

PĀRSKATS

saimnieciskā gada sākums:	18.03.2025.
saimnieciskā gada beigas:	30.06.2025.
komersanta nosaukums:	Invego Latvia OÜ
reģistrācijas numurs:	17199263
pasta adrese:	Harju aprīķis, Tallina, Ziemeļtallinas rajons, Staapli tn 10
pasta indekss:	10415
e-pasta adrese:	info@invego.lv

Satura rādītājs

Darbības pārskats	3
Finanšu pārskats	4
Bilance	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	5
Finanšu pārskata pielikumi	6
1. pielikums Uzskaites pamatprincipi	6
2. pielikums Debitori un avansa maksājumi	7
3. pielikums Ieguldījumi meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās	8
4. pielikums Meitas sabiedrību akcijas un daļas	8
5. pielikums Prasības pret aizņēmējiem	8
6. pielikums Aizņēmumi	9
7. pielikums Kreditori un avansa maksājumi	10
8. pielikums Darba samaksa	10
9. pielikums Saistītās puses	10

Darbības pārskats

Invego grupa ir jaunās paaudzes nekustamo īpašumu attīstītājs, kas darbojas trīs valstīs un specializējas nākotnes pilsētvides veidošanā, radot integrētas koncepcijas plašus dzīvojamus un komerciālos kvartālus. Invego grupā, kas darbojas jau vairāk nekā 10 gadus, ietilpst vairāk nekā 60 uzņēmumu Igaunijā, Latvijā un Portugālē, un šobrīd grupas aktīvajā portfelī ir apmēram 30 dažādi attīstības projekti. Invego realizēto attīstības projektu apjoms pārsniedz 150 000 m², un šobrīd izstrādes stadijā ir dzīvojamā un komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projekti ar kopējo platību 500 000 m².

Starp nekustamo īpašumu attīstītājiem Tallinā un tās apkārtnē Invego pēdējo piecu gadu laikā ar 900 pārdotajiem mājokļiem ieņem otro vietu pēc pārdoto jauno mājokļu skaita. Lielākie līdz šim īstenotie projekti ir jau pabeigtie dzīvojamie rajoni "Vana-Peetri", "Tiskreoja" un "Tabasalu Kodu", kā arī šobrīd attīstībā esošie dzīvojamie rajoni "Verve", "Luccaranna", "Uus-Järveküla" un "Keila Pargikodud". Uzņēmums ir attīstījis arī komerciālās telpas vairāk nekā 50 000 m² platībā.

Latvijas galvaspilsētā Invego attīsta dzīvojamus rajonus "Torņakalna Terases", "Vītoli Parks", kā arī kopā ar attīstības partneri Reterra īsteno projektus "Parka Kvartāls", "Skanstes Rezidences" un "Miera Rezidences". Pierīgā Invego attīsta rindu māju ciematu "Vīde Ādaži" un dzīvojamo rajonu "Mārupes Sirds". Portugāles dienvidos tiek īstenots 65 hektāru plašais "Silves Hills" attīstības projekts ar 154 villām, kas piemērotas gan dzīvošanai visa gada garumā, gan sezonālai atpūtai.

"Invego Latvia OÜ" un obligāciju emisija

Struktūras sakārtošanas nolūkos 2025. gada 18. martā tika izveidota komercsabiedrība "Invego Latvia OÜ". Tas ir holdinga tipa uzņēmums, kuram ir daļība Invego Latvijas attīstības projektos ar savas meitas sabiedrības "Invego Latvia" SIA starpniecību.

2025. gada pavasarī "Invego" grupā ietilpstošā komercsabiedrība "Invego Latvia OÜ" veiksmīgi īstenoja obligāciju publisko piedāvājumu, kas izraisīja lielu investoru interesi visās trijās Baltijas valstīs. No 12. līdz 22. maijam notikušajā publiskajā piedāvājumā piedalījās kopumā 2038 investori, kuri parakstījās uz obligācijām kopumā 15,8 miljonu eiro apmērā. Tādējādi bāzes apjoms tika pārsniegts 3,95 reizes, un vidējā ieguldījuma summa uz vienu investoru bija 7750 eiro. Lielā pieprasījuma dēļ tika nolemts palielināt piedāvājuma apjomu līdz 8000 obligācijām jeb 8 miljoniem eiro. Obligāciju pirmā tirdzniecības diena Nasdaq Tallinas biržas alternatīvajā tirgū First North bija 2025. gada 30. maijs. Kopumā tika emitētas 8000 obligācijas ar nominālvērtību 1000 eiro un gada likmi 11%. Procentu maksājumi tiek veikti reizi ceturksnī – 28.02., 29.05., 29.08. un 29.11., un pirmais maksājuma datums ir 2025. gada 29. augusts. Obligācijas tiks dzēstas 2029. gada 29. maijā, un tās ir nodrošinātas ar "Invego Latvia" SIA daļām.

