

SIA “Kaita LV Living”

Vienotais reģistrācijas numurs 40203501772

GADA PĀRSKATS

par 2025. gadu

(sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu)

Rīga, 2026

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	4
Bilance	5 – 6
Finanšu pārskata pielikums	7 – 13
Neatkarīga revidenta ziņojums	pievienots atsevišķi

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	SIA “Kaita LV Living” (līdz nosaukuma maiņai, kas reģistrēta Uzņēmumu reģistrā 2026. gadā, – SIA “BAM LV LIVING”)
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Vienotais reģistrācijas numurs, vieta un datums	40203501772, Rīga, 2023. gada 16. augustā
Darbības veids (NACE 2.1)	64.21 – Kontrolakciju (pārvaldītāj)sabiedrību darbība
Juridiskā adrese	Krišjāņa Barona iela 14 – 9F, Rīga, LV-1050, Latvija
Dalībnieki (līdzdalība pamatkapitālā)	SIA “BAM SPV”, reģ. Nr. 40203501734 (100 %) – līdz 20.04.2026. No 21.04.2026. (reģistrēts Uzņēmumu reģistrā 29.04.2026.) vienīgais dalībnieks ir UAB “Kaita International”, reģ. Nr. 306114273 (100 %), Lietuva.
Valdes loceklis	Jonas Kežys (no 16.08.2023.), tiesīgs pārstāvēt Sabiedrību atsevišķi
Par grāmatvedības kārtošānu atbildīgā persona	Dana Lora, ārpakalpojuma grāmatvedis LORA CAPITAL SIA, reģ. Nr. 40103561794
Pārskata gads	2025. gada 1. janvāris – 2025. gada 31. decembris (iepriekšējais pārskata periods: 16.08.2023. – 31.12.2024.)
Revidents	SIA “Corvus Audit”, zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 200 Elizabetes iela 45/47, Rīga, LV-1010 Atbildīgais zvērināts revidents Kirils Kondratovs, sertifikāts Nr. 232

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gadu

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīme	2025	2024*
		EUR	EUR
Administrācijas izmaksas	3	(5 323)	(1 965)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	2	176 159	—
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:			
no citām personām	4	—	353
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:			
citām personām	5	(20 834)	(18 837)
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		150 002	(20 449)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	6	(5 271)	(4 499)
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)		144 731	(24 948)

Finanšu pārskata pielikums no 7. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

* Salīdzinošie rādītāji aptver Sabiedrības pirmo pārskata periodu no 2023. gada 16. augusta līdz 2024. gada 31. decembrim un ir pārrēķināti (iepriekšējo periodu kļūdu labošana) – sk. pielikuma sadaļu “Grāmatvedības kļūdu labojuma ietekme uz iepriekšējo gadu rādītājiem”.

Jonas Kežys
Valdes loceklis

Dana Lora
LORA CAPITAL SIA (reģ. Nr. 40103561794)
ārpakalpojuma grāmatvedis

Rīgā, 2026. gada 9. jūlijā

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Bilance 2025. gada 31. decembrī

Aktīvs

	Piezīme	31.12.2025.	31.12.2024.*
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie vērtspapīri un līdzdalība kapitālos	1	384 495	208 336
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		384 495	208 336
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		384 495	208 336
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Citi debitori	4	—	123 300
Debitori kopā		—	123 300
Nauda		1 066	481
Apgrozāmie līdzekļi kopā		1 066	123 781
AKTĪVU KOPSUMMA		385 561	332 117

Finanšu pārskata pielikums no 7. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

** 31.12.2024. salīdzinošie rādītāji ir pārreķināti (iepriekšējo periodu kļūdu labošana) – sk. pielikuma sadaļu “Grāmatvedības kļūdu labojuma ietekme uz iepriekšējo gadu rādītājiem”.*

Bilance 2025. gada 31. decembrī

Pasīvs

	Piezīme	31.12.2025.	31.12.2024.*
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	8	2 800	2 800
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(24 948)	–
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		144 731	(24 948)
Pašu kapitāls kopā		122 583	(22 148)
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	5	248 005	349 766
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		1 271	–
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6	9 770	4 499
Uzkrātās saistības	7	3 932	–
Īstermiņa kreditori kopā		262 978	354 265
Kreditori kopā		262 978	354 265
PASĪVU KOPSUMMA		385 561	332 117

Finanšu pārskata pielikums no 7. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

* 31.12.2024. salīdzinošie rādītāji ir pārrēķināti (iepriekšējo periodu kļūdu labošana) – sk. pielikuma sadaļu “Grāmatvedības kļūdu labojuma ietekme uz iepriekšējo gadu rādītājiem”.

