

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
HIPOTĒKU BANKAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA**
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40003426895)

2011. GADA PĀRSKATS

(13. finanšu gads)

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU LIKUMU
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS**

Rīga, 2012

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	5
Bilance	6 - 7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 26
Revidentu ziņojums	27 - 28

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003426895 Rīga, 1999. gada 14. janvāris Veikta pārreģistrācija Komercreģistrā 2004. gada 31. maijā
Adrese	Elizabetes iela 41/43 Rīga, LV-1010 Latvija
Dalībnieks	VAS “Latvijas Hipotēku un zemes banka” (100%)
Valdes locekļu vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Mārtiņš Muižnieks – Valdes loceklis no 2012. gada 11. janvāra Mārtiņš Muižnieks – Prokūrists no 2011. gada 23. decembra līdz 2012. gada 02. februārim Jānis Bērziņš – Valdes loceklis līdz 2011. gada 29. decembrim
Pārskata gads	2011. gada 1. janvāris - 31. decembris
Revidenta un atbildīgā zvērināta revidenta vārds un adrese	Ernst & Young Baltic SIA Licence Nr. 17 Muitas iela 1A Rīga, LV-1010 Latvija Atbildīgā zvērinātā revidente: Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124

Vadības ziņojums

2012. gada 24. aprīlis

SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" (turpmāk – Sabiedrība) ir dibināta 1999. gadā, un tās vienīgais dibinātājs ir valsts akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka”. Sabiedrības sākotnējie darbības mērķi bija saistīti ar starpniecību nekustamā īpašuma (turpāk – NĪ) pirkšanā un pārdošanā, NĪ projektu attīstīšanu, projektēšanu un būvuzraudzību, kā arī NĪ apsaimniekošanu. 2010. gada laikā Sabiedrības dibinātājs ir pieņēmis lēmumu par ienākumus nenesošu aizdevumu pārvaldības koncentrēšanu Aģentūrā. Līdz ar to, ir mainījušies Sabiedrības darbības uzdevumi un mērķi. Par Sabiedrības darbības mērķiem ir noteikta no Bankas pārņemto ienākumus nenesošu aizdevumu piedziņa un pārņemtā nekustamā īpašuma pārvaldība. Sabiedrības uzdevums ir gūt iespējami lielākus ieņēmumus, kuri izriet no minēto darbību veikšanas.

Pārskata gada laikā Sabiedrība ir būtiski palielinājusi savu NĪ un prasījuma tiesību portfeli (2.5 un 4 reizes attiecīgi). Prasījuma tiesību pārņemšana un nekustamā īpašuma iegāde tiek plānota arī 2012. gadā.

Pārskata gadu Sabiedrība noslēdz ar zaudējumiem, kas ir radušies, pārvērtējot cesijā iegādātās prasījuma tiesības un nodrošinot īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un uzturēšanu, kā arī administratīvu funkciju veikšanu.

2012. gadā Sabiedrība plāno palielināt ieguldījuma īpašumu nomas un īres ieņēmumus, kā arī ieņēmumus no nekustamo īpašumu realizācijas. Tāpat turpināsies cesijā iegādāto prasījuma tiesību piedziņa un darbs pie Sabiedrības organizatoriskās struktūras pilnveidošanas un atpazīstamības veicināšanas tirgū.

Sabiedrība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, no kuriem būtiskākais ir kredītrisks, kas veidojas no pircēju un pasūtītāju parādiem, kā arī cesijā iegādātajiem kredītiem. Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzrādīti atgūstamajā vērtībā. Sabiedrības aizdevuma procentu likme ir fiksēta, kas mazina procentu likmes izmaiņu risku.

Būtiskākie nākotnes darbības riski ir saistīti ar iespējamu nekustamā īpašuma cenu lejupslīdi, kā arī iespējamām izmaiņām nodokļu jomā, kas skar nekustamo īpašumu. Tāpat svarīgi faktori būs īres un nomas tirgus aktivitāte, un debitoru parādu atgūšanas intensitāte.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot, ka ir pieejami atbilstoši kredītresursi saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.

Uzņēmuma valde iesaka 2011. pārskata gada zaudējumus segt no nākamo periodu peļņas.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

Gada pārskats apstiprināts ar vienīgā dalībnieka lēmumu 2012. gada ____.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2011 Ls	2010 Ls
1. Neto apgrozījums	1	1 294 455	632 898
2. Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	2	(1 706 339)	(536 800)
3. Bruto (zaudējumi) / peļņa		(411 884)	96 098
5. Administrācijas izmaksas	3	(376 108)	(98 300)
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	551 308	-
7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 147 004)	(1 307 810)
10. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	6	1 491 385	1 249
12. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	(2 103 069)	(516 950)
16. Zaudējumi pirms nodokļiem		(1 995 372)	(1 825 713)
17. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	-	-
18. Atliktais nodoklis	8	-	-
19. Pārējie nodokļi		(66 066)	(20 551)
20. Pārskata gada zaudējumi		(2 061 438)	(1 846 264)

Pielikums no 10. līdz 26. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

2012. gada 24. aprīlis

Bilance			
Aktīvs	Piezīme	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Nemateriālie ieguldījumi:			
1. Koncesijas, patenti, licences, programmas	9	15 834	5 848
Nemateriālie ieguldījumi kopā:		15 834	5 848
Pamatlīdzekļi:			
1. Zemes gabali, ēkas un būves		78 647	83 750
2. Iekārtas un mašīnas		-	356
3. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		43 322	36 062
Pamatlīdzekļi kopā:	10	121 969	120 168
Ieguldījuma īpašumi	11	24 183 014	9 078 720
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	12	27 236	110 396
2. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	13	-	-
3. Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	12	10 450	35 000
6. Cesijā iegādātie kredīti	14	26 915 073	9 870 860
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		26 952 759	10 016 256
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		51 273 576	19 220 992
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		66	67
2. Nepabeigtie ražojumi		-	278 956
3. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		392 487	978 000
Krājumi kopā:	15	392 553	1 257 023
Debitori:			
1. Pircēju un pasūtītāju parādi	16	33 634	49 671
2. Radniecīgo sabiedrību parādi	27(c)	55 654	8 327
4. Citi debitori	17	453 951	36 400
7. Nākamo periodu izmaksas	18	14 795	9 731
8. Uzkrātie ieņēmumi		34 978	-
Debitori kopā:		593 012	104 129
Īstermiņa finanšu ieguldījumi:			
6. Cesijā iegādātie kredīti	14	12 846 617	-
Īstermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		12 846 617	-
Nauda:	19	632 221	7 345
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		14 464 403	1 368 497
Aktīvu kopsumma		65 737 979	20 589 489

