 1 gadam	6 388	5 970
2-5 gadi	22 605	22 401
virs 5 gadiem	21 524	30 324
Rezultāts	50 517	58 695

Pielikums Nr. 6. Uzņēmumu apvienošanās un ieguldījumi meitas sabiedrībās

MEITAS UZŅĒ- MUMA REĢIS- TRĀCIJAS NUMURS	MEITAS UZŅĒMUMA NOSAUKUMS	UZŅĒMĒJ- DARBĪBAS VEIKŠANAS VALSTS	DARBĪBAS VEIDS	LĪDZDALĪBAS ĪPATSVARS %	
				31.12.2025.	31.12.2024.
16671328	Invego Laheva OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
12557009	Invego Tabasalu Kodu OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	75%	75%
16795792	Invego Tiim 1 OŪ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīgdarbības	98%	98%
17199263	Invego Latvia OŪ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	0%
14853507	Peetri 7 OŪ	Igaunija	Biznesa konsultācijas un citas vadības konsultācijas	100%	100%
14778720	Invego Volta1 OŪ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	50%
17125504	Steward OŪ	Igaunija	Citas īpašuma pārvaldīšanas vai ar pārvaldību saistītās darbības	60%	80%
16343558	Lucca Investeeringud OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	40%	25%
12025985	Invego Luccaranna OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	49%	49%
16577049	Invego Rannamõisa OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	75%	50%
16583038	Invego Ladina OŪ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	67%	67%
16269388	Mebo OŪ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%
16576966	HPSK OŪ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	100%	100%
16828988	Invego Tiim 2 OŪ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīgdarbības	75%	75%
12946627	Järveküla Majad OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
16870559	RT-SPV OŪ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
11790620	Invego OŪ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīgdarbības	79%	59%
17138180	Invego Jelgavas OŪ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	100%	100%
40203479575	Invego Latvia SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%
40203512757	Invego Tornakalna Holding 1 SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%
50203705621	Invego Tornakalna Holding 2 SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	0%
40003791296	Invego Tornakalna SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203405701	Invego Strelnieku SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
50203405351	Greengo SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203580109	Primego SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203593391	Invego Studio SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	30%	50%
40203598971	Invego Nordale 1 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203488262	Invego SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203579379	Šmerla One SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203411619	Invego Vitolu Parks Holding SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	20%	20%
50203412141	Invego Vitolu Parks SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%
40203580289	Invego Smilgu 1 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203512884	Invego Smilgu 2 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%

40203413234	Invego Dzelzenes SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203517928	Invego Adaži Vide Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	20%	0%
40203419330	Invego Adaži Vide SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203583798	Invego BGM Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	63%	0%
40203032265	Bauskas SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	0%
40203176595	Grostonas 9 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	0%
40203365697	Miera Development SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	0%
40203510614	Invego Marupe SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
40203379216	Invego Zakusala Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	50%	0%
40203422805	Invego Zakusala SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
17274291	Invego Rae Holding OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%
16269371	Invego Rendipinnad OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	0%
16447097	Quinta do Pateiro OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	0%
515483478	Invego Silves Hills, LDA	Portugāle	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	71%	0%

Līdzdalības procents atspoguļo koncerna tiešo līdzdalību attiecīgajā meitas uzņēmumā. Daudzpakāpju koncerna struktūras dēļ Invego Group OÜ efektīvā ekonomiskā līdzdalība dažos meitas uzņēmumos var būt mazāka. Neskatoties uz to, visi tabulā norādītie uzņēmumi ir konsolidēti meitas uzņēmumi, jo koncernam ir kontrole pār tiem saskaņā ar IFRS 10. prasībām.

Pārskata gadā grupai tika pievienoti vairāki jauni uzņēmumi.

2025. gadā grupai kā Latvijas uzņēmumi tika pievienoti šādi uzņēmumi: Invego Marupe SIA (100% kapitāldaļu), Invego Smilgu 1 SIA (100% kapitāldaļu), Invego Smilgu 2 SIA (100% kapitāldaļu), Invego Dzelzenes SIA (100% kapitāldaļu), Invego Adaži Vide Holding SIA (20% kapitāldaļu, saskaņā ar dalībnieku līgumu tas ir meitas uzņēmums) un tā meitas uzņēmums Invego Adaži Vide SIA (100% kapitāldaļu), Šmerla One SIA (100% kapitāldaļu), Invego Tornakalna SIA (100% kapitāldaļu), Invego Tornakalna Holding 2 SIA (100% kapitāldaļu), Invego Zakusala Holding SIA (50% kapitāldaļu, meitas sabiedrība saskaņā ar dalībnieku līgumu) un tā meitas sabiedrība Invego Zakusala SIA (100% kapitāldaļu), Invego BGM Holding SIA (62,5% kapitāldaļu) un tās meitas uzņēmumi Bauskas SIA, Grostonas 9 SIA, Miera Development SIA (visi 50% pieder Invego BGM Holding SIA, saskaņā ar dalībnieku līgumiem tās ir meitas uzņēmumi).

Turklāt grupas darbības joma paplašinājās starptautiski uz Portugāli, iegādājoties 100% akciju Quinta do Pateiro OÜ un netiešu ieguldījumu Invego Silves Hills LDA 71,43% apmērā.

Igaunijas uzņēmumos 2025. gadā notika šādas būtiskas izmaiņas: Grupas līdzdalība palielinājās Invego OÜ (no 59% līdz 78,83%) un Invego Rannamõisa OÜ (no 50% līdz 75%) un Grupai tika pievienoti jauns uzņēmums Invego Latvia OÜ (100% kapitāldaļu).