Jonas Kežys
Valdes loceklis

Dana Lora
LORA CAPITAL SIA (reģ. Nr. 40103561794)
ārpakalpojuma grāmatvedis

Rīgā, 2026. gada 9. jūlijā

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Finanšu pārskata pielikums

Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Pārskata sagatavošanas principi

Sabiedrības gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Grāmatvedības likumu, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu (turpmāk – likums) un Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumiem Nr. 775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir klasificēts pēc izdevumu funkcijas. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši iegādes izmaksu (sākotnējās vērtības) principam, izņemot ilgtermiņa finanšu ieguldījumu SIA “V38” kapitālā, kas novērtēts patiesajā vērtībā (sk. sadaļu “Finanšu ieguldījumi”). Ievērojot likuma 13. panta piektās daļas 2. punktu, Sabiedrība šo ieguldījumu atzīst, novērtē un norāda finanšu pārskatā saskaņā ar starptautisko grāmatvedības standartu (SFPS Nr. 9 “Finanšu instrumenti”) prasībām; pārējiem finanšu pārskata posteņiem piemēro Latvijas Republikas normatīvos aktus. Tā kā Sabiedrība izmanto minēto starptautisko grāmatvedības standartu piemērošanas iespēju, gada pārskatu revidē zvērināts revidents (likuma 91. panta otrās daļas 4. punkts).

Saskaņā ar likuma 5. pantu Sabiedrība ir klasificējama kā mikrosabiedrība. Sabiedrība izmanto likuma 57. panta pirmajā daļā paredzēto atbrīvojumu un vadības ziņojumu nesagatavo; likumā prasītā informācija par pašu akcijām un daļām ir sniegta šajā pielikumā (sk. 8. piezīmi). Sabiedrība nav koncerna mātes sabiedrība, un tai nav pienākuma sagatavot konsolidēto gada pārskatu, jo tās līdzdalība SIA “V38” kapitālā (10 %) nenodrošina ne kontroli, ne būtisku ietekmi.

Visi rādītāji finanšu pārskatā ir noapaļoti līdz veseliem euro (EUR); noapaļošanas dēļ atsevišķu posteņu summa var atšķirties no kopsummas par 1 EUR.

Pārskata periods

Pārskata periods ir no 2025. gada 1. janvāra līdz 2025. gada 31. decembrim. Salīdzinošie rādītāji aptver Sabiedrības pirmo pārskata periodu no 2023. gada 16. augusta (dibināšanas) līdz 2024. gada 31. decembrim.

Aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadība izmanto aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskata posteņu novērtējumu. Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārskatīti. Būtiskākā aplēse ir līdzdalības SIA “V38” kapitālā patiesās vērtības noteikšana (sk. sadaļu “Finanšu ieguldījumi”). Aplēšu izmaiņu ietekmi atspoguļo finanšu pārskatā periodā, kurā aplēse mainīta.

Grāmatvedības kļūdu labojuma ietekme uz iepriekšējo gadu rādītājiem

Sagatavojot 2025. gada finanšu pārskatu, tika konstatēts, ka sākotnēji iesniegtajā gada pārskatā par periodu 16.08.2023.–31.12.2024. (iesniegts ar Sabiedrības iepriekšējo nosaukumu SIA “BAM LV LIVING”) nebija atzīti vai bija nepilnīgi atzīti vairāki būtiski darījumi: finanšu ieguldījums SIA “V38” kapitālā bija atzīts 2 800 EUR apmērā (faktiskā iegādes vērtība – 208 336 EUR) un uzrādīts īstermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā (pārreķinātajos rādītājos tas pārklasificēts par ilgtermiņa finanšu ieguldījumu), nebija atzīts UAB “Kaita International” izsniegtais aizdevums 123 300 EUR, šo darījumu finansēšanai saņemtie aizņēmumi un uzkrātie procenti 349 766 EUR, ar tiem saistītās procentu izmaksas 18 837 EUR un daļa procentu ieņēmumu, kā arī uzņēmumu ienākuma nodoklis 4 499 EUR; tāpat bija neprecīzi uzrādīts naudas atlikums un atsevišķi kreditoru posteņi. Šīs būtiskās iepriekšējo periodu kļūdas ir labotas ar atpakaļejošu spēku, pārreķinot salīdzinošos rādītājus tā, it kā kļūdas nebūtu pieļautas.

Korekciju ietekme uz katru bilances posteni 31.12.2024. ir šāda:

Postenis	Pirms izmaiņām 31.12.2024. (EUR)	Pēc izmaiņām 31.12.2024. (EUR)	Starpība (EUR)
AKTĪVS			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi: Pārējie vērtspapīri un līdzdalība kapitālos	–	208 336	208 336
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā	–	208 336	208 336
Citi debitori	–	123 300	123 300
Debitori kopā	–	123 300	123 300
Īstermiņa finanšu ieguldījumi: Pārējie vērtspapīri un līdzdalība kapitālos	2 800	–	(2 800)
Nauda	2 801	481	(2 320)
Apgrozāmie līdzekļi kopā	5 601	123 781	118 180
AKTĪVU KOPSUMMA	5 601	332 117	326 516
PASĪVS			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	2 800	2 800	–
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	(29)	(24 948)	(24 919)
Pašu kapitāls kopā	2 771	(22 148)	(24 919)
Citi aizņēmumi	–	349 766	349 766
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	2 800	–	(2 800)
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	–	4 499	4 499
Pārējie kreditori	30	–	(30)
Īstermiņa kreditori kopā	2 830	354 265	351 435
Kreditori kopā	2 830	354 265	351 435
PASĪVU KOPSUMMA	5 601	332 117	326 516

Korekciju ietekme uz katru peļņas vai zaudējumu aprēķina posteni par periodu 16.08.2023.–31.12.2024. ir šāda:

Postenis	Pirms izmaiņām (EUR)	Pēc izmaiņām (EUR)	Starpība (EUR)
Administrācijas izmaksas	(50)	(1 965)	(1 915)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi: no citām personām	21	353	332
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas: citām personām	–	(18 837)	(18 837)
Peļņa / (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	(29)	(20 449)	(20 420)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	–	(4 499)	(4 499)
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	(29)	(24 948)	(24 919)

Korekcijas neietekmē par 2025. pārskata gadu aprēķināto rezultātu, izņemot to, ka 2025. gada rādītāji ir noteikti, pamatojoties uz pārrēķinātajiem 2024. gada beigu atlikumiem.