Pielikums no 10. līdz 26. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

SANĒMĒTS
 VALSTS IENĒMUMU PĒŅĒMŠTĀ
 NODOKĻU PĀRVALDĒ
 Z. TROPA
 28. 04. 2012
 Nr. _____ (5)

2012. gada 24. aprīlis

Bilance			
	Piezīme	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
1. Daļu kapitāls	20	915 077	915 077
5. Rezerves:			
a) reorganizācijas rezerve		50 000	50 000
b) pārējās rezerves		362 036	362 036
6. Uzkrātie zaudējumi:			
a) iepriekšējo gadu zaudējumi		(2 926 089)	(1 079 825)
b) pārskata gada zaudējumi		(2 061 438)	(1 846 264)
Pašu kapitāls kopā:		(3 660 414)	(1 598 976)
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
8. Parādi radniecīgajām kredītiestādēm	21	65 159 923	21 996 994
Ilgtermiņa kreditori kopā:		65 159 923	21 996 994
Īstermiņa kreditori:			
5. No pircējiem saņemtie avansi		8 260	1 556
6. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		52 829	50 560
8. Parādi radniecīgajām sabiedrībām	27(d)	3 745 702	-
10. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	22	20 018	31 998
11. Pārējie kreditori	23	14 007	10 009
15. Uzkrātās saistības	24	397 654	97 348
Īstermiņa kreditori kopā:		4 238 470	191 471
Kreditori kopā:		69 398 393	22 188 465
Pasīvu kopsumma		65 737 979	20 589 489

Pielikums no 10. lppz 26. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

2012. gada 24. aprīlis

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls Ls	Reorganizācijas rezerve** Ls	Pārējās rezerves* Ls	Uzkrātie zaudējumi Ls	Kopā Ls
Atlikums 2009. gada 31. decembrī	915 077	50 000	362 036	(1 079 825)	247 288
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(1 846 264)	(1 846 264)
Atlikums 2010. gada 31. decembrī	915 077	50 000	362 036	(2 926 089)	(1 598 976)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(2 061 438)	(2 061 438)
Atlikums 2011. gada 31. decembrī	915 077	50 000	362 036	(4 987 527)	(3 660 414)

* Saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Par sabiedrībām ar ierobežotu atbildību" 5% no Uzņēmuma ikgadējās peļņas bija jānovirza obligātajām rezervēm. Komerclikumā vairs nav prasīta šādas rezerves izveidošana. Tādēļ pēc reģistrācijas Komercreģistrā Uzņēmums var pieņemt lēmumu par statūtos paredzētās rezerves pārvešanu uz iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu.

** Reorganizācijas rezerve izveidota kā dividendēs neizmaksājamā pašu kapitāla daļa. Par tās tālāku izlietojumu var lemt dalībnieku sapulce.

Pielikums no 10. līdz 26. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Naudas plūsmas pārskats

	2011 Ls	2010 Ls
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Zaudējumi pirms nodokļiem	(1 995 372)	(1 825 713)
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu nolietojums	14 116	10 818
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	3 746	392
c) procentu ieņēmumi	(1 491 385)	(1 249)
d) procentu izmaksas	2 090 175	380 645
e) zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	533	-
f) (peļņa) / zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņās	(518 677)	444 577
g) zaudējumi no ieguldījuma īpašumu atsavināšanas	314	-
h) uzkrājumu izmaksas krājumu vērtības samazinājumam	-	649 366
i) uzkrājumu izmaksas ieguldījumu meitas un asociētajos uzņēmumos vērtības samazinājumam	107 710	151 164
j) zaudējumi no cesijā iegādāto kredītu vērtības izmaiņām	- 814 727	-
	(974 113)	(190 000)
Korekcijas:		
a) pircēju un pasūtītāju parādu (pieaugums) / samazinājums	(488 883)	12 478
b) krājumu atlikumu pieaugums	(392 486)	(6 451)
c) parādu piegādātājiem un pārējiem kreditoriem palielinājums / (samazinājums)	3 714 048	(24 082)
2. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	1 858 566	(208 055)
3. Procentu maksājumi	(1 788 164)	(380 645)
4. Samaksātais nekustamā īpašuma nodoklis	(66 066)	(20 551)
5. Pamatdarbības neto naudas plūsma	4 336	(609 251)
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(30 428)	(43 001)
4. Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	246	-
5. Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	30 940	-
6. Saņemtie procenti	1 491 385	1 249
7. Ieguldījumu īpašumu iegāde	(14 105 667)	(7 579 272)
8. Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas	776 692	-
9. Kredītu iegāde cesijā	(34 978 735)	(9 870 860)
10. Cesijā iegādāto kredītu atmaksa	4 273 178	-
11. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(42 542 389)	(17 491 884)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	48 287 314	18 270 210
2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(5 124 385)	(185 620)
3. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	43 162 929	18 084 590
Neto naudas un tās ekvivalentu palielinājums / (samazinājums) pārskata gadā	624 876	(16 545)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	7 345	23 890
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	632 221	7 345

Pielikums no 10. līdz 26. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pielikums**Grāmatvedības politika****(a) Informācija par Sabiedrību**

SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” juridiskā adrese ir Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV1010. Sabiedrība ir reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas numuru 40003426895. Sabiedrības vienīgas dalībnieks ir mātes sabiedrība VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”, kurai pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla. Sākot ar 2012. gada 11. janvāri, Sabiedrības valdes loceklis ir Mārtiņš Muižnieks. Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība “Ernst & Young Baltic” SIA un atbildīgā zvērinātā revidente Diāna Krišjāne.

(b) Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību” un “Gada pārskatu likumu”.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Lats (Ls). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2011. gada 1. janvāra līdz 2011. gada 31. decembrim.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei. Naudas plūsmas pārskats sastādīts pēc netiešās metodes.

Šis ir sabiedrības atsevišķais pārskats. Saskaņā ar Latvijas Republikas “Konsolidēto gada pārskata likuma” 9.pantu, Sabiedrība ir atbrīvota no konsolidētā gada pārskata sagatavošanas sakarā ar to, ka Sabiedrības mātes sabiedrība – VAS “Latvijas Hipotēku un zemes banka” ir Latvijā reģistrēta sabiedrība (adrese; Doma laukums 4, Rīga), un tai pieder visas Sabiedrības akcijas un tā sagatavo konsolidēto gada pārskatu, iekļaujot tajā SIA “Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” un tās meitas sabiedrības.

Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas, bet ir mainīta peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu „Neto apgrozījums”, „Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas” un „Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas” klasifikācija. Salīdzinošie radītāji par 2010. gadu ir atbilstoši mainīti.

(c) Ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un sniegto pakalpojumu vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi no preču pārdošanas tiek atzīti, kad pircējs ir preces akceptējis, atbilstoši preču piegādes nosacījumiem. Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tad, kad tie tiek sniegti. Ieņēmumi no dividendēm tiek atzīti, kad rodas likumīgas tiesības uz tām.