2025. gadā Igaunijas uzņēmumos notika šādas nozīmīgākās izmaiņas: koncerna līdzdalība palielinājās Invego OÜ (no 59% līdz 78,83%) un Invego Rannamõisa OÜ (no 50% līdz 75%), un koncernam pievienojās jauni uzņēmumi: Invego Latvia OÜ (līdzdalība 100%), Invego Rae Holding OÜ (līdzdalība 100%) un Invego Rendipinnad OÜ (līdzdalība 50%), saistībā ar ko Invego Rannamõisa OÜ, kas 2024. gadā tika atzīts kā kopuzņēmums, kļuva par meitas uzņēmumu.

Lucca Investeeringud OÜ, Invego Zakusala Holding SIA, Invego Adaži Vide Holding SIA, Invego Studio SIA un Invego Vitoli Parks Holding SIA ir Grupas meitas uzņēmumi saskaņā ar dalībnieku līgumu, saskaņā ar kuru Grupai ir ekskluzīvas tiesības iecelt valdes locekļus un vadīt svarīgas darbības.

Uz 31.12.2025. grupai bija meitas uzņēmumi, kas 100% nepieder grupai. Nekontrolējošās līdzdalības konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā ir atspoguļotas postenī "Pašu kapitāls, kas attiecināms uz nekontrolējošām līdzdalībām".

Zēmāk ir atspoguļots to meitas uzņēmumu finanšu informācijas kopsavilkums, kuriem bija visnozīmīgākā ietekme. Informācija tiek sniegta pirms grupas iekšējo darījumu izslēgšanas.

31.12.2025. FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATA KOPSAVILKUMS <i>(tūkstošos eiro)</i>	INVEGO VOLTA1 OÜ	INVEGO LUCCARANNA OÜ	INVEGO LADINA OÜ
Apgrozāmie līdzekļi	6 628	8 523	2 026
Ilgtermiņa aktīvi	78 526	0	0
Īstermiņa saistības	2 448	1 319	16
Ilgtermiņa saistības	66 172	0	39
Kopā neto aktīvi	16 534	7 203	1 970
Uzkrātās nekontrolējošās līdzdalības	8 267	5 792	2 002

PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINA KOPSAVILKUMS <i>(tūkstošos eiro)</i>			
Ieņēmumi	6 210	6 474	0
Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-52	-4 873	0
Bruto peļņa	6 158	1 601	0
Saimnieciskās darbības peļņa (zaudējumi)	5 982	1 359	0
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļa	2 926	1 367	-5
KOPĀ PĀRSKATA PERIODA PEĻŅA (ZAUDĒJUMI)	2 926	1 367	-28
Nekontrolējošo līdzdalību visaptveroša peļņa (zaudējumi)	1 463	1 099	-2

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATA KOPSAVILKUMS <i>(tūkstošos eiro)</i>			
Kopējās naudas plūsmas no pamatdarbības	3 070	3 284	0
Kopējās naudas plūsmas no ieguldījumu darbībām	-6 566	8	0
Kopējās naudas plūsmas no finansēšanas darbībām	4 611	-1 611	-8
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums vai samazinājums	1 115	1 681	-9
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	817	248	9
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums vai samazinājums	1 115	1 681	-9
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	1 932	1 929	0

31.12.2024. FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATA KOPSAVILKUMS <i>(tūkstošos eiro)</i>	INVEGO VOLTA1 OÜ	INVEGO LUCCARANNA OÜ	INVEGO LADINA OÜ
Apgrozāmie līdzekļi	1 155	7 677	2 035
Ilgtermiņa aktīvi	76 421	0	0
Īstermiņa saistības	3 884	160	15
Ilgtermiņa saistības	60 083	1 681	44
Kopā neto aktīvi	13 608	5 837	1 976
Uzkrātās nekontrolējošās līdzdalības	6 805	5 122	2 003

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINA KOPSAVILKUMS (tūkstošos eiro)

Ieņēmumi	91	5 178	0
Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-22	-3 934	0
Bruto peļņa	69	1 244	0
Saimnieciskās darbības peļņa (zaudējumi)	4 689	1 004	-4
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļa	4 369	1 018	-7
KOPĀ PĀRSKATA PERIODA PEĻŅA (ZAUDĒJUMI)	4 369	1 018	-7
Nekontrolējošo līdzdalību kopējā peļņa (zaudējumi)	2 185	893	-2

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATA KOPSAVILKUMS (tūkstošos eiro)

Kopā pamatdarbības naudas plūsma	-14	-1 112	-21
Kopā ieguldīšanas darbības naudas plūsma	-1 241	14	0
Kopā finansēšanas darbības naudas plūsma	393	-2 057	29
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums vai samazinājums	-861	-3 155	9
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	1 679	3 403	0
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums vai samazinājums	-861	-3 155	9
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	817	248	9

Iegādes uzskaites pamats

Visas 2025. gadā notikušās uzņēmējdarbības apvienošanas ir uzskaitītas pēc iegādes metodes saskaņā ar IFRS 3. Nodotā atlīdzība ir novērtēta patiesajā vērtībā. Iegādātie identificējamie aktīvi un pārņemtās saistības ir atzītas to patiesajā vērtībā iegādes datumā. Katrā iegādē mazākumdalībnieku līdzdalība ir novērtēta proporcionāli mazākumdalībnieku daļai no iegādātajiem identificējamajiem neto aktīviem. Ar iegādi tieši saistītās izmaksas ir atzītas izdevumos periodā, kurā tās radušās.

Līdzdalības procents atspoguļo koncerna tiešo līdzdalību. Sabiedrībās, kurās tiešā līdzdalība ir mazāka par 50%, kontrole izriet no dalībnieku vienošanās, kas piešķir koncernam tiesības iecelt valdes locekļus un vadīt nozīmīgās darbības; šīs sabiedrības ir konsolidētas kā meitasabiedrības saskaņā ar IFRS 10.