Naudas vienība un darījumi ārvalstu valūtās

Finanšu pārskats sagatavots euro (EUR). Pārskata gadā Sabiedrībai nebija darījumu ārvalstu valūtās.

Finanšu ieguldījumi

Sabiedrībai pieder 10 % SIA “V38” (reģ. Nr. 40203163139, Rīga; nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana) kapitāla daļu. Tā kā līdzdalība ir mazāka par 20 %, tā nav uzskatāma ne par līdzdalību radniecīgas sabiedrības kapitālā, ne par līdzdalību asociētas sabiedrības kapitālā likuma izpratnē, un bilancē to uzrāda ilgtermiņa finanšu ieguldījumu postenī “Pārējie vērtspapīri un līdzdalība kapitālos”, jo vadība paredz ieguldījumu turēt ilgāk nekā 12 mēnešus pēc bilances datuma.

Ieguldījumu novērtē patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos (SFPS Nr. 9). Patiesās vērtības izmaiņas atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī “Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi” vai “Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas”. Tā kā SIA “V38” kapitāla daļas netiek kotētas aktīvā tirgū, patiesā vērtība noteikta, izmantojot SIA “V38” neto aktīvu (pašu kapitāla) vērtību bilances datumā (3. līmeņa novērtējums): ieguldījuma patiesā vērtība atbilst 10 % no SIA “V38” neto aktīvu vērtības.

Aizņēmumi un procentu izmaksas

Aizņēmumus sākotnēji atzīst saņemtās atlīdzības vērtībā un turpmāk uzrāda atmaksājamā vērtībā, ieskaitot uzkrātos procentus. Procentu izmaksas atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc uzkrāšanas principa atbilstoši aizdevuma līgumu nosacījumiem.

Nauda

Naudu veido naudas līdzekļi norēķinu kontos kredītiestādēs.

Saistītās puses

Par saistītajām pusēm uzskata Sabiedrības dalībniekus, valdes locekļus, viņu tuvas ģimenes locekļus un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme, kā arī sabiedrību, kurā Sabiedrībai ir līdzdalība (SIA “V38”).

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā atspoguļo koriģējošos notikumus pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par Sabiedrības finansiālo stāvokli bilances datumā. Nekoriģējošus notikumus, ja tie ir būtiski, atspoguļo pielikumā.

Skaidrojumi pie finanšu pārskata posteņiem

1. piezīme. Pārējie vērtspapīri un līdzdalība kapitālos (līdzdalība SIA “V38”)

Posteņa kustība pārskata gadā un iepriekšējā pārskata periodā:

	2025	2024
	EUR	EUR
Patiesā vērtība gada sākumā	208 336	–
Iegāde	–	208 336
Patiesās vērtības izmaiņas, atzītas peļņā vai zaudējumos	176 159	–
Patiesā vērtība gada beigās	384 495	208 336

Līdzdalība SIA “V38” kapitālā (10 %) iegūta 2024. gadā un sākotnēji atzīta iegādes vērtībā 208 336 EUR, kas atbilda patiesajai vērtībai iegādes brīdī. 2025. gadā atzīts patiesās vērtības pieaugums 176 159 EUR (sk. 2. piezīmi). Patiesā vērtība 31.12.2025. noteikta kā 10 % no SIA “V38” neto aktīvu (pašu kapitāla) vērtības bilances datumā.

2. piezīme. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Posteni 2025. gadā (176 159 EUR; 2024. gadā – nav) pilnībā veido līdzdalības SIA “V38” kapitālā patiesās vērtības pārvērtēšanas rezultātā atzītais vērtības pieaugums (sk. 1. piezīmi).

3. piezīme. Administrācijas izmaksas

	2025	2024
	EUR	EUR
Revīzijas izmaksas	3 923	–
Grāmatvedības pakalpojumu izmaksas	1 280	–
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	–	1 815
Muitas un ievednodevas	–	100
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	120	50
Kopā	5 323	1 965

4. piezīme. Citi debitori

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Aizdevums UAB “Kaita International”	–	123 300
Kopā	–	123 300

Aizdevums UAB “Kaita International” (reģ. Nr. 306114273, Lietuva) izsniegts 2024. gadā un pārskata gadā ir pilnībā atmaksāts.

5. piezīme. Citi aizņēmumi

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Aizņēmumu pamatsumma	208 335	300 000
Uzkrātie procenti	39 670	18 836
Citi īstermiņa aizņēmumi	—	30 930
Kopā	248 005	349 766

Aizņēmumi ir saņemti no UAB “Investiciju pasaulis”, UAB “Klonenu NT” un UAB “RV Investīcijās” (Lietuva), kas nav ar Sabiedrību saistītas personas un kas likuma izpratnē nav Sabiedrības radniecīgās vai asociētās sabiedrības, tādēļ saistības ir uzrādītas postenī “Citi aizņēmumi”. Aizņēmumi ir denominēti euro, ir procentus nesoši un nav nodrošināti. Aizņēmumi izmantoti līdzdalības SIA “V38” kapitālā iegādes finansēšanai. Ar šiem aizņēmumiem saistītās procentu izmaksas pārskata gadā ir 20 834 EUR (iepriekšējā pārskata periodā: 18 837 EUR). 2025. gadā atmaksāta aizņēmumu pamatsumma 91 665 EUR apmērā.