(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana latos

SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” uzskaitē tiek veikta Latvijas latos. Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti latos pēc Latvijas Bankas noteiktā valūtas kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtās tiek pārrēķinātas latos pēc Latvijas Bankas noteiktā kursa pārskata gada pēdējā dienā. Norēķinu par ārvalstu valūtās veiktajiem darījumiem un ārvalstu valūtās nominēto monetāro aktīvu un saistību vērtības pārrēķināšanas rezultātā gūtā ārvalstu valūtas peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

	31.12.2011.	31.12.2010.
	Ls	Ls
1 USD	0.544	0.535
1 EUR	0.702804	0.702804

Pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika** (turpinājums)**(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi**

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu. Iegādes vērtībā tiek iekļautas izmaksas, kas tieši saistītas ar pamatlīdzekļa vai nemateriālā ieguldījuma iegādi. Iegādāto datorprogrammu licenču iegādes vērtība iekļauj licenču iegādes izmaksas un izmaksas, kas radušās, ieviešot tās lietošanā.

Zeme netiek pakļauta nolietojuma aprēķinam. Pārējiem aktīviem nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda garumā, lai norakstītu pamatlīdzekļa iegādes vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktas likmes:

	% gadā
Ēkas	5
Tehnoloģiskās iekārtas	20
Pārējās iekārtas un aprīkojums, transporta līdzekļi	16.67

Gadījumos, kad kāda nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamai vērtībai. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā pamatlīdzekļa patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, vai lietošanas vērtības.

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteni saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ietilps Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Šādas izmaksas tiek norakstītas attiecīgā pamatlīdzekļa atlikušajā lietderīgās lietošanas periodā. Kapitalizējot uzstādītās rezerves daļas izmaksas, nomainītās daļas atlikusī vērtība tiek norakstīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļu kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem un iekļauti tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tie radušies.

(f) Krājumi

Krājumi ir norādīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Pašizmaksa aprēķināta, izmantojot FIFO metodi. Neto pārdošanas vērtība ir normālas Sabiedrības darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Gadījumos, kad krājumu neto pārdošanas vērtība ir zemāka par to pašizmaksu, šiem krājumiem tiek izveidoti uzkrājumi to vērtības samazināšanai līdz neto pārdošanas vērtībai.

(g) Debitoru parādi

Debitoru novērtēšana veikta individuāli katram debitoram. Bilancē uzrādītie debitori ir novērtēti kā atgūstami. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka Sabiedrība nevarēs saņemt debitoru parādu pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Uzkrājumu apjoms ir starpība starp debitoru parādu uzskaites summu un to atgūstamo vērtību. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(h) Operatīvā noma
Sabiedrība ir nomnieks**

Noma, kurās iznomātājs patur nozīmīgu daļu no Īpašumtiesībām raksturīgajiem riskiem un atbildības, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā maksājumi un priekšapmaksas maksājumi par nomu (atskaitot no iznomātāja saņemtos finansiālos stimulus) tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

Sabiedrība ir iznomātājs

Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti pamatlīdzekļu sastāvā iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu. Nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas perioda garumā, lai norakstītu pamatlīdzekļa vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot likmes, kas noteiktas līdzīgiem Sabiedrības pamatlīdzekļiem. Nomā ieņēmumi no operatīvās nomas un no klientiem saņemtās priekšapmaksas tiek ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

Iegādājoties Īpašumu Sabiedrība ar bijušo Īpašuma Īpašnieku noslēdz nomas līgumu uz 3 gadiem. Jauniegādāto Īpašumu Sabiedrība uzskaita kā ieguldījuma Īpašumu. Nolietojums šiem Īpašumiem netiek rēķināts. Īpašuma ieguldījumi 1 reizi ceturksnī tiek pārvērtēti atbilstoši tirgus situācijai.

(i) Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā pilnā apmērā to rašanās brīdī.

(j) Aizdevumi

Sākotnēji aizdevumi tiek atzīti izsniegto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizdevumu izsniegšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(k) Nodokļi

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

Atliktais nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar saistību metodi attiecībā uz visām pagaidu atšķirībām starp aktīvu un saistību vērtībām finanšu pārskatā un to vērtībām nodokļu aprēķinu mērķiem. Atliktā nodokļa aprēķinos tiek izmantotas bilances datumā spēkā esošās nodokļu likmes, kas sagaidāmas periodos, kad paredzēts realizēt attiecīgo atliktā nodokļa aktīvu vai nokārtot atliktā nodokļa saistību. Pagaidu atšķirības galvenokārt rodas, izmantojot atšķirīgas pamatlīdzekļu nolietojuma likmes, kā arī no nodokļu zaudējumiem, kas pārnesami uz nākošajiem taksācijas periodiem. Atliktā nodokļa aktīvu atzīst, ja pastāv liela varbūtība, ka tiks gūta ar nodokli apliekama peļņa, uz kuru varēs attiecināt atskaitāmo pagaidu atšķirību.

(l) Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas

Uzkrāto neizmantoto atvaļinājumu izmaksu summa tiek noteikta, reizinot darbinieku vidējo dienas atalgojumu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

(m) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

(n) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

Pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika** (turpinājums)**(o) Cesijas**

Cesija ir prasījuma pāreja no viena kreditora citam pēc tiesiska darījuma, likuma vai tiesas sprieduma. Cesijas tiek uzskaitītas un atzītas Sabiedrības finanšu pārskatos, pamatojoties uz to iegādes vērtību.

Ja debitoru parāds tiek atgūts mazākā summā par iegādes vērtību, tad atlikusī debitoru parāda summa tiek norakstīta zaudējumos. Sabiedrība gūstot peļņu no iegādātā debitora parāda atgūšanas šo peļņu apliek ar UIN vispārējā kārtībā, t.i., iekļauta ar UIN apliekamajā ienākumā. Savukārt, ja Aģentūrai radušies zaudējumi sakarā ar to, ka debitoru parāds pilnībā vai daļēji nav atgūstams tad tā apliekamais ienākums tiek palielināts par bezcerīgo (zaudēto, bez cerībām tos kādreiz atgūt) debitoru parādu summām, kas tieši iekļautas zaudējumos (izmaksās).

(p) Ieguldījuma īpašumi

Ieguldījuma īpašumus veido ieguldījumi zemē un ēkās, kas tiek turētas nomas ieņēmumu vai ieguldījuma vērtības pieauguma nolūkos, nevis izmantošanai ražošanas, preču piegādes vai pakalpojumu sniegšanas nolūkos, administrācijas vajadzībām vai pārdošanai ikdienas uzņēmējdarbības ietvaros.

Ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek novērtēti to izmaksu vērtībā, iekļaujot tajā attiecīgā darījuma izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek novērtēti patiesajā vērtībā, kas atspoguļo tirgus stāvokli bilances datumā. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām, tiek iekļauti peļņā vai zaudējumos periodā, kurā tie radušies.

Ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina, vai tad, kad ieguldījuma īpašumu pavisam izņem no lietošanas, un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimniecisks labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījuma īpašuma posteņi, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, kad notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai vai celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījuma īpašuma posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, kad notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu, vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

Pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(1) Neto apgrozījums***

	2011	2010
	Ls	koriģēts Ls
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	776 692	4 391
Ieņēmumi no nomas maksas**	198 678	76 639
Ieņēmumi no īpašumu apsaimniekošanas	164 426	207 525
Ieņēmumi no komisijas par aizdevumu izstrādi***	145 316	-
Ieņēmumi no būvuzraudzības	8 487	21 470
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma realizācijas pakalpojumu sniegšanas****	-	251 315
Ieņēmumi no projektēšanas	-	43 733
Ieņēmumi no zemes uzmērīšanas un reģ. Zemes grāmatā	-	13 313
Ieņēmumi no remontdarbiem	-	7 188
Citi ieņēmumi	856	7 324
	1 294 455	632 898

* Viss Uzņēmuma neto apgrozījums gūts Latvijas Republikā.

** Ieguldījuma īpašumi tiek iznomāti saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem. Nomas līgumi parasti tiek slēgti uz termiņu no viena līdz trim gadiem.

*** Atlīdzība saskaņā ar 2010. gada 29. novembra līgumu ar VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" par tiesvedības un piedziņas darbu veikšanu Bankas vārdā attiecībā pret Bankas debitoriem.

**** Atlīdzība saskaņā ar 2009. gada 28. aprīļa līgumu ar VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" par sadarbību nekustamo īpašumu iegādē no Bankas vai tās klientiem.

(2) Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

Izdevumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	777 006	-
Izdevumi no īpašumu apsaimniekošanas	424 525	273 563
Darba samaksa	298 471	157 394
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	72 153	38 812
Citi īpašuma iegādes izdevumi	25 345	-
Transporta izmaksas	20 725	3 552
Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	17 862	11 210
Īpašumu apdrošināšanas izdevumi	17 351	-
Tiesvedības izmaksas	12 690	-
Izmaiņas uzkrājumos neizmantotajiem atvaļinājumiem	3 427	(980)
Mazvērtīgais inventārs	2 051	8 225
Reklāmas izdevumi	1 511	335
Citas ražošanas izmaksas	33 222	44 689
	1 706 339	536 800

(3) Administrācijas izmaksas

Darba samaksa	133 136	44 491
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	96 451	-
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	32 072	10 718
Biroja uzturēšanas izmaksas	29 620	3 750
Sakaru izdevumi	26 741	2 546
Transporta izmaksas	18 034	14 210
Uzkrājumi prēmiju izmaksām par pārskata gada darba rezultātiem	16 225	-
Biroja telpu noma	7 699	5 263
Finanšu pārskata revīzija	6 900	6 900
Parādu piedziņas izdevumi	3 262	-
Citas administrācijas izmaksas	5 968	10 422
	376 108	98 300

Pielikums (turpinājums)**(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2011 Ls	2010 Ls
Neto ieņēmumi no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām*	518 677	-
Peļņa no šaubīgo aizdevumu atgūšanas	30 940	-
Pārējie ieņēmumi	1 691	-
	<u>551 308</u>	<u>-</u>

* Ieņēmumi ir radušies pateicoties vērojamai mājokļu nekustamā īpašuma tirgus segmenta aktivitātei Rīgā un Pierīgā 2011. gada beigās.

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam*	814 727	-
Neatskaitāmais priekšnodoklis	155 553	37 608
Zaudējumi no līdzdalību pārvērtēšanas	107 710	86 415
Izmaiņas uzkrājumos šaubīgo debitoru parādiem	58 126	22 802
Bankas komisija	1 715	1 272
Soda naudas	634	1 021
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu norakstīšanas	533	-
Zaudējumi no krājumu pārvērtēšanas**	-	649 366
Neto zaudējumi no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	-	444 577
Zaudējumi no neatgūstamajiem aizdevumiem	-	64 749
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	8 006	-
	<u>1 147 004</u>	<u>1 307 810</u>

* Cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājums ir saistīts ar to ka faktiski pārņemto nodrošinājumu vērtība ir bijusi mazāka nekā plānots pie cesijas summas noteikšanas, kā arī ar atsevišķu nodrošinājumu paredzamā pārņemšanas termiņa pagarināšanu.

** 2011. gadā visi krājumi kas atbilda ieguldījumu īpašumu definīcijai tika pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumiem.

(6) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem*	1 491 385	-
Procentu ieņēmumi par īstermiņa aizdevumiem	-	1 249
	<u>1 491 385</u>	<u>1 249</u>

* Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām 2011. gadā.

(7) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

Procentu izmaksas	2 090 175	380 645
Neto zaudējumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām	12 894	136 305
	<u>2 103 069</u>	<u>516 950</u>

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais nodoklis

Atliktais nodoklis	-	-
Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Pielikums (turpinājums)**(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais nodoklis (turpinājums)**

Uzņēmumu ienākuma nodoklis atšķiras no teorētiskās nodokļa summas, kas rastos, ja Sabiedrības zaudējumiem pirms nodokļiem piemērotu likumā noteikto 15% likmi:

	2011 Ls	2010 Ls
Zaudējumi pirms nodokļiem	<u>(1 995 372)</u>	<u>(1 825 713)</u>
Teorētiski aprēķinātais nodoklis, piemērojot 15% likmi	(299 306)	(273 857)
Izdevumi, par kuriem nedrīkst samazināt apliekamo ienākumu	10 749	22 858
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	<u>288 557</u>	<u>250 999</u>
Nodokļu izdevumi	<u>-</u>	<u>-</u>

Atliktā nodokļa aprēķinā izmantota patreiz noteiktā nodokļa likme 15%.

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2010. gada 31. decembrī bija Ls 867 299. Saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu nodokļu mērķiem aprēķinātie zaudējumi var tikt segti no nākamo gadu apliekamā ienākuma:

	Zaudējumu vērtība Ls
2009. gada zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	275 659
2010. gada zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	591 640
2011. gada zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	<u>1 629 302</u>
	<u>2 496 601</u>

Atliktais nodoklis

Sabiedrība veic atliktā nodokļa aktīvu un atliktā nodokļa saistību ieskaitu tikai tad, ja tā ir juridiski tiesīga veikt pārskata perioda nodokļa aktīvu ieskaitu pret pārskata perioda nodokļa saistībām un atliktais nodoklis attiecas uz vienu un to pašu nodokļu administrāciju. Balstoties uz piesardzības principu un saskaņā ar likumu Par gada pārskatiem Sabiedrība 2011. gadā neatzīst atlikto nodokļa aktīvu.