Nemateriālā vērtība un guvums no izdevīga pirkuma

Ja nodotā atlīdzība kopā ar mazākumdalībnieku līdzdalību pārsniedza iegādāto identificējamo neto aktīvu patieso vērtību, starpība tika atzīta kā nemateriālā vērtība. Nemateriālā vērtība netiek amortizēta, bet tiek pārbaudīta attiecībā uz vērtības samazināšanos. Ja iegādāto identificējamo neto aktīvu patiesā vērtība pārsniedza nodotās atlīdzības un mazākumdalībnieku līdzdalības summu, starpība tika atzīta kā guvums no izdevīga pirkuma konsolidētā apvienoto ienākumu pārskata postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" (14. pielikums). Pirms guvuma atzīšanas koncerns saskaņā ar IFRS 3 36. punktu atkārtoti izvērtēja, vai visi iegādātie aktīvi un pārņemtās saistības ir pareizi identificēti un novērtēti, un nekonstatēja korigējamus apstākļus.

Pārskata gadā atzītie guvumi no izdevīgiem pirkumiem radās tādēļ, ka koncerns iegādes darījumos sarunu rezultātā panāca izdevīgus nosacījumus, vienojoties par atlīdzību, kas bija zemāka par iegādāto identificējamo neto aktīvu patieso vērtību. Iegādāto sabiedrību galvenie aktīvi ir nekustamā īpašuma attīstības projekti (krājumi) un ieguldījuma īpašumi, kuru patiesā vērtība iegādes datumā pārsniedza saskaņoto atlīdzību.

Lielāko atsevišķo guvumu no izdevīga pirkuma radīja Quinta do Pateiro OÜ (kopā ar tās meitas sabiedrību Invego Silves Hills LDA) iegāde 9 281 tūkst. EUR apmērā, kas izrietēja no sarunu rezultātā panāktās atlīdzības, kura bija ievērojami zemāka par iegādāto attīstības krājumu un ieguldījuma īpašumu patieso vērtību.

MEITAS UZŅĒMUMU IEGĀDE 2025. GADĀ (tūkstošos eiro)	INVEGO DZELZENES SIA	INVEGO ZAKUSALA HOLDING SIA	INVEGO RENDIPINNAD OÜ	QUINTA DO PATEIRO OÜ	BAUSKAS SIA
Iegādātā līdzdalība %	100%	50%	50%	71%	50%
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI) %	0%	50%	50%	29%	50%
Nodotā atlīdzība (X)	493	1 906	1	1 254	51
Nauda un apgrozāmie līdzekļi	11	35	105	2 656	30
Krājumi	957	3 682	0	10 036	2 872
Ieguldījumu īpašumi	0	0	2 411	2 233	417
Ilgtermiņa aktīvi	0	2 550	1 121	1 623	0
Aizdevumu saistības	366	2 066	1 640	4 835	2 265
Atliktā nodokļa saistības	0	0	0	0	0
Citas saistības	25	196	28	1 178	431
Identificējamie neto aktīvi 100% (Y)	577	4 005	1 968	10 535	623
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI)	0	2 002	984	4 236	195
Nemateriālā vērtība / Izdevīga pirkuma peļņa (Y – X)	-84	-96	-983	-9 281	-143

MEITAS UZŅĒMUMU IEGĀDE 2025. GADĀ (tūkstošos eiro)	INVEGO TORNAKALNA SIA	ŠMERLA ONE	INVEGO SMILGU 1 SIA	INVEGO SMILGU 2 SIA	INVEGO ADAŽI VIDE HOLDING SIA
Iegādātā līdzdalība %	100%	100%	100%	100%	20%
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI) %	0%	0%	0%	0%	80%
Nodotā atlīdzība (X)	1 950	3	3	295	272
Nauda un apgrozāmie līdzekļi	0	3	3	3	23
Krājumi	2 296	0	0	305	2 050
Ieguldījumu īpašumi	0	0	0	0	0
Ilgtermiņa aktīvi	0	0	0	140	962
Aizdevumu saistības	346	0	0	150	1 440
Atliktā nodokļa saistības	0	0	0	0	0
Citas saistības	0	0	0	3	232
Identificējamie neto aktīvi 100% (Y)	1 950	3	3	295	1 362
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI)	0	0	0	0	1 090
Nemateriālā vērtība / Izdevīga pirkuma peļņa (Y – X)	0	0	0	0	0

MEITAS UZŅĒMUMU IEGĀDE 2025. GADĀ (tūkstošos eiro)	MIERA DEVELOPMENT SIA	INVEGO MARUPE SIA	GROSTONAS 9 SIA
Iegādātā līdzdalība %	50%	100%	50%
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI) %	50%	0%	50%
Nodotā atlīdzība (X)	626	1 075	173
Nauda un apgrozāmie līdzekļi	124	4	263
Krājumi	1 468	2 122	827
Ieguldījumu īpašumi	1 434	0	868
Ilgtermiņa aktīvi	0	0	0
Aizdevumu saistības	1 369	1 034	1 019
Atliktā nodokļa saistības	0	0	0
Citas saistības	405	18	593
Identificējamie neto aktīvi 100% (Y)	1 253	1 075	345
Nekontrolējošā līdzdalība (NCI)	626	0	173
Nemateriālā vērtība / Izdevīga pirkuma peļņa (Y – X)	0	0	0