Citi īstermiņa aizņēmumi 30 930 EUR apmērā 31.12.2024. bija saņemti no saistītajām pusēm un 2025. gadā ir pilnībā atmaksāti (sk. 10. piezīmi).

6. piezīme. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Posteni veido uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības 9 770 EUR apmērā (31.12.2024.: 4 499 EUR). Peļņas vai zaudējumu aprēķinā par pārskata gadu atzīts uzņēmumu ienākuma nodoklis 5 271 EUR (iepriekšējā pārskata periodā: 4 499 EUR).

7. piezīme. Uzkrātās saistības

Posteni veido uzkrātās saistības par gada pārskata sagatavošanas un revīzijas pakalpojumiem 3 932 EUR apmērā (31.12.2024.: nav).

8. piezīme. Pamatkapitāls

Reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls 31.12.2025. ir 2 800 EUR, un to veido 2 800 kapitāla daļas ar vienas daļas nominālvērtību 1 EUR. Sabiedrībai nepieder pašu kapitāla daļas, un pārskata gadā Sabiedrība nav iegādājusies vai atsavinājusi pašu kapitāla daļas.

9. piezīme. Vidējais Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

Vidējais Sabiedrībā nodarbināto personu skaits 2025. gadā – 0 (iepriekšējā pārskata periodā – 0). Sabiedrības vadībai (valdei) atlīdzība par pienākumu pildīšanu nav aprēķināta un izmaksāta.

10. piezīme. Darījumi ar saistītajām pusēm

Saistītās puses ir Sabiedrības dalībnieks (līdz 20.04.2026. – SIA “BAM SPV”; no 21.04.2026. – UAB “Kaita International”), valdes loceklis Jonas Kežys, sabiedrība, kurā Sabiedrībai ir līdzdalība (SIA “V38”), kā arī citas sabiedrības, kas ir saistītas ar Sabiedrības dalībnieku, tostarp UAB “Kaita International” un UAB “Kaita Development”. Saistīto pušu aizdevumu un aizņēmumu kustība 2025. gadā:

Saistītā puse	Atlikums 01.01.2025. (EUR)	Atmaksāts 2025. gadā (EUR)	Atlikums 31.12.2025. (EUR)
Saistītajām pusēm izsniegtie aizdevumi (postenis “Citi debitori”)			
UAB “Kaita International”	123 300	(123 300)	–
Izsniegtie aizdevumi kopā	123 300	(123 300)	–
No saistītajām pusēm saņemtie aizņēmumi (postenis “Citi aizņēmumi”)			
SIA “V38”	20 500	(20 500)	–
UAB “Kaita Development”	9 400	(9 400)	–
UAB “Kaita International”	1 030	(1 030)	–
Saņemtie aizņēmumi kopā	30 930	(30 930)	–

Visi saistīto pušu aizdevumu un aizņēmumu atlikumi pārskata gadā ir pilnībā atmaksāti, un 2025. gada 31. decembrī saistīto pušu aizdevumu vai aizņēmumu atlikumu nav. Pārskata gadā procentu ieņēmumi vai izmaksas darījumos ar saistītajām pusēm nav atzīti. Valdes loceklim nav izsniegti avansi, aizdevumi vai galvojumi, un Sabiedrība nav uzņēmusies galvojumu saistības valdes locekļa labā.

11. piezīme. Ārpusbilances saistības un sniegtie nodrošinājumi

Sabiedrībai nav bilancē neiekļautu finansiālu saistību, sniegtu garantiju vai citu iespējamo saistību, kā arī nav noslēgtu bilancē neiekļautu būtisku vienošanos.

12. piezīme. Posteņi, kas radušies no parastajai darbībai neraksturīgiem notikumiem

Sabiedrības parastā darbība ir līdzdalības turēšana un pārvaldīšana, tādēļ līdzdalības SIA “V38” kapitālā patiesās vērtības pārvērtēšanas rezultāts ir uzskatāms par parastās darbības ieņēmumu. Ieņēmumu vai izmaksu posteņi, kas radušies no notikumiem vai darījumiem, kuri neatbilst Sabiedrības parastajai darbībai, pārskata gadā nav.

13. piezīme. Darbības turpināšana

2024. gada 31. decembrī Sabiedrības pašu kapitāls bija negatīvs (pārrēķināts: –22 148 EUR). Pārskata gadā, galvenokārt līdzdalības SIA “V38” kapitālā patiesās vērtības pieauguma rezultātā, pašu kapitāls ir atjaunots un 2025. gada 31. decembrī ir pozitīvs – 122 583 EUR, kas pārsniedz pusi no pamatkapitāla.