Obligāciju precīzi nosaukumi un papildinformācija ir pieejama "Invego" mājaslapā <https://invego.ee/investor/tutvustus/>.

Finanšu pārskats

Bilance

(euro)

	31.12.2025.	30.06.2025.	Pielikuma Nr.
Aktīvs			
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda	450 225	2 275 663	
Apgrozāmie līdzekļi kopā	450 225	2 275 663	
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Ieguldījumi meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās	5 000 000	1 328 610	3,4
Debitori un avansa maksājumi	5 237 667	6 932 367	2,9
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā	10 237 667	8 260 977	
Aktīvs kopā	10 687 892	10 536 640	
Pasīvs			
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
Kreditori un avansa maksājumi	93 083	75 778	7
Īstermiņa kreditori kopā	93 083	75 778	
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi	8 000 000	9 130 811	6,9
Kreditori un avansa maksājumi	0	52 460	7,9
Ilgtermiņa kreditori kopā	8 000 000	9 183 271	
Kreditori kopā	8 093 083	9 259 049	
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāla nominālā vērtība	15 000	10 000	
Daļu emisijas uzcelojums	2 514 773	1 321 110	
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa (zaudējumi)	-53 519	0	
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)	118 555	-53 519	
Pašu kapitāls kopā	2 594 809	1 277 591	
Pasīvs kopā	10 687 892	10 536 640	

Peļņas vai zaudējumu aprēķins (euro)

	01.07.2025. - 31.12.2025.	18.03.2025. - 30.06.2025.	Pielikuma Nr.
Vispārējās un administratīvās izmaksas	-1 282	0	
Uzņēmējdarbības peļņa (zaudējumi)	-1 282	0	
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	207 706	0	4
Procentu ieņēmumi	371 646	64 789	
Procentu maksājumi	-455 392	-100 881	
Citi finanšu ieņēmumi un izmaksas	-4 123	-17 427	
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	118 555	-53 519	
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)	118 555	-53 519	

Finanšu pārskata pielikumi

1. pielikums Uzskaites pamatprincipi

Vispārīgā informācija

"Invego Latvia OÜ" finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Igaunijas finanšu pārskatu standartiem. Finanšu pārskatu standarti ir balstīti uz starptautiski atzītiem uzskaites un pārskatu sagatavošanas principiem, un to pamatprasības ir noteiktas Grāmatvedības likumā, ko papildina Grāmatvedības komisijas izdotie norādījumi. Pārskats ir sagatavots kā mazā uzņēmēja saīsinātais pārskats.

Sabiedrības saimnieciskais gads sākas 1. janvārī un noslēdzas 31. decembrī.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots, pamatojoties uz Igaunijas Republikas Grāmatvedības komisijas izstrādāto peļņas vai zaudējumu aprēķina shēmu Nr. 2.

Finanšu pārskats ir sagatavots eiro valūtā, noapaļojot līdz veselām vienībām.

Nauda un naudas ekvivalenti

Kā nauda un naudas ekvivalenti ir uzrādīta nauda kasē un bankā, pieprasījuma noguldījumi un īstermiņa noguldījumi.

Meitas sabiedrību un asociēto sabiedrību akcijas vai daļas

Par meitas sabiedrību uzskata sabiedrību, kuru kontrolē koncerna mātes sabiedrība. Tiek uzskatīts, ka koncerna mātes sabiedrībai ir izšķiroša ietekme meitas sabiedrībā, ja mātes sabiedrībai tiešā vai netiešā veidā pieder vairāk nekā 50% no meitas sabiedrības balsstiesīgajām akcijām vai daļām, vai ja tā citā veidā spēj kontrolēt meitas sabiedrības darbības un finanšu politiku.

Asociētā sabiedrība ir sabiedrība, kurā koncerna mātes sabiedrībai ir būtiska ietekme, taču kura neatrodas koncerna mātes sabiedrības kontrolē. Vispārīgi pieņem, ka pastāv būtiska ietekme, ja sabiedrībai pieder 20% līdz 50% asociētās sabiedrības balsstiesīgo akciju vai daļu.