Pielikums Nr. 7. Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos

VEIDS	ASOCIĒTAIS UZŅĒMUMS/ KOPUZŅĒMUMS REĢISTRĀCIJAS KODS	ASOCIĒTĀ UZŅĒMUMA / KOPUZŅĒMUMA NOSAUKUMS	UZŅĒMĒJ- DARBĪBAS VEIKŠANAS VALSTS	DARBĪBAS VEIDS	LĪDZDALĪBAS ĪPATSVARS %	
					31.12. 2025.	31.12. 2024.
Kopuzņēmums	29524996	Invego Keila Pargikodud OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	15%	15%
Kopuzņēmums	14340142	Ilmapiiri OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%
Kopuzņēmums	14371579	Tööstuse 54 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	50%
Kopuzņēmums	12884547	Invego Tiskreoja OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	11%	11%
Asociētais uzņēmums	12799273	Lucca Ārimaja OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	41%	41%
Kopuzņēmums	17066262	Invego Viimsi OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%
Kopuzņēmums	16281705	Inveges OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	0%	37%
Kopuzņēmums	40203697125	Invego Marupe Sirds Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	50%	0%

Asociētos un kopuzņēmumus atzīst, izmantojot pašu kapitāla metodi. Līdzdalību kopīgi kontrolētā uzņēmumā sākotnēji atzīst iegādes izmaksās un pēc tam koriģē, ņemot vērā izmaiņas, kas pēc iegādes notikušas koncerna daļā kopīgi kontrolētā uzņēmuma neto aktīvos.

12.11.2025. Latvijas Komercreģistrā tika reģistrēts Invego Group OÜ dibinātais kopuzņēmums Invego Marupe Sirds Holding SIA. Invego Marupe Sirds Holding SIA ir Invego Group OÜ koncerna kopuzņēmums ar 50% līdzdalību.

Invego Rannamõisa OÜ, kas 2024. gadā tika atzīts kā kopuzņēmums, 2025. gadā kļuva par meitas uzņēmumu.

31.12.2025.

KOPSAVILKUMA FINANŠU INFORMĀCIJA PAR ASOCIĒTAJEM UZŅĒMUMIEM UN KOPUZŅĒMUMIEM

(tūkstošos eiro)	Lucca Ārimaja OÜ	Invego Viimsi OÜ	Invego Keila Pargikodud OÜ	Ilmapiiri OÜ	Tööstuse 54 OÜ	Invego Tiskreoja OÜ	Invego Marupe Sirds Holding SIA
Apgrozāmie līdzekļi	562	3 613	7 399	5	4	576	8
Ilgtermiņa aktīvi	3	0	8	5 100	4 624	64	1 949
Īstermiņa saistības	419	51	3 568	1 135	459	6	3
Ilgtermiņa saistības	0	3 579	3 875	3 403	4 313	879	4
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)	34	-19	116	-162	392	-67	0
Pārdošanas ieņēmumi	0	0	2 898	10	14	1 035	0

Koncerns uzskaita Invego Tiskreoja OÜ un Invego Keila Pargikodud OÜ kā kopuzņēmumi, lai gan tā līdzdalība tajās ir attiecīgi 11% un 15%. Vadības vērtējumā Koncernam ir būtiska ietekme uz šīm sabiedrībām, pamatojoties uz dalībnieku līgumiem, saskaņā ar kuriem Koncerns piedalās šo sabiedrību finanšu un darbības politikas noteikšanā un tam ir pārstāvība to pārvaldības institūcijās. Tādēļ šīs sabiedrības tiek uzskaitītas, izmantojot pašu kapitāla metodi, saskaņā ar IAS 28.

Pielikums Nr. 8. Kreditori un avansa maksājumi

(tūkstošos eiro)	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Saņemtie avansi		14 440	12 452
Saņemtās drošības naudas		1 958	1 945
Parādi piegādātājiem		2 540	2 526
Aizņēmumu procentu maksājumi	15	3 188	2 120
Nodokļu saistības		491	179
Parādi darbuzņēmējiem		80	58
Citi parādi		2 685	85
Kreditori un avansa maksājumi		25 382	19 364

t.sk. ilgtermiņa saistības	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Saņemtie avansi		11 611	12 854
Maksājami procenti par aizdevumiem	15	2 007	1 256
Citi parādi		287	9
Kopā ilgtermiņa saistības		13 905	14 120

Saņemtie avansa maksājumi ietver avansus, kas saņemti par pārveidošanas darbiem un kurus periodizē ilgākā laika periodā, 11,01 miljonu eiro apmērā, un nākamo periodu ieņēmumus 3,339 miljonu eiro apmērā. 2025. gadā ieņēmumos ir atliktas (periodizētas) avansa maksas par izmaiņu darbiem 1,243 miljonu eiro apmērā.

Pielikums Nr. 9. Aizņēmumi

AIZŅĒMUMI	31.12.2025.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKMJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMS
Saistītās puses	3 875	270	3 604	0%-10%	EUR	2026-2030	15
Citi aizņēmumi	27 403	7 356	20 047	7,5%-13%	EUR	2026-2029	
Banku aizņēmumi	78 402	4 324	74 078	3,5%-11,5%+ 6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Kopā aizņēmumi	109 680	11 951	97 729				

AIZŅĒMUMI	31.12.2024.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKMJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMS
Saistītās puses	4 525	619	3 906	0%-10%	EUR	2025-2030	15
Citi aizņēmumi	20 487	2 876	17 611	0%-13%	EUR	2025-2028	
Banku aizņēmumi	44 880	356	44 524	3,5%-5%+ 6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2029	
Kopā aizņēmumi	69 892	3 851	66 041				

2025. gadā tika aprēķināti procenti –6,196 miljonu eiro apmērā (2024. gadā: –2,343 miljoni eiro).