Sabiedrības saistības galvenokārt veido īstermiņa aizņēmumi no investoriem (sk. 5. piezīmi). Šo saistību refinansēšanai Sabiedrība plāno 2026. gadā emitēt obligācijas. Obligāciju emisijā iegūtos līdzekļus plānots izmantot, lai (a) pilnībā dzēstu Sabiedrības esošās aizņēmumu saistības pret investoriem, (b) iegādātos no tiem pašiem investoriem atlikušās 90 % SIA “V38” kapitāla daļas, tādējādi kļūstot par vienīgo SIA “V38” dalībnieku, un (c) refinansētu SIA “V38” esošās aizņēmumu saistības pret šiem investoriem, aizstājot tās ar Sabiedrības izsniegtu aizdevumu. Obligāciju kupona maksājumus sākotnēji plānots segt no SIA “V38” veiktajiem aizdevuma atmaksas maksājumiem Sabiedrībai, bet turpmāk – no SIA “V38” saņemtajām dividendēm.

Vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs izpildīt savas saistības to izpildes termiņos, tādēļ gada pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu.

14. piezīme. Notikumi pēc pārskata gada beigām

2026. gada 21. aprīlī (reģistrēts Uzņēmumu reģistrā 2026. gada 29. aprīlī) par Sabiedrības vienīgo dalībnieku (100 %) kļuva UAB “Kaita International”, reģ. Nr. 306114273, Lietuva. 2026. gadā Uzņēmumu reģistrā reģistrēta arī Sabiedrības nosaukuma maiņa no SIA “BAM LV LIVING” uz SIA “Kaita LV Living”. Sabiedrība plāno 2026. gadā emitēt obligācijas, lai pilnībā dzēstu esošās aizņēmumu saistības pret investoriem, iegādātos no tiem pašiem investoriem atlikušās 90 % SIA "V38" kapitāla daļas un refinansētu SIA "V38" esošās aizņēmumu saistības pret šiem investoriem (sk. 13. piezīmi).

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī gada pārskata parakstīšanas dienai nav bijuši citi būtiski notikumi, kas varētu ietekmēt gada pārskata lietotāju vērtējumu par Sabiedrības finansiālo stāvokli.

Jonas Kežys
Valdes loceklis

Dana Lora
LORA CAPITAL SIA (reģ. Nr. 40103561794)
ārpakalpojuma grāmatvedis

Rīgā, 2026. gada 9. jūlijā

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

SIA “Kaita LV Living”

Unified registration number 40203501772

ANNUAL REPORT

for the year 2025

(prepared in accordance with the Law on Annual Reports and Consolidated Annual Reports of the Republic of Latvia)

Translation from Latvian. In the event of any discrepancies between the Latvian and English versions, the Latvian version shall prevail.

Riga, 2026

CONTENTS

Information about the Company	3
Profit and loss statement	4
Balance sheet	5 – 6
Notes to the financial statements	7 – 13
Independent auditor's report	attached separately

Information about the Company

Name of the Company	SIA “Kaita LV Living” (until the change of name registered with the Enterprise Register of the Republic of Latvia in 2026 – SIA “BAM LV LIVING”)
Legal status of the Company	Limited liability company
Unified registration number, place and date of registration	40203501772, Riga, 16 August 2023
Type of activity (NACE 2.1)	64.21 – Activities of holding companies
Legal address	Krišjāņa Barona iela 14 – 9F, Riga, LV-1050, Latvia
Shareholders (interest in share capital)	SIA “BAM SPV”, reg. No. 40203501734 (100 %) – until 20.04.2026. As of 21.04.2026 (registered with the Enterprise Register on 29.04.2026), the sole shareholder is UAB “Kaita International”, reg. No. 306114273 (100 %), Lithuania.
Member of the Board	Jonas Kežys (as of 16.08.2023), entitled to represent the Company individually
Person responsible for bookkeeping	Dana Lora, outsourced accountant LORA CAPITAL SIA, reg. No. 40103561794
Reporting year	1 January 2025 – 31 December 2025 (previous reporting period: 16.08.2023 – 31.12.2024)
Auditor	SIA “Corvus Audit”, licence of a commercial company of sworn auditors No. 200 Elizabetes iela 45/47, Riga, LV-1010 Certified auditor Kirils Kondratovs, certificate No. 232

Profit and loss statement for the year 2025

(classified by function of expense)

	Note	2025	2024*
		EUR	EUR
Administrative expenses	3	(5 323)	(1 965)
Other operating income	2	176 159	–
Other interest income and similar income:			
from other persons	4	–	353
Interest payments and similar expenses:			
to other persons	5	(20 834)	(18 837)
Profit / (loss) before corporate income tax		150 002	(20 449)
Corporate income tax for the reporting year	6	(5 271)	(4 499)
Profit / (loss) for the reporting year		144 731	(24 948)

The notes on pages 7 to 12 are an integral part of these financial statements.

** The comparative figures cover the Company's first reporting period from 16 August 2023 to 31 December 2024 and have been restated (correction of prior period errors) – see the section “Effect of the correction of accounting errors on prior year figures” of the notes.*

Jonas Kežys

Member of the Board

Dana Lora

LORA CAPITAL SIA (reg. No. 40103561794)
outsourced accountant

Riga, 09 July 2026

THIS DOCUMENT IS SIGNED WITH A SECURE ELECTRONIC SIGNATURE AND CONTAINS A TIME STAMP.