Investīciju atzīšanai meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās izmanto iegādes izmaksu metodi.

Debitori un avansa maksājumi

Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju nenomaksātie rēķini bilancē tiek novērtēti, pamatojoties uz sagaidāmās apmaksas summu. Turklāt katra klienta nenomaksātie rēķini tiek novērtēti atsevišķi, ņemot vērā zināmo informāciju par klienta maksāspēju. Šaubīgie debitori ir daļēji vai pilnībā atzīti pārējās saimnieciskās darbības izmaksās, atkarībā no šaubīgā debitora rašanās iemesliem. Bezcerīgie debitori tiek izslēgti no bilances.

Citi debitori

Citi debitori (nākamo periodu ieņēmumi, izsniegtie aizdevumi un citas īstermiņa un ilgtermiņa prasības), izņemot tālākai pārdošanai iegādātas prasības, tiek iegrāmatoti to koriģētajā iegādes vērtībā.

Īstermiņa prasību iegādes vērtība parasti atbilst to nominālajai vērtībai (mīnus iespējamās atlaides), tādēļ īslaicīgās prasības bilancē tiek uzrādītas tajā vērtībā, kādu ir paredzēts saņemt. Ilgtermiņa prasību koriģētās iegādes vērtības aprēķināšanai tās sākotnēji tiek uzskaitītas gaidāmās samaksas patiesajā vērtībā, aprēķinot nākamajos periodos no prasībām procentu ieņēmumu summu pēc efektīvās procentu likmes metodes. Tālākai pārdošanai iegādātas prasības tiek iegrāmatotas pēc patiesās vērtības metodes.

Finanšu saistības

Visas finanšu saistības (parādi piegādātājiem, aizņēmumi, atliktie parādi un citas īstermiņa un ilgtermiņa parādsaistības) tiek sākotnēji atzītas to iegādes vērtībā, kam tiek pieskaitītas visas ar to iegādi tieši saistītās izmaksas. Tālāka uzskaitē notiek pēc koriģētās iegādes vērtības metodes.

Īslaicīgo finanšu saistību koriģētās iegādes izmaksas vispārīgā gadījumā ir vienādas ar to nominālo vērtību, tādēļ bilancē tās tiek atzītas samaksai paredzētās summas apmērā. Ilgtermiņa finanšu saistību koriģētās iegādes izmaksas aprēķina, izmantojot iekšējās procentu likmes metodi.

Finanšu saistība tiek klasificēta kā īstermiņa, ja tās atmaksas termiņš iestājas 12 mēnešu laikā pēc bilances datuma, vai ja uzņēmumam nav beznosacījuma tiesību saistības atmaksu atlikt uz laika periodu, kas ir ilgāks par 12 mēnešiem, skaitot no bilances datuma. Aizņēmumi, kuru atmaksas termiņš iestājas 12 mēnešu laikā no pārskata gada beigām un kuri tiek refinansēti par ilgtermiņa aizņēmumiem pēc pārskata gada beigām, bet pirms gada pārskata apstiprināšanas, tiek uzrādīti kā īstermiņa aizņēmumi.

Ieņēmumi

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

Ieņēmumi no pakalpojumu pārdošanas tiek atzīti, izmantojot izpildes procenta metodi, ieņēmumus un peļņu no pakalpojumu sniegšanas atzīstot proporcionāli tajos pašos periodos, kuros radušās ar pakalpojumu sniegšanu saistītās izmaksas.

Nodokļi

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo likumu "Par ieņēmumu nodokli", Igaunijā uzņēmuma peļņa ar ienākuma nodokli netiek aplikta. Ar ienākuma nodokli tiek apliktas dividendes, papildatvieglojumi, dāvinājumi, ziedojumi, reprezentācijas izdevumi, ar saimniecisko darbību nesaisītās izmaksas un transfertcenu korekcijas.

Sadalītajai peļņai tiek piemērota nodokļa likme 22% jeb 22/78 apmērā no izmaksājamās neto summas.

Nodokļa atbrīvojums tiek piemērots ar nosacījumu, ka sabiedrībai, kas saņēmusi dividendes un veic to tālāku izmaksu, dividendžu saņemšanas brīdī piederēja vismaz 10% dalība attiecīgajā sabiedrībā.