	2011 Ls	2010 Ls
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada sākumā	(319 817)	(68 818)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	<u>(288 557)</u>	<u>(250 999)</u>
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada beigās	<u>(608 374)</u>	<u>(319 817)</u>
	31.12.2011.	31.12.2010.
Atliktā nodokļa saistības:		
Pamatlīdzekļu nolietojuma pagaidu atšķirība	9 065	5 872
Atliktā nodokļa aktīvi:		
Uzkrāto atvaļinājumu izmaksu pagaidu atšķirība	(2 673)	(2 159)
Uzkrāto prēmiju izmaksu pagaidu atšķirība	(2 434)	-
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	(115 633)	(66 687)
Uzkrājumu krājumu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	-	(126 748)
Uzkrājumu cesijā iegādāto kredītu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	(122 209)	-
Uz nākošajiem taksācijas periodiem pārnesamie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	<u>(374 490)</u>	<u>(130 095)</u>
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs	<u>(608 374)</u>	<u>(319 817)</u>

Pielikums (turpinājums)**(9) Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences, programmas	Kopā
Sākotnējā vērtība		
31.12.2010.	7 689	7 689
iegāde	13 732	13 732
Norakstīts	(135)	(135)
31.12.2011.	21 286	21 286
Nolietojums		
31.12.2010.	1 841	1 841
Aprēķināts par 2011. gadu	3 746	3 746
Par norakstīto	(135)	(135)
31.12.2011.	5 452	5 452
Bilances vērtība 31.12.2010.	5 848	5 848
Bilances vērtība 31.12.2011.	15 834	15 834

(10) Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas, būves	Iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Kopā
Sākotnējā vērtība				
31.12.2010.	115 423	32 354	70 612	218 389
Pārklasificēts	91	(32 354)	32 263	-
iegādāts	-	-	16 696	16 696
Norakstīts	-	-	(38 426)	(38 426)
31.12.2011.	115 514	-	81 145	196 659
Nolietojums				
31.12.2010.	31 673	31 998	34 550	98 221
Par pārklasificēto	-	(31 998)	31 998	-
Aprēķināts par 2011. gadu	5 194	-	8 922	14 116
Par norakstīto	-	-	(37 647)	(37 647)
31.12.2011.	36 867	-	37 823	74 690
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2010.	83 750	356	36 062	120 168
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2011.	78 647	-	43 322	121 969

Pielikums (turpinājums)**(11) Ieguldījuma īpašumi**

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Bilances vērtība 1. janvārī	9 078 720	-
iegāde	14 105 667	7 579 272
Nodošana no krājumiem	1 256 956	1 944 025
Atsavināšana	(777 006)	-
Peļņa / (zaudējumi) patiesās vērtības korekcijas rezultātā, neto*	518 677	(444 577)
Bilances vērtība 31. decembrī	24 183 014	9 078 720

Iekļautie aktīvi – nekustamie īpašumi - zemesgabali, ēkas, domājamās daļas no ēkām un zemes – dzīvokļi, telpas.

Nekustamo īpašumu – zemesgabalu, ēku, dzīvokļu - patiesā vērtība ir to tirgus vērtības, kuru noteikuši profesionāli kvalificēti vērtētāji dažādos laika periodos. Lai noteiktu aktīvu patieso vērtību vienlaikus, lietoti NĪ tirgus vērtību korekciju koeficienti, kas noteikti, balstoties uz tirgus informāciju un ekspertu sagatavotiem pārskatiem.

NĪ tirgus vērtību korekciju koeficienti izstrādāti, lai nodrošinātu Bankas aizdevumu nodrošinājumā iekļāto NĪ vērtības aktualizāciju kredītriska pārvaldīšanai.

NĪ tirgus vērtību korekciju koeficienti balstīti uz tirgus informāciju, kas ar statistisko metodi apkopota par laika periodu, sākot ar 2004. gadu. No 2004. gada līdz 2009. gadam par gadu, pamatojoties uz vidējo gada informāciju, bet sākot ar 2010. gadu - pa ceturkšņiem, vidējo Latvijā konstatēto statistisko cenu līmeni katram īpašuma veidam, kā arī salīdzināta ar īpašumu tirgus tendenču analīzes informāciju, ko sniedz LR Centrālā statistikas pārvalde, Valsts Zemes dienests un NĪ kompānijas (SIA Arco Real Estate, SIA Latio, SIA Oberhaus u.c.).

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Ieguldījuma īpašumi	24 953 899	9 523 297
Patiesās vērtības izmaiņa*	(770 885)	(444 577)
	24 183 014	9 078 720

Ieguldījuma īpašumu cenā ir iekļautas tieši attiecināmās izmaksas, piemēram, maksa par juridiskiem pakalpojumiem, valsts un kancelejas nodevas.

Ieguldījuma īpašumi tika novērtēti pēc patiesās vērtības metodes uz 31.12.2011. Zaudējumus kas radās no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Sabiedrība iekļāva peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ieguldījumu īpašumi uzskaitīti to patiesajā vērtībā, kas noteikta, pamatojoties uz Sabiedrības sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja veikto novērtējumu. Patiesā vērtība ir vērtība, kas atbilst naudas vai tās ekvivalentu daudzumam, par kādu aktīvu iespējams novērtējuma datumā apmainīt darījumā starp labi informētu, ieinteresētu pircēju un labi informētu, ieinteresētu pārdevēju, kuri nav finansiāli saistīti. Minētais novērtējums veikts saskaņā ar Starptautiskajiem novērtēšanas standartiem.

* 2011. gada neto peļņa patiesās vērtības korekcijas rezultātā veidojas kā starpība starp 2010. gada ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas un uzkrājumiem krājumu vērtības samazināšanai (2011. gadā krājumi pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumiem, sk. 15. piezīmi) un ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas 2011. gadā.

Uzņēmuma nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Zeme	5 199 750	809 016
Ēkas un būves	15 377 533	6 038 605
	20 577 283	6 847 621

Pielikums (turpinājums)**(12) Līdzdalība radniecīgo un asociēto sabiedrību pamatkapitālā***

Uzņēmums	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana**	31.12.2011.	31.12.2010.
SIA „Vārmes rapsis”, Sniedzes, Vārmes pag. Kuldīgas raj.	58	49 250	(49 250)	-	-
SIA „Tilžas Rapsis”, Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	86	147 561	(120 325)	27 236	110 396
SIA „Priekuļu Rapsis”, Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj	26	35 000	(24 550)	10 450	35 000
KOPĀ:		231 811	(194 125)	37 686	145 396

* Sabiedrība ir atbrīvota no konsolidētā gada pārskata sagatavošanas saskaņā ar grāmatvedības politikas (b) sadaļā aprakstīto politiku.