Balance sheet as at 31 December 2025

Assets

	Note	31.12.2025	31.12.2024*
		EUR	EUR
Long-term investments			
Long-term financial investments			
Other securities and investments in capital	1	384 495	208 336
Total long-term financial investments		384 495	208 336
Total long-term investments		384 495	208 336
Current assets			
Debtors			
Other debtors	4	—	123 300
Total debtors		—	123 300
Cash		1 066	481
Total current assets		1 066	123 781
TOTAL ASSETS		385 561	332 117

The notes on pages 7 to 12 are an integral part of these financial statements.

** The comparative figures as at 31.12.2024 have been restated (correction of prior period errors) – see the section “Effect of the correction of accounting errors on prior year figures” of the notes.*

Balance sheet as at 31 December 2025

Equity and liabilities

	Note	31.12.2025	31.12.2024*
		EUR	EUR
Equity			
Share capital	8	2 800	2 800
Retained earnings or accumulated losses brought forward		(24 948)	–
Profit or loss for the reporting year		144 731	(24 948)
Total equity		122 583	(22 148)
Creditors			
Current creditors			
Other borrowings	5	248 005	349 766
Payables to suppliers and contractors		1 271	–
Taxes and mandatory state social insurance contributions	6	9 770	4 499
Accrued liabilities	7	3 932	–
Total current creditors		262 978	354 265
Total creditors		262 978	354 265
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		385 561	332 117

The notes on pages 7 to 12 are an integral part of these financial statements.

** The comparative figures as at 31.12.2024 have been restated (correction of prior period errors) – see the section “Effect of the correction of accounting errors on prior year figures” of the notes.*

Jonas Kežys
Member of the Board

Dana Lora
LORA CAPITAL SIA (reg. No. 40103561794)
outsourced accountant

Riga, 09 July 2026

THIS DOCUMENT IS SIGNED WITH A SECURE ELECTRONIC SIGNATURE AND CONTAINS A TIME STAMP.

Notes to the financial statements

Significant accounting policies

Basis of preparation

The annual report of the Company has been prepared in accordance with the Accounting Law of the Republic of Latvia, the Law on Annual Reports and Consolidated Annual Reports (hereinafter – the Law) and Cabinet Regulation No. 775 of 22 December 2015 “Regulations for the Application of the Law on Annual Reports and Consolidated Annual Reports”. The profit and loss statement is classified by function of expense. The annual report has been prepared on a going concern basis.

The items of the financial statements are measured in accordance with the historical cost principle, except for the long-term financial investment in the capital of SIA “V38”, which is measured at fair value (see the section “Financial investments”). In accordance with Section 13, Paragraph five, Clause 2 of the Law, the Company recognizes, measures and presents this investment in the financial statements in accordance with the requirements of the international accounting standard (IFRS 9 “Financial Instruments”); the laws and regulations of the Republic of Latvia are applied to the other items of the financial statements. As the Company uses the option to apply the said international accounting standard, the annual report is audited by a sworn auditor (Section 91, Paragraph two, Clause 4 of the Law).

In accordance with Section 5 of the Law, the Company is classified as a micro-entity. The Company uses the exemption provided for in Section 57, Paragraph one of the Law and does not prepare a management report; the information on own shares required by the Law is provided in these notes (see Note 8). The Company is not a parent company of a group and is not required to prepare consolidated annual accounts, as its interest in the capital of SIA “V38” (10 %) provides neither control nor significant influence.

All figures in the financial statements are rounded to whole euros (EUR); due to rounding, the sum of individual items may differ from the total by EUR 1.

Reporting period

The reporting period is from 1 January 2025 to 31 December 2025. The comparative figures cover the Company’s first reporting period from 16 August 2023 (incorporation) to 31 December 2024.

Estimates and judgements

In preparing the financial statements, management uses estimates and assumptions that affect the measurement of the items of the financial statements. Estimates and the related assumptions are reviewed on a regular basis. The most significant estimate is the determination of the fair value of the investment in the capital of SIA “V38” (see the section “Financial investments”). The effect of changes in estimates is reflected in the financial statements in the period in which the estimate is changed.

Effect of the correction of accounting errors on prior year figures

In preparing the financial statements for 2025, it was established that in the originally submitted annual report for the period 16.08.2023–31.12.2024 (submitted under the Company’s previous name, SIA “BAM LV LIVING”) several material transactions had not been recognised or had been recognised incompletely: the financial investment in the capital of SIA “V38” had been recognised in the amount of EUR 2,800 (actual acquisition cost – EUR 208,336) and presented within short-term financial investments (in the restated figures it has been reclassified as a long-term financial investment), the loan issued to UAB “Kaita International” of EUR 123,300, the borrowings received to finance these transactions and the accrued interest thereon of EUR 349,766, the related interest expenses of EUR 18,837 and part of the interest income, as well as corporate income tax of EUR 4,499, had not been recognised; in addition, the cash balance and certain creditor items had been presented inaccurately. These material prior period errors have been corrected retrospectively by restating the comparative figures as if the errors had never occurred.