Kopš 2025. gada 1. janvāra netiek piemērota līdz šim regulārajām dividendēm piemērotā pazeminātā nodokļa likme 14% jeb 14/86 no dividendžu neto summas. Pirms minētā datuma saņemto un ar pazeminātu nodokļa likmi aplikto dividendžu tālākajā sadalē ir iespējams piemērot pārejas noteikumu.

Saistītās puses

Sabiedrība uzskata puses par saistītām, ja vienai pusei ir kontrole pār otru pusi vai būtiska ietekme pār otras puses biznesa lēmumiem. Sabiedrības gada pārskata sagatavošanā par saistītajām pusēm ir uzskatītas šādas puses: sabiedrības valde un padome, kā arī fiziskas personas, kam pieder būtiska dalība sabiedrības pamatkapitālā, izņemot gadījumus, kad šīm personām nav iespējas būtiski ietekmēt sabiedrības biznesa lēmumus. Tāpat saistītās puses ir iepriekš minēto personu tuvi radnieki un ar tām saistītie uzņēmumi.

2. pielikums Debitori un avansa maksājumi

(euro)

	31.12.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	
Prasības pret aizņēmējiem	5 235 922	0	5 235 922	9
Citi debitori	1 745	0	1 745	9
Procentu prasījumi	1 745	0	1 745	9
Debitori un avansa maksājumi kopā	5 237 667	0	5 237 667	
	30.06.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	
Prasības pret aizņēmējiem	6 812 447	0	6 812 447	9
Citi debitori	119 920	0	119 920	9
Procentu prasījumi	119 920	0	119 920	9
Debitori un avansa maksājumi kopā	6 932 367	0	6 932 367	

3. pielikums Ieguldījumi meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās

(euro)

	31.12.2025.	30.06.2025.
Meitas sabiedrību akcijas un daļas	5 000 000	1 328 610
Ieguldījumi meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās kopā	5 000 000	1 328 610

4. pielikums Meitas sabiedrību akcijas un daļas

(euro)

Meitas sabiedrību akcijas un daļas, vispārīgā informācija					
Meitas sabiedrības reģ. Nr.	Meitas sabiedrības nosaukums	Rezidences valsts	Pamatdarbības veids	Daļība (%)	
				30.06.2025.	31.12.2025.
40203479575	Invego Latvia SIA	Latvija	Holdingskompāniju darbība	100	100

Meitas sabiedrību akcijas un daļas, detalizēta informācija			
Meitas sabiedrības nosaukums	30.06.2025.	Iegūšana	31.12.2025.
Invego Latvia SIA	1 328 610	3 671 390	5 000 000
Meitas sabiedrību akcijas un daļas kopā, iepriekšējā perioda beigās	1 328 610	3 671 390	5 000 000

Invego Latvia OÜ pārskata gadā atzina peļņu no meitas sabiedrības 207 706 euro apmērā saistībā ar pārskata gadā veikto bezskaidras naudas ieguldījumu. Gada pārskatā darījums tiek atzīts atbilstoši tā ekonomiskajai būtībai visa pārskata gada ietvaros.

5. pielikums Prasības pret aizņēmējiem

(euro)

	31.12.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Procentu likme	Valūta	Beigu termiņš	Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā				
Izsniegtie aizdevumi	5 235 922	0	5 235 922	12%	EUR	2027	9
Prasības pret aizņēmējiem	5 235 922	0	5 235 922				
	30.06.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Procentu likme	Valūta	Beigu termiņš	Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā				
Izsniegtie aizdevumi	6 812 447	0	6 812 447	12%	EUR	2027	9
Prasības pret aizņēmējiem	6 812 447	0	6 812 447				

6. pielikums Aizņēmumi

(euro)

	31.12.2025.	Jaotus jārelejānūd tāhtaja jārġi			Procentu likme	Valūta	Beigu termiņš	Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	vairāk par 5 gadiem				
Ilgtermiņa aizdevumi								
Ilgtermiņa aizdevumi	0	0	0	0	10%	EUR	2027	9
Ilgtermiņa aizdevumi kopā	0	0	0	0				
Ilgtermiņa obligācijas								
Ilgtermiņa obligācijas	8 000 000	0	8 000 000	0	11%	EUR	2029	
Ilgtermiņa obligācijas kopā	8 000 000	0	8 000 000	0				
Aizņēmumi kopā	8 000 000	0	8 000 000	0				
	30.06.2025.	Jaotus jārelejānūd tāhtaja jārġi			Procentu likme	Valūta	Beigu termiņš	Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	vairāk par 5 gadiem				
Ilgtermiņa aizdevumi								
Ilgtermiņa aizdevumi	1 130 811	0	1 130 811	0	10%	EUR	2027	9
Ilgtermiņa aizdevumi kopā	1 130 811	0	1 130 811	0				
Ilgtermiņa obligācijas								
Ilgtermiņa obligācijas	8 000 000	0	8 000 000	0	11%	EUR	2029	
Ilgtermiņa obligācijas kopā	8 000 000	0	8 000 000	0				
Aizņēmumi kopā	9 130 811	0	9 130 811	0				