2025. gadā aprēķināti procentu izdevumi 1,712 miljonu eiro apmērā (2024. gadā: 0,384 miljoni eiro) tika kapitalizēti krājumos.

Saņemtie aizņēmumi ir nodrošināti ar ieguldījuma īpašumiem 76,244 miljonu eiro apmērā.

Pielikums Nr. 10. Iespējamās saistības un kļūdas

(tūkstošos eiro)	31.12.2025.	31.12.2024.
iespējamās dividendes	20 007	15 974
ienākuma nodokļa saistības par iespējamām dividendēm	5 643	4 506
iespējamās saistības kopā	25 650	20 480

Nodokļu administrācijai ir tiesības pārbaudīt uzņēmuma nodokļu uzskaiti 5 gadu laikā no nodokļu deklarācijas iesniegšanas termiņa, un, ja tiek konstatētas kļūdas, noteikt papildu nodokļa summu, procentus un soda naudu. Uzņēmuma vadības ieskatā nepastāv apstākļi, kuru rezultātā nodokļu administrācija varētu noteikt uzņēmumam būtisku papildu nodokļa summu.

Koncernam bankas aizdevumu nodrošinājumam ir iekļāti šādi nekustamie īpašumi:

- Kopli tn 68a/Volta tn 1a, Ziemeļtallinas pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis;
- Volta tn 1, Ziemeļtallinas pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis;
- Rannamõisa tee 3, Habersti pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis;
- Strēlnieku iela 8/2, Rīga.

Pielikums Nr. 11. Ieņēmumi

(tūkstošos eiro)	2025	2024
ieņēmumi Igaunijā	14 255	5 899
Pārdošanas ieņēmumi Latvijā	3 777	251
Kopā ieņēmumi	18 031	6 150

Kopējie ieņēmumi	Pielikums	2025	2024
ienākumi no nekustamā īpašuma pārdošanas		10 200	5 178
ienākumi no nekustamā īpašuma nomas		5 607	600
Projekta vadības maksa	15	156	199
Citi ienākumi		2 068	173
Rezultāts		18 031	6 150

Koncerns ieņēmumus atzīst vai nu konkrētā brīdī (point in time), vai laika gaitā (over time) atkarībā no tā, kad tiek izpildīts izpildes pienākums. Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas tiek atzīti brīdī, kad pircējam tiek nodota kontrole pār īpašumu. Ieņēmumi no nomas un projektu vadības pakalpojumiem tiek atzīti laika gaitā saskaņā ar attiecīgo līgumu nosacījumiem. Citos ieņēmumos cita starpā ir iekļauti ieņēmumi no izmaiņu darbiem 1,243 miljonu eiro apmērā un veiksmes maksas (success fee) 0,641 miljonu eiro apmērā.

Pielikums Nr. 12. Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

(tūkstošos eiro)	Pielikums	2025	2024
Nekustamā īpašuma attīstības pārdošanas izmaksas		7 495	3 779
Iegādātie pakalpojumi		14	61
Starpniecības izmaksas	15	1 066	158
Citas izmaksas		4	0
Kopā pārdošanas izmaksas (preces, pakalpojumi)		8 579	3 998

Pielikums Nr. 13. Administrācijas izmaksas

(tūkstošos eiro)	2025	2024
Dažādas biroja izmaksas	477	71
Iegādātie pakalpojumi	869	301
Darbspēka izmaksas, t.sk.	1 214	99
darba samaksa	921	76
valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas un citi nodokļi	293	23
Nolietojuma izmaksas	38	4
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	276	47
Vispārējās un administrācijas izmaksas kopā	2 874	521

Vidējais darbinieku skaits pa nodarbinātības veidiem:

- Persona, kas strādā saskaņā ar darba līgumu 18
- Juridiskās personas vadības vai uzraudzības institūcijas loceklis 2

Pielikums Nr. 14. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

(tūkstošos eiro)	Pielikums	2025	2024
Peļņa no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	5	1 386	6 048
Nokavējuma procenti, soda naudas un tamlīdzīgi ienākumi		1	657
Cits		433	179
Negatīva nemateriālā vērtība	6	10 587	0
Kopā pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		12 406	6 883

Pielikums Nr. 15. Darījumi ar saistītajām pusēm

Invego Group OÜ gada finanšu pārskatos par saistītajām pusēm tiek uzskatītas šādas personas:

- akcionāri ar būtisku ietekmi;
- dalībnieku, kuriem ir būtiska ietekme, tuvi radnieki;
- galvenie valdes locekļi un viņu tuvi radnieki;
- sabiedrības, ko kontrolē iepriekšminētās personas vai kuras atrodas to būtiskā ietekmē;
- asociētās sabiedrības.

(tūkstošos eiro)	31.12.2025.	31.12.2024.	Pielikums
DARĪJUMU APJOMS			
Debitoru parādi un avansa maksājumi			
Asociētās sabiedrības	3 541	2 733	2, 3
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	1 564	3 029	2, 3
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	8	325	2, 3
Kopā debitoru parādi un avansa maksājumi	5 113	6 087	
Aizņēmumi			
Asociētās sabiedrības	574	144	9
Vadība	454	494	9
Uzņēmumi, kas saistīti ar vadību	2 830	3 871	9
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem vadības locekļiem	17	17	9
Kopā aizņēmumi	3 875	4 525	
Kreditori un avansa maksājumi			
Asociētās sabiedrības	91	74	8
Uzņēmumi, kas saistīti ar vadību	494	510	8
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem vadības locekļiem	6	4	8
Kopā kreditori un avansa maksājumi	590	589	

Procentu ieņēmumi		
Asociētās sabiedrības	232	214
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	191	228
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem vadības locekļiem	36	48
Kopā procentu ieņēmumi	459	489
Procentu izmaksas		
Asociētās sabiedrības	17	313
Uzņēmumi, kas saistīti ar vadību	348	329
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	2	2
Kopā procentu izmaksas	367	643

2025. gadā uzņēmuma vadības atlīdzība tika aprēķināta 30 612 eiro apmērā (2024. gadā – 30 612 eiro).