The effect of the corrections on each balance sheet item as at 31.12.2024 is as follows:

Item	Before changes 31.12.2024 (EUR)	After changes 31.12.2024 (EUR)	Difference (EUR)
ASSETS			
Long-term financial investments: Other securities and investments in capital	–	208 336	208 336
Total long-term investments	–	208 336	208 336
Other debtors	–	123 300	123 300
Total debtors	–	123 300	123 300
Short-term financial investments: Other securities and investments in capital	2 800	–	(2 800)
Cash	2 801	481	(2 320)
Total current assets	5 601	123 781	118 180
TOTAL ASSETS	5 601	332 117	326 516
EQUITY AND LIABILITIES			
Share capital	2 800	2 800	–
Profit / (loss) for the reporting year	(29)	(24 948)	(24 919)
Total equity	2 771	(22 148)	(24 919)
Other borrowings	–	349 766	349 766
Payables to suppliers and contractors	2 800	–	(2 800)
Taxes and mandatory state social insurance contributions	–	4 499	4 499
Other creditors	30	–	(30)
Total current creditors	2 830	354 265	351 435
Total creditors	2 830	354 265	351 435
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	5 601	332 117	326 516

The effect of the corrections on each item of the profit and loss statement for the period 16.08.2023–31.12.2024 is as follows:

Item	Before changes (EUR)	After changes (EUR)	Difference (EUR)
Administrative expenses	(50)	(1 965)	(1 915)
Other interest income and similar income: from other persons	21	353	332
Interest payments and similar expenses: to other persons	–	(18 837)	(18 837)
Profit / (loss) before corporate income tax	(29)	(20 449)	(20 420)
Corporate income tax for the reporting year	–	(4 499)	(4 499)
Profit / (loss) for the reporting year	(29)	(24 948)	(24 919)

The corrections do not affect the result calculated for the 2025 reporting year, other than that the 2025 figures have been determined on the basis of the restated closing balances for 2024.

Functional currency and foreign currency transactions

The financial statements are prepared in euros (EUR). The Company had no foreign currency transactions during the reporting year.

Financial investments

The Company holds 10 % of the shares of SIA “V38” (reg. No. 40203163139, Riga; rental and management of real estate). As the interest is below 20 %, it is regarded neither as an interest in the capital of a related (group) company nor as an interest in the capital of an associated company within the meaning of the Law, and it is presented in the balance sheet within long-term financial investments under the item “Other securities and investments in capital”, as management expects to hold the investment for more than 12 months after the balance sheet date.

The investment is measured at fair value through profit or loss (IFRS 9). Fair value changes are recognised in the profit and loss statement under “Other operating income” or “Other operating expenses”. As the shares of SIA “V38” are not quoted in an active market, the fair value is determined using the net asset (equity) value of SIA “V38” at the balance sheet date (Level 3 measurement): the fair value of the investment corresponds to 10 % of the net asset value of SIA “V38”.

Borrowings and interest expenses

Borrowings are initially recognised at the value of the consideration received and are subsequently presented at the repayable amount, including accrued interest. Interest expenses are recognised in the profit and loss statement on an accrual basis in accordance with the terms of the loan agreements.

Cash

Cash comprises balances on current accounts with credit institutions.

Related parties

Related parties are the shareholders of the Company, the members of the Board, their close family members and companies in which the said persons have control or significant influence, as well as the company in which the Company holds an interest (SIA “V38”).

Events after the balance sheet date

The financial statements reflect adjusting events after the end of the reporting year that provide additional information about the financial position of the Company at the balance sheet date. Non-adjusting events, if material, are disclosed in the notes.

Notes to the items of the financial statements

Note 1. Other securities and investments in capital (investment in SIA “V38”)

Movement of the item during the reporting year and the previous reporting period:

	2025	2024
	EUR	EUR
Fair value at the beginning of the year	208 336	–
Acquisition	–	208 336
Fair value changes recognised in profit or loss	176 159	–
Fair value at the end of the year	384 495	208 336

The interest in the capital of SIA “V38” (10 %) was acquired in 2024 and initially recognised at its acquisition cost of EUR 208,336, which corresponded to its fair value at the time of acquisition. In 2025, a fair value increase of EUR 176,159 was recognised (see Note 2). The fair value as at 31.12.2025 has been determined as 10 % of the net asset (equity) value of SIA “V38” at the balance sheet date.

Note 2. Other operating income

The item for 2025 (EUR 176,159; 2024 – none) consists entirely of the increase in value recognised as a result of the fair value remeasurement of the investment in the capital of SIA “V38” (see Note 1).

Note 3. Administrative expenses

	2025	2024
	EUR	EUR
Audit expenses	3 923	–
Accounting services expenses	1 280	–
Professional services expenses	–	1 815
Customs and import duties	–	100
Bank commission and similar charges	120	50
Total	5 323	1 965

Note 4. Other debtors

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Loan to UAB “Kaita International”	–	123 300
Total	–	123 300

The loan to UAB “Kaita International” (reg. No. 306114273, Lithuania) was issued in 2024 and was fully repaid during the reporting year.

Note 5. Other borrowings

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Principal amount of borrowings	208 335	300 000
Accrued interest	39 670	18 836
Other short-term borrowings	–	30 930
Total	248 005	349 766

The borrowings have been received from UAB “Investiciju pasaulis”, UAB “Klonenu NT” and UAB “RV Investicijos” (Lithuania), which are not parties related to the Company and which, within the meaning of the Law, are not related (group) or associated companies of the Company; the liabilities are therefore presented under the item “Other borrowings”. The borrowings are denominated in euros, are interest-bearing and unsecured. The borrowings were used to finance the acquisition of the interest in the capital of SIA “V38”. The interest expenses related to these borrowings for the reporting year amount to EUR 20,834 (previous reporting period: EUR 18,837). In 2025, principal of EUR 91,665 was repaid.