7. pielikums Kreditori un avansa maksājumi

(euro)

	31.12.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	
Parādi piegādātājiem	1 920	1 920	0	
Nodokļu parādi	15 385	15 385	0	
Citi parādi	75 778	75 778	0	9
Procentu maksājumu parādi	75 778	75 778	0	9
Kreditori un avansa maksājumi kopā	93 083	93 083	0	

	30.06.2025.	Sadalījums pa atlikušajiem periodiem		Pielikuma Nr.
		12 mēnešu laikā	1-5 gadu laikā	
Citi parādi	128 238	75 778	52 460	9
Procentu maksājumu parādi	128 238	75 778	52 460	9
Kreditori un avansa maksājumi kopā	128 238	75 778	52 460	

8. pielikums Darba samaksa

(euro)

Grāmatvedības subjektam nav darbinieku.

9. pielikums Saistītās puses

(euro)

Sabiedrības koncerna mātes sabiedrības nosaukums	Invego Group OÜ
Koncerna mātes sabiedrības reģistrācijas valsts	Igaunija

Savstarpējo norēķinu salīdzināšana ar saistītajām pusēm pa grupām

ILGTERMIŅA	31.12.2025.	30.06.2025.	Pielikuma Nr.
Debitori un avansa maksājumi			
Meitas sabiedrības	612 595	3 563 545	2,5
Citas konsolidētajā grupā ietilpstošās sabiedrības	4 625 072	3 368 822	2,5
Debitori un avansa maksājumi kopā	5 237 667	6 932 367	
Aizņēmumi			
Koncerna mātes sabiedrība	0	1 130 811	6
Aizņēmumi kopā	0	1 130 811	
Kreditori un avansa maksājumi			
Koncerna mātes sabiedrība	0	52 460	7
Kreditori un avansa maksājumi kopā	0	52 460	

IZSNIEGTIE AIZDEVUMI	18.03.2025.	Izsniegtie aizdevumi	Izsniegto aizdevumu atmaksāšana	30.06.2025.	Periodā aprēķinātie procenti	Pielikuma Nr.
Meitas sabiedrības	0	3 459 321	0	3 459 321	48 503	2,5
Citas konsolidētajā grupā ietilpstošās sabiedrības	0	3 353 126	0	3 453 126	15 696	2,5
Izsniegtie aizdevumi kopā	0	6 812 447	0	6 912 447	64 199	

IZSNIEGTIE AIZDEVUMI	30.06.2025.	Izsniegtie aizdevumi	Izsniegto aizdevumu atmaksāšana	31.12.2025.	Periodā aprēķinātie procenti	Pielikuma Nr.
Meitas sabiedrības	3 459 321	767 800	3 614 730	612 391	89 934	2,5
Citas konsolidētajā grupā ietilpstošās sabiedrības	3 453 126	1 853 000	582 595	4 623 531	274 250	2,5
Izsniegtie aizdevumi kopā	6 912 447	2 620 800	4 197 325	5 235 922	364 184	

AIZŅĒMUMI	18.03.2025.	Aizņēmumi	Aizņēmumu atmaksāšana	30.06.2025.	Periodā aprēķinātie procenti	Pielikuma Nr.
Koncerna mātes sabiedrība	0	1 130 811	0	1 130 811	19 433	6,7
Izpildinstitūcijas un augstākā līmeņa vadība, kā arī būtiski privātie īpašnieki un viņu kontrolē vai būtiskā ietekmē esošās sabiedrības.	0	681 510	681 510	0	5 670	6,7
Aizņēmumi kopā	0	1 812 321	681 510	1 130 811	25 103	

AIZŅĒMUMI	30.06.2025.	Aizņēmumi	Aizņēmumu atmaksāšana	31.12.2025.	Periodā aprēķinātie procenti	Pielikuma Nr.
Koncerna mātes sabiedrība	1 130 811	0	1 130 811	0	15 392	6,7
Aizņēmumi kopā	1 130 811	0	1 130 811	0	15 392	