** Ieguldījumu vērtības samazinājums noteikts balstoties uz Uzņēmumu esošiem un plānotiem finanšu rezultātiem 3-5 gadiem. Atbilstoši tiem paredzams, ka Uzņēmumu vērtība nebūs pilnībā atgūstama.

(a) Informācija par koncerna meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	
		31.12.2011.	31.12.2010.	2011	2010
SIA „Vārmes Rapsis”	Sniedzes, Vārmes pag., Kuldīgas raj.	505**	61 332	(60 827)**	(17 383)
SIA „Tilžas Rapsis”	Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	131 139	127 505	3 634	(13 058)

2009. gada 7. janvārī tika veikta SIA „Rapsis” un SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” reorganizācija, kuras rezultātā, SIA „Rapsis” tika pievienota SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” un līdz ar to tika pārņemtas kapitāldaļas saistītajos uzņēmumos – SIA „Vārmes Rapsis” un SIA „Tilžas Rapsis”.

SIA „Vārmes rapsis” un SIA „Tilžas rapsis” nodarbojas ar rapša sēklas un graudu iepirkšanu, pirmapstrādi un glabāšanas organizēšanu un rapša realizāciju.

** 19.10.2011. SIA „Vārmes rapsis” uzsākts likvidācijas process. Pārskata sastādīšanai izmantoti dati no Uzņēmuma likvidācijas sākuma finanšu pārskata uz 19.11.2011.

(b) Informācija par asociētajām sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2011.	31.12.2010.	2011	2010
SIA „Priekuļu Rapsis”	Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	117 625	128 882	(11 257)	(33 931)

(13) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Aizdevumi	22 009	64 749
Uzkrājumi aizdevumu parādiem	(22 009)	(64 749)
	-	-

Pielikums (turpinājums)**(14) Cesijā iegādātie kredīti**

	31.12.2011.	31.12.2010.
	Ls	Ls
Cesijā iegādātie kredīti	40 576 417	9 870 860
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	(814 727)	-
Tai skaitā:	<u>39 761 690</u>	<u>9 870 860</u>
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa*	12 846 617	-
- ilgtermiņa daļa	26 915 073	9 870 860
	<u>39 761 690</u>	<u>9 870 860</u>

* Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir noteikta balstoties uz plānotajām atmaksas naudas plūsmām 2012. gadā. Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir atspoguļota īstermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā.

(15) Krājumi

Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	392 487	1 407 291
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	66	67
Nepabeigtie ražojumi	-	694 651
Uzkrājumi krājumu vērtības samazināšanai	-	(844 986)
	<u>392 553</u>	<u>1 257 023</u>

2011. gadā tika pieņemts lēmums par krājumu pārklasificēšanu uz ieguldījuma īpašumiem, jo pēc savas funkcijas tie atbilda ieguldījumu īpašumu definīcijai. Kopējais pārklasificēto krājumu apjoms ir 1 256 956 LVL, neto (skat. 11. piezīmi).

(16) Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	133 196	72 473
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(99 562)	(22 802)
	<u>33 634</u>	<u>49 671</u>

(17) Citi debitori

PVN pārmaksa (skat. 22. piezīmi)	278 939	10 986
Samaksātais 10% nodrošinājums NĪ izsolēm	120 566	-
Saņemtais, bet neatmaksātais PVN	41 466	8 778
Avansa maksājumi	8 618	6 259
Uzņēmumu ienākuma nodokļa pārmaksa (skat. 22. piezīmi)	3 257	3 257
Pārējie debitori	13 890	7 120
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem	(12 785)	-
	<u>453 951</u>	<u>36 400</u>

(18) Nākamo periodu izmaksas

Nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas	11 865	7 827
Priekšapmaksa par biroja telpu īri	-	892
Automašīnu apdrošināšanas izmaksas	-	421
Pārējās nākamo periodu izmaksas	2 930	591
	<u>14 795</u>	<u>9 731</u>

(19) Nauda

Naudas līdzekļi bankā	<u>632 221</u>	<u>7 345</u>
-----------------------	----------------	--------------

Pielikums (turpinājums)**(20) Pamatkapitāls**

Ls 915 077 ir veidots no viena dalībnieka VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” ieguldījumiem, sadalās 915 077 kapitāla daļās, vienas daļas vērtība 1 Ls.

(21) Parādi radniecīgajām kredītiestādēm

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Aizņēmums no VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”:		
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama 1-5 gadu laikā	65 159 923	21 554 245
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama pēc 5 gadiem	-	442 749
	<u>65 159 923</u>	<u>21 996 994</u>

2007. gada 14. februārī Sabiedrība saņēma aizdevumu EUR 1 576 085 apmērā. 2008. gada 21. aprīlī tika grozīti aizdevuma līguma nosacījumi, palielinot aizdevuma summu līdz EUR 1 949 417. 2009. gada 19. februārī aizdevuma atmaksas termiņš tika pagarināts līdz 2014. gada 28. februārim. Ar 2010. gada 28. decembri Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz LVL. Ikmēneša procentu maksājumi tika noteikti pēc likmes sešu mēnešu RIGIBOR plus 3% gadā. Aizdevums pilnībā atmaksāts 2011. gada 28. novembrī.

Kā nodrošinājumu saistību izpildei Sabiedrība iekļāja nekustamos īpašumus – rindu mājas Ķekavā, Ošu ielā 2, Ošu ielā 4, Ošu ielā 6, Ošu ielā 8 un Ošu ielā 10 par labu aizdevējam – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”.

2007. gada 22. februārī Sabiedrība saņēma aizdevumu LVL 158 000 apmērā. 2009. gada 19. februārī aizdevuma atmaksas termiņš tika pagarināts līdz 2019. gada 28. februārim. Ar 2010. gada 28. decembri Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz LVL. Ikmēneša procentu maksājumi tika noteikti pēc likmes sešu mēnešu RIGIBOR plus 3% gadā. Aizdevums pilnībā atmaksāts 2011. gada 06. aprīlī.

Kā nodrošinājumu saistību izpildei Sabiedrība iekļāja nekustamo īpašumu Meža ielā 21, Salaspilī, Rīgas rajonā par labu aizdevējam – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”.

2009. gada 3. februārī Sabiedrība saņēma aizdevumu EUR 315 000 apmērā nekustamo īpašumu iegādei, aizdevuma gala termiņš tika noteikts 2014. gada 28. februārī. Ar 2010. gada 28. decembri Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz LVL. Ikmēneša procentu maksājumi tika noteikti pēc likmes sešu mēnešu RIGIBOR plus 3% gadā. Aizdevums pilnībā atmaksāts 2011. gada 28. novembrī.