2025. gadā ieņēmumi ietver darījumus ar saistītajām personām šādās summās:

- Projekta vadības maksa 180 000 eiro
- Komisijas maksa 342 974 eiro.

2025. gadā tika norakstīti debitoru parādi pret saistītajām pusēm 0,474 miljonu eiro apmērā (0,218 miljoni eiro 2024. gadā).

Pielikums Nr. 16. Citas korekcijas

(tūkstošos eiro)	Pielikums	2025	2024
Ieguldījuma īpašuma pārklassificēšana par inventarizāciju	4, 5	0	112
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	5, 14	-1 386	-6 048
Papildinājumi meitas uzņēmumiem*	6	26 156	-11 453
Kapitalizētās aizņēmumu izmaksas	5	1 712	216
Nemonetārie darījumi		1 734	708
Negatīva nemateriālā vērtība	6, 14	-10 587	0
Citas korekcijas		584	249
Pārējo korekciju kopsumma		18 214	-16 216

Tabulas rindā "Kapitalizētās aizņēmumu izmaksas" uzrāda krājumos kapitalizētos aprēķinātos procentu izdevumus, kas saistīti ar ieguldītāju aizdevumu procentu aprēķināšanu.

Meitas uzņēmumu pievienošanas ietekme veidojas šādi: pievienoti debitoru parādi un priekšapmaksas 1,037 miljonu eiro apmērā, krājumi 30,493 miljonu eiro apmērā, saistības un priekšapmaksas -6,826 miljonu eiro apmērā, patiesās vērtības ietekme 1,370 miljonu eiro apmērā un citas izmaiņas 0,080 miljonu eiro apmērā.

Pielikums Nr. 17. Notikumi pēc bilances datuma

Kopš bilances datuma ir notikuši šādi nozīmīgi notikumi:

2026. gada 26. martā Invego Group OÜ emitēja četru gadu obligācijas ar nominālvērtību 1 000 eiro un procentu likmi 9,5% gadā. Lai gan sākotnējais mērķis bija piesaistīt 4 miljonus eiro, 1 934 investoru pieprasījums pārsniedza emisiju 5 reizes. Pateicoties lielajai investoru interesei un atbalstam, emisijas apjoms tika palielināts līdz 8 miljoniem eiro.

Pēc pārskata perioda tika uzsākta dzīvojamā kvartāla VERVE, kas sastāv tikai no rindu mājām, mazajā pilsētā Haabneeme, Viimsi pagastā, pārdošana. Projekta ietvaros tiks uzbūvētas 58 mājas, un projekta kopējās investīcijas pārsniegs 18 miljonus eiro. Pārdošanas process tika uzsākts arī Rīgā attīstāmajam Torņakalna terases projektam, kura kopējās investīcijas pārsniedz 45 miljonus eiro.

2026. gadā koncerns paziņoja, ka pārdots pēdējais mājoklis Tiskreoja dzīvojamajā rajonā – kopējās investīcijas projektā bija aptuveni 58 miljoni eiro un kopumā tā ietvaros tika uzbūvētas 508 mājas. Turklāt tika pabeigts dzīvojamais rajons Uus-Järvekūla, kas tika uzbūvēts ar aptuveni 40 miljonu eiro investīcijām, un kura lielākā daļa projektā iekļauto māju ir jau nodotas klientiem.

Rīgā pilnībā pabeigts dzīvojamais kvartāls "Parka Kvartāli" ar kopējām investīcijām aptuveni 13 miljonu eiro apmērā un 120 mājokļu būvniecību. Grupa uzsāka pārdošanas procesu arī liela izmēra un daudzpakāpju Nordale dzīvojamā rajona projektā, kas tiek attīstīts Rīgā. Projekta pirmā posma investīciju apjoms ir 38 miljoni eiro, kuru ietvaros tiks uzbūvētas 159 mājas un komercietelpas ar kopējo platību aptuveni 19 500 m². Grupa parakstīja būvniecības līgumu 29,8 miljonu eiro vērtībā ar Latvijas būvkompaniju SIA "Aimasa" par Nordale pirmā posma būvniecību.

Kā nozīmīgs notikums, būvatļauja tika piešķirta arī Rīgā attīstāmajam dzīvojamajam kvartālam "Miera Rezidences". Projekta kopējās izmaksas ir aptuveni 40 miljoni eiro.

2026. gadā Invego Group OÜ grupai tika pievienoti šādi uzņēmumi:

Invego Nordale 2 SIA (reģistrācijas numurs: 40203527860; 100% meitas uzņēmums; pievienots 13.02.2026.); Invego Movie 7 SIA (reģistrācijas numurs: 40203735268; 100% meitas uzņēmums; pievienots 01.04.2026.); Invego Rae OÜ (reģistrācijas numurs: 17446007; 50% kopuzņēmums; pievienots 26.02.2026.), Invego Uus-Järvekūla 2 OÜ (reģistrācijas Nr. 17563055; 20% asociētais uzņēmums; pievienots 29.07.2026).

Visas iepriekš minētās izmaiņas ir notikušas pēc bilances datuma un tām nav retrospektīvas ietekmes uz šī pārskata finanšu datiem.

Izņemot atklātos notikumus, pēc bilances datuma nav citu notikumu, kas varētu ietekmēt Grupas finanšu pārskatu.