Other short-term borrowings of EUR 30,930 as at 31.12.2024 had been received from related parties and were fully repaid in 2025 (see Note 10).

Note 6. Taxes and mandatory state social insurance contributions

The item consists of corporate income tax liabilities of EUR 9,770 (31.12.2024: EUR 4,499). Corporate income tax of EUR 5,271 was recognised in the profit and loss statement for the reporting year (previous reporting period: EUR 4,499).

Note 7. Accrued liabilities

The item consists of accrued liabilities for annual report preparation and audit services of EUR 3,932 (31.12.2024: none).

Note 8. Share capital

The registered and fully paid share capital as at 31.12.2025 is EUR 2,800 and consists of 2,800 shares with a nominal value of EUR 1 each. The Company does not hold any of its own shares, and during the reporting year the Company did not acquire or dispose of any of its own shares.

Note 9. Average number of persons employed by the Company

The average number of persons employed by the Company in 2025 was 0 (previous reporting period – 0). No remuneration was calculated or paid to the management (the Board) of the Company for the performance of their duties.

Note 10. Related party transactions

The related parties are the shareholder of the Company (until 20.04.2026 – SIA “BAM SPV”; as of 21.04.2026 – UAB “Kaita International”), the Member of the Board Jonas Kežys, the company in which the Company holds an interest (SIA “V38”), as well as other companies related to the Company’s shareholder, including UAB “Kaita International” and UAB “Kaita Development”. The movement of related party loans and borrowings in 2025:

Related party	Balance 01.01.2025 (EUR)	Repaid in 2025 (EUR)	Balance 31.12.2025 (EUR)
Loans issued to related parties (item “Other debtors”)			
UAB “Kaita International”	123 300	(123 300)	–
Total loans issued	123 300	(123 300)	–
Borrowings received from related parties (item “Other borrowings”)			
SIA “V38”	20 500	(20 500)	–
UAB “Kaita Development”	9 400	(9 400)	–
UAB “Kaita International”	1 030	(1 030)	–
Total borrowings received	30 930	(30 930)	–

All related party loan and borrowing balances were fully repaid during the reporting year, and as at 31 December 2025 there are no outstanding related party loan or borrowing balances. No interest income or expenses were recognised on transactions with related parties during the reporting year. No advances, loans or guarantees have been issued to the Member of the Board, and the Company has not assumed any guarantee obligations for the benefit of the Member of the Board.

Note 11. Off-balance sheet commitments and pledges given

The Company has no financial commitments, guarantees given or other contingent liabilities not included in the balance sheet, nor has it entered into any material agreements not included in the balance sheet.

Note 12. Items arising from events not characteristic of ordinary activities

The Company’s ordinary activity is the holding and management of investments; therefore, the result of the fair value remeasurement of the investment in the capital of SIA “V38” is regarded as income from ordinary activities. There are no income or expense items in the reporting year arising from events or transactions that are not characteristic of the Company’s ordinary activities.

Note 13. Going concern

As at 31 December 2024, the Company's equity was negative (restated: EUR –22,148). During the reporting year, mainly as a result of the increase in the fair value of the investment in the capital of SIA "V38", equity has been restored and is positive as at 31 December 2025 – EUR 122,583, which exceeds half of the share capital.

The Company's liabilities mainly consist of short-term borrowings from investors (see Note 5). To refinance these liabilities, the Company plans to issue bonds in 2026. The proceeds of the bond issue are planned to be used to (a) fully repay the Company's existing borrowing liabilities towards the investors, (b) acquire from the same investors the remaining 90 % of the shares of SIA "V38", thereby becoming the sole shareholder of SIA "V38", and (c) refinance the existing borrowing liabilities of SIA "V38" towards these investors, replacing them with a loan issued by the Company. The bond coupon payments are initially

planned to be covered from the loan repayments made by SIA "V38" to the Company, and subsequently from dividends received from SIA "V38".

Management believes that the Company will be able to meet its obligations as they fall due; therefore, the annual report has been prepared on a going concern basis

Note 14. Events after the end of the reporting year

On 21 April 2026 (registered with the Enterprise Register on 29 April 2026), UAB "Kaita International", reg. No. 306114273, Lithuania, became the sole shareholder (100 %) of the Company. In 2026, the change of the Company's name from SIA "BAM LV LIVING" to SIA "Kaita LV Living" was also registered with the Enterprise Register.

The Company plans to issue bonds in 2026 in order to fully repay its existing borrowing liabilities towards the investors, acquire from the same investors the remaining 90 % of the shares of SIA "V38" and refinance the existing borrowing liabilities of SIA "V38" towards these investors (see Note 13).

In the period from the last day of the reporting year until the date of signing of this annual report, there have been no other material events that could affect the assessment of the Company's financial position by the users of the annual report.

Jonas Kežys
Member of the Board

Dana Lora
LORA CAPITAL SIA (reg. No. 40103561794)
outsourced accountant

Riga, 09 July 2026

THIS DOCUMENT IS SIGNED WITH A SECURE ELECTRONIC SIGNATURE AND CONTAINS A TIME STAMP.