Kā nodrošinājumu saistību izpildei Sabiedrība iekļāja nekustamos īpašumus Rīgā, Kartupeļu ielā 35/2, Braslas ielā 27-2, Mārupē, Braslas ielā 39 (1/2 domājamā daļa), Mārupē par labu aizdevējam – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”.

2009. gada 19. februārī Sabiedrība saņēma LVL 356 845 ekvivalentu aizdevumu EUR ar atmaksas termiņu 2019. gada 28. februāris. Ar 2010. gada 28. decembri Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz LVL. Ikmēneša procentu maksājumi tika noteikti pēc likmes sešu mēnešu RIGIBOR plus 3% gadā. Aizdevums pilnībā atmaksāts 2011. gada 28. novembrī.

Kā nodrošinājumu saistību izpildei Sabiedrība iekļāja nekustamos īpašumus Rīgā, Ķiburgas un Lazdu ielā par labu aizdevējam – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”.

2009. gada 19. februārī Sabiedrība saņēma aizdevumu EUR 10 000 000 ar atmaksas termiņu 2014. gada 28. februāris. Minētais aizdevums tika piešķirts nekustamo īpašumu iegādei un tas tiek nodrošināts – nostiprinot hipotēku uz iegādātajiem īpašumiem vai saglabājot jau esošās hipotēkas par labu VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”. 2010. gada 19. maijā Sabiedrībai palielināja aizdevumu par EUR 10 000 000. 2010. gada 6. decembrī Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz Ls.

2010. gada 6. decembrī Sabiedrībai palielināja aizdevuma limitu par LVL 54 000 000 ar aizdevuma izsniegšanas termiņu – 2014. gada 27. februāris. 2010. gada 31. decembrī no piešķirtā aizdevuma ir izmantoti LVL 19 934 280, aizdevuma neizmantotā daļa sastāda LVL 48 121 800.

Pielikums (turpinājums)**(21) Parādi radniecīgajām kredītiestādēm** (turpinājums)

2011. gada 29. novembrī Sabiedrībai palielināja aizdevuma limitu līdz LVL 87 857 549 ar atmaksas termiņu 2016. gada 28. februāris. Procentu maksājumi pēc likmes 5% gadā maksājami reizi ceturksnī. 2011. gada 31. decembrī no piešķirtā aizdevuma ir izmantoti LVL 65 159 923, aizdevuma neizmantotā daļa sastāda LVL 22 697 626.

(22) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	Uzņēmumu ienākuma nodoklis	Pievienotās vērtības nodoklis	Nekustamā īpašuma nodoklis	Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	Kopā
Parāds 31.12.2010.	-	-	-	12 466	19 532	31 998
(Pārmaksa)* 31.12.2010.	(3 257)	(10 986)	-	-	-	(14 243)
Aprēķināts par 2011. gadu	-	(324 635)	66 066	151 757	90 493	(16 319)
Samaksāts 2011. gadā	-	53 639	(66 066)	(151 437)	(102 819)	(266 683)
Novirzīts uz citiem nodokļiem	-	5	-	(5)	-	-
Korekcijas	-	3 038	-	65	(34)	3 069
Parāds 31.12.2011.	-	-	-	12 846	7 172	20 018
(Pārmaksa)* 31.12.2011.	(3 257)	(278 939)	-	-	-	(282 196)

* Nodokļu pārmaksa iekļauta postenī „Citi debitori” (skat. 17. piezīmi).

(23) Pārējie kreditori

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Algas	12 686	9 992
Riska nodeva	9	17
Pārējie kreditori	1 312	-
	14 007	10 009

(24) Uzkrātās saistības

Uzkrātie kredīta procenti	302 011	69 637
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	17 818	14 391
Uzkrātās prēmiju izmaksas par pārskata gada darba rezultātiem	16 225	-
Citas uzkrātās izmaksas	61 600	13 320
	397 654	97 348

(25) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2011	2010
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto personu skaits pārskata gadā:	34	28

Pielikums (turpinājums)**(26) Vadības atalgojums**

	2011 Ls	2010 Ls
Valdes locekļu		
· darba samaksa	-	14 002
· valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	-	3 373
Pārējo administrācijas locekļu		
· darba samaksa	133 136	30 489
· valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	32 072	7 345
· uzkrājumi atvaļinājumiem	3 802	5 358
	<u>169 010</u>	<u>60 567</u>

(27) Darījumi ar saistītajām pusēm

<i>Saistītā persona</i>	<i>Attiecību veids</i>
VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”	Radniecīgā sabiedrība – mātes sabiedrība, kam pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla
SIA “Hipolīzings”	Radniecīgā sabiedrība – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)
SIA “Riska investīciju sabiedrība”	Radniecīgā sabiedrība – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)
AS “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība “HIPO FONDI”	Radnieciskā sabiedrība – VAS “Latvijas Hipotēku un zemes banka” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)
SIA „Rīgas Centra namu pārvalde”	Radniecīgā sabiedrība – VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” meitas sabiedrības SIA „Riska investīciju sabiedrība” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)

Sabiedrība veica šādus darījumus ar saistītajām pusēm:

(a) Pakalpojumu sniegšana

	2011 Ls	2010 Ls
Pakalpojumu sniegšana:		
- mātes sabiedrībai	172 013	296 299
- citām radniecīgajām sabiedrībām	-	2 391
	<u>172 013</u>	<u>298 690</u>

(b) Preču iegāde un pakalpojumu saņemšana

	2011 Ls	2010 Ls
Preču iegāde:		
- no mātes sabiedrības	38 703 465	9 870 860
Pakalpojumu saņemšana:		
- no mātes sabiedrības	76 752	6 541
- no citām radniecīgajām sabiedrībām	-	4 583
	<u>38 780 217</u>	<u>9 881 984</u>

(c) Debitoru parādi, kas radušies no darījumiem ar saistītajām pusēm

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Mātes sabiedrība	55 654	-
Citas radniecīgās sabiedrības	-	8 327
	<u>55 654</u>	<u>8 327</u>

Pieļikums (turpinājums)**(27) Darījumi ar saistītajām pusēm** (turpinājums)**(d) Parādi kreditoriem, kas radušies no darījumiem ar saistītajām pusēm**

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Mātes sabiedrība	3 745 702	-
	<u>3 745 702</u>	<u>-</u>