Pielikums Nr. 18. Papildu informācija par mātes uzņēmumu

Mātes uzņēmuma finanšu stāvokļa pārskats

(tūkstošos eiro)

AKTĪVI	31.12.2025.	31.12.2024.
Apgrozāmie līdzekļi		
Nauda un tās ekvivalenti	1	21
Īstermiņa finanšu ieguldījumi	41	41
Debitoru parādi un avansa maksājumi	4 161	108
Kopā apgrozāmie līdzekļi	4 203	170
Ilgtermiņa aktīvi		
Debitoru parādi un avansa maksājumi	1 743	3 132
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	3 579	2 530
Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos	85	136
Pamatlīdzekļi un nemateriālie aktīvi	32	32
Kopā ilgtermiņa aktīvi	5 439	5 830
KOPĀ AKTĪVI	9 642	6 001
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS		
Īstermiņa saistības		
Kreditori un avansa maksājumi	39	210
Aizņēmumi	170	210
Kopā īstermiņa saistības	210	420
Ilgtermiņa saistības		
Kreditori un avansa maksājumi	800	226
Aizņēmumi	8 519	3 809
Kopā ilgtermiņa saistības	9 318	4 035
KOPĀ SAISTĪBAS	9 528	4 455
PAŠU KAPITĀLS		
Pamatkapitāls	3	3
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	1 544	1 179
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)	-1 432	365
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS	114	1 546
KOPĀ SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS	9 642	6 001

Mātes uzņēmuma peļņas vai zaudējumu pārskats

(tūkstošos eiro)	2025	2024
Ieņēmumi	0	16
Bruto peļņa	0	16
Mārketinga izmaksas	-9	0
Vispārējās administrācijas izmaksas	-56	-41
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-839	-1
Saimnieciskās darbības zaudējumi	-904	-25
Procentu ieņēmumi	340	104
Procentu izmaksas	-661	-80
Pārējie finanšu ieņēmumi un izmaksas	-208	366
Peļņa/zaudējumi pirms nodokļa	-1 432	365
Pārskata perioda neto peļņa/zaudējumi	-1 432	365
PĀRSKATA GADA VISAPTVEROŠĀ PEĻŅA	-1 432	365

Mātes uzņēmuma naudas plūsmas pārskats

(tūkstošos eiro)

PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA	2025	2024
Saimnieciskās darbības zaudējumi	-904	-25
Citas korekcijas	1 445	0
Kopā korekcijas	1 445	0
Izmaiņas debitoru parādos un avansa maksājumos	-46	230
Kreditoru parādu un avansa maksājumu izmaiņas	-341	-22
Pamatdarbības naudas plūsma	154	184

IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Meitas uzņēmumu daļu iegāde	-12	-970
Asociēto uzņēmumu daļu iegāde	-1	-50
Citu finanšu ieguldījumu iegāde	0	-20
Izsniegtie aizdevumi	-4 423	-1 486
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	903	479
Saņemtie procenti	67	67
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-3 466	-1 981

FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Saņemtie aizņēmumi	3 596	1 972
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-39	-148
Samaksātie procenti	-264	-8
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	3 292	1 817

Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums	-20	20
---	------------	-----------

Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	21	1
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums vai samazinājums	-20	20
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	1	21

Mātes uzņēmuma pašu kapitāla izmaiņu pārskats

<i>(tūkstošos eiro)</i>	DAĻU KAPITĀLS	NESADALĪTĀ PEĻŅA	REZULTĀTS
2023. gada 31. decembrī	3	1 177	1 179
Pārskata perioda neto peļņa	0	365	365
Citas izmaiņas	0	2	2
2024. gada 31. decembrī	3	1 543	1 546
Pārskata perioda neto peļņa	0	-1 432	-1 432
Citas izmaiņas	0	0	0
Darījumi ar īpašniekiem kopā	0	0	0
2025. gada 31. decembrī	3	111	114
leguldījumu, par kuriem ir kontrole vai būtiska ietekme, bilances vērtība			-3 664
leguldījumu, par kuriem ir kontrole vai būtiska ietekme, vērtība, aprēķināta pēc pašu kapitāla metodes			29 202
Koriģēts nekonsolidēts pašu kapitāls			25 652

Atbilstība Komerclikumā noteiktajām pašu kapitāla prasībām tiek vērtēta, pamatojoties uz koriģētu nekonsolidētu (mātes uzņēmuma) pašu kapitālu.

Valdes locekļu paraksti par konsolidēto 2025. gada pārskatu

Valde ir sagatavojusi Invego Group OÜ vadības ziņojumu un finanšu pārskatus. Invego Group OÜ valde ir izskatījusi un apstiprinājusi gada pārskatu, kas sastāv no vadības ziņojuma un finanšu pārskatiem.

Invego Group OÜ 2025. finanšu gada pārskatu ir parakstījuši:

Kristjan-Thor Vähi

28.08.2026.

Valdes loceklis





Neatkarīga revidenta ziņojums

Invego Group OÜ dalībniekam

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, konsolidētie finanšu pārskati visos būtiskajos aspektos patiesi atspoguļo Invego Group OÜ un tās meitas sabiedrību (kopā "Koncerns") konsolidēto finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī un Koncerna darbības konsolidētajiem finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmas gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Ko mēs esam revidējuši

Koncerna konsolidētie finanšu pārskati ietver:

- konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu 2025. gada 31. decembrī;
- konsolidēto apvienoto ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī;
- konsolidēto naudas plūsmu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī;
- konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī; kā arī
- konsolidēto finanšu pārskatu pielikumu, kas ietver informāciju par būtiskām grāmatvedības politikām un citu paskaidrojošu informāciju.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija) (SRS (EE)). 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 (Igaunija) (ieskaitot Neatkarības Standartus), ko ir pieņēmusi Audita Darbības Uzraudzības Padome (Ētikas kodekss (Igaunija)), un mēs esam izpildījuši arī citus ētikas pienākumus saskaņā ar Ētikas kodeksu (Igaunija).

Ziņošana par citu informāciju, tai skaitā Vadības ziņojumu

Vadība ir atbildīga par citu informāciju. Cita informācija ietver vadības ziņojumu, par Invego Group, portfelis un galvenie notikumi, makroekonomikas un nekustamā īpašuma tirgus apskats, finanšu informācija un pārdošanas ieņēmumu sadalījumu pēc saimniecisko darbību klasifikācijas Igaunijā (EMTAK) (bet tā neietver konsolidētos finanšu pārskatus un mūsu revidenta ziņojumu par to).

Mūsu atzinums par konsolidētajiem finanšu pārskatiem neattiecas uz citu informāciju, tai skaitā Vadības ziņojumu.

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

Tulkojuma piezīme
Šis ziņojums ir oriģinālā ziņojuma, kas sagatavots igauņu valodā, tulkojums. Ir pieliktas visas saprātīgās pūles, lai nodrošinātu tulkojuma atbilstību oriģinālajam tekstam. Gadījumā, ja rodas atšķirības vai neskaidrības informācijas, secinājumu vai viedokļu interpretācijā, priekšroka dodama ziņojuma oriģinālajai versijai igauņu valodā

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 Revīzijas pakalpojumu likuma prasībām. Šīs procedūras ietver izvērtējumu par to, vai Vadības ziņojums visos būtiskajos aspektos atbilst konsolidētajiem finanšu pārskatiem un vai tas ir sagatavots saskaņā ar Grāmatvedības likuma prasībām.

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

- Augstāk minētajā citā informācijā par Vadības ziņojumu par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti konsolidētie finanšu pārskati, sniegtā informācija atbilst, visos būtiskajos aspektos, konsolidētajiem finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Grāmatvedības likuma prasībām.

Ja, pamatojoties uz darbu, ko veicām par Vadības ziņojumu un citu informāciju, ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni pirms šī revīzijas ziņojuma datuma, mēs secinām, ka ir būtiskas neatbilstības Vadības ziņojumā vai citā informācijā, mums ir pienākums par to ziņot. Šajā sakarā mums nav par ko ziņot.

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

Vadība ir atbildīga par konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu un patiesu atspoguļošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas ieviešanu, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu tādu konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanu, kuros nav krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību.

Sagatavojot konsolidētos finanšu pārskatus, vadības pienākums ir izvērtēt Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības atbilstoši skaidrot apstākļus saistībā ar 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 Koncerna pārvaldība, ir atbildīgas par Koncerna finanšu pārskatu sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārlicību par to, ka konsolidētie finanšu pārskati kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un izsniegt revidenta ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārlicība ir augsta līmeņa pārlicība, bet tā negarantē, ka, revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS (EE), 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 (EE), 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.

Tulkojuma piezīme

Šis ziņojums ir oriģinālā ziņojuma, kas sagatavots igauņu valodā, tulkojums. Ir pieliktas visas saprātīgās pūles, lai nodrošinātu tulkojuma atbilstību oriģinālajam tekstam. Gadījumā, ja rodas atšķirības vai nesakrītības informācijas, secinājumu vai viedokļu interpretācijā, priekšroka dodama ziņojuma oriģinālajai versijai igauņu valodā

- 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 konsolidēto 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 tādā veidā, lai sniegtu patiesu un skaidru priekšstatu.
- Plānojam un veicam Koncerna revīziju, lai iegūtu pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību vai struktūrvienību finanšu informāciju, kas ir pamatā atzinuma sniegšanai par konsolidētajiem finanšu pārskatiem. Mēs esam atbildīgi par revīzijas darba vadību, pārraudzību un pārbaudi Koncerna revīzijas nolūkos. Mēs paliekam pilnībā atbildīgi par mūsu revidenta atzinumu.

Mēs ziņojam personām, kurām uzticēta Koncerna 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 vārdā

Oriģināls ziņojums ir parakstīts Igaunņu valodā

Lauri Past
Revidenta Sertifikāts Nr. 567

Rando Rand
Revidenta Sertifikāts Nr. 617

2026. gada 1. septembris
Tallina, Igaunijā

Tulkojuma piezīme

Šis ziņojums ir oriģinālā ziņojuma, kas sagatavots igauņu valodā, tulkojums. Ir pieliktas visas saprātīgās pūles, lai nodrošinātu tulkojuma atbilstību oriģinālajam tekstam. Gadījumā, ja rodas atšķirības vai neskaidrības informācijas, secinājumu vai viedokļu interpretācijā, priekšroka dodama ziņojuma oriģinālajai versijai igauņu valodā

Valdes priekšlikums par peļņas sadali

Invego Group OÜ valde apstiprināja 2025. finanšu gada peļņu 8 047 284 eiro apmērā un ierosina to atstāt kā nesadalīto peļņu.

Kristjan-Thor Vähi
Valdes loceklis

28.08.2026.



Pārdošanas ieņēmumu sadalījums pēc saimniecisko darbību klasifikācijas Igaunijā (EMTAK)

Invego Group OÜ ieņēmumi eiro tiek sadalīti pēc EMTAK kodiem šādi:

(EUR)

EMTAK KODS	EMTAK GRUPAS NOSAUKUMS	2025	2024
70201	Biznesa konsultācijas un citas vadības konsultācijas	0	16 016
KOPĀ IEŅĒMUMI		0	16 016