(e) Aizņēmumi no radniecīgajām kredītiestādēm

	2011 Ls	2010 Ls
Pārskata gada sākumā	21 996 994	3 912 404
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	48 287 314	18 270 210
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(5 124 385)	(185 620)
Aprēķinātie procenti	2 090 175	380 645
Samaksātie procenti	(1 788 164)	(380 645)
Pārskata gada beigās*	<u>65 461 934</u>	<u>21 996 994</u>
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par 2011. gadu (skat. 24. piezīmi)	302 011	-
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	65 159 923	21 554 249
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami pēc 5 gadiem	-	442 745
	<u>65 461 934</u>	<u>21 996 994</u>

(28) Finanšu un iespējamās saistības**(a) Saistības attiecībā uz kapitālieguldījumiem**

Kapitālieguldījumi, par kuriem bilances datumā noslēgti līgumi, bet kas vēl nav veikti, var tikt atspoguļoti šādi:

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Veiktas pirmās iemaksas	93 071	28 889
Atlikušās līguma summas par ieguldījuma īpašumiem	1 231 544	191 185
	<u>1 324 615</u>	<u>220 074</u>

(b) Operatīvās nomas saistības

Uzņēmums kā nomnieks noslēdzis vairākus īpašuma nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2011. gadā bija Ls 13 653 (2010. gadā: Ls 14 375). 2011. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2011. Ls	31.12.2010. Ls
Mazāk par vienu gadu	9 007	-
1 - 5 gadi	9 751	14 375
Vairāk par 5 gadiem	-	-
	<u>18 758</u>	<u>14 375</u>

Pielikums (turpinājums)**(29) Finanšu risku pārvaldība**

Uzņēmuma nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Uzņēmuma saimnieciskās darbības finansējumu. Uzņēmums saskaras arī ar vairākiem citiem finanšu instrumentiem, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Uzņēmuma finanšu instrumentiem, ir valūtas risks, procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks.

(a) Valūtas risks

Lai mazinātu valūtas riskam pakļautos Sabiedrības finanšu aktīvos un saistībās ietilpstošo naudu un naudas ekvivalentus, Sabiedrība 2010. gadā visām kredītlīnijām ir mainījusi valūtas uz latiem.

(b) Procentu likmju risks

Sabiedrības visiem aizņēmumiem ir noteikta nemainīgā procentu likme. Līdz ar to samazinot procentu risku.

(c) Likviditātes risks

Uzņēmums kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot banku piešķirtās kredītlīnijas.

(d) Kredītrisks

Uzņēmums ir pakļauts kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu un tās ekvivalentiem. Uzņēmums kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kredītēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam Uzņēmums nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

(30) Uzņēmuma darbības turpināšana

Kā izklāstīts iepriekš, 2011. gadā Uzņēmums cietis ievērojamus zaudējumus, kas saistīts ar nozīmīga realizācijas tirgus sektora samazinājumu. Uzņēmuma vadība uzskata ka esošā situācija ir pārejoša un veic pasākumus, lai atjaunotu ieņēmumu apjomus iepriekšējā līmenī. Ja esošā situācija kļūst ilglaicīga un netiks novērsta, Uzņēmumam varētu būt nepieciešams finansiāls atbalsts. Uzņēmums ir saņēmis sava koncerna mātes uzņēmumu VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" 2012. gada 08. martā sniegtu apliecinājumu par finansiālā atbalsta sniegšanu, ja tāds Uzņēmumam būtu nepieciešams finanšu saistību savlaicīgai izpildei.

Uzņēmums noslēdza gadu ar 2 061 tūkst. LVL zaudējumiem un uz 2011. gada 31. decembri Uzņēmumam ir negatīvs pašu kapitāls 3 660 tūkst. LVL apmērā. Šie apstākļi kopā ar citiem faktiem, kas minēti šajā pielikumā norāda uz būtisku neskaidrību par Uzņēmuma spēju turpināt darbību izmantojot darbības turpināšanas principu.

Uzņēmums ir noslēdzis ilgtermiņa kredīta līgumu ar VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banku”, kurš ir pietiekošs, lai segtu iespējamus zaudējumus 2012. gadā. Papildus, VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” ir atsūtījusi apstiprinājuma vēstuli par finanšu atbalstu sakarā ar nepieciešamību segt pastāvošās kredītsaistības līdz brīdim, kamēr Uzņēmums ir pārdots.

Kā ir norādīts šī finanšu pārskata Grāmatvedības politikas (a) sadaļā, Uzņēmums ir VAS „Latvijas Hipotēku un zemes bankas” meitas uzņēmums. VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” ir pārveides procesā, kura laikā daļa no tās darbības virzieniem, ieskaitot ieguldījumus Uzņēmumā, tiks izbeigta. Sakarā ar uzsākto pārveides procesu, Bankai tika dota pieeja noteiktajam finanšu atbalstam no Latvijas Republikas, kurš kopā ar Bankas pamatkapitāla palielināšanu 2010. gadā tiks apstiprināts Eiropas Komisijā. Šie apstākļi kopā ar citiem faktiem, kas minēti šajā pielikumā norāda uz būtisku neskaidrību par Bankas spēju turpināt darbību izmantojot darbības turpināšanas principu.

Darījumi ar saistītām pusēm ir uzrādīti šī finanšu pārskata 27. piezīmē. Uzņēmuma vadība ir veikusi augstāk minēto faktu analīzi un neskaidrības par Bankas nākotni un ir secinājusi, ka turpmākā Bankas attīstība neatstās negatīvu ietekmi uz Uzņēmuma nākotnes darbību, līdz ar to pārskatī tiks sagatavoti pēc darbības turpināšanas principa.

Pielikums (turpinājums)

(31) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Izņemot 30. piezīmē minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2011. gada 31. decembrī.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA „Latvijas Hipotēku un zemes bankas nekustamā īpašuma aģentūra” dalībniekam

Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši SIA „Latvijas Hipotēku un zemes bankas nekustamā īpašuma aģentūra” (turpmāk tekstā - Uzņēmums) finanšu pārskata revīziju, kas atspoguļots pievienotajā 2011. gada pārskatā no 5. līdz 26. lappusei. Revidētais finanšu pārskats ietver 2011. gada 31. decembra bilanci, 2011. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

Vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu, kā arī par tādām iekšējām kontrolēm, kādas vadība uzskata par nepieciešamām, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Revidentu atbildība

Mēs esam atbildīgi par atzinumu, ko, pamatojoties uz mūsu veikto revīziju, izsakām par šo finanšu pārskatu. Mēs veicām revīziju saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem. Šie standarti nosaka, ka mums jāievēro ētikas prasības un jāplāno un jāveic revīzija tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskatos nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai gūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādīto summu un atklātās informācijas pamatotību. Procedūras tiek izvēlētas, pamatojoties uz revidentu profesionālu vērtējumu, ieskaitot krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidenti ņem vērā iekšējo kontroli, kas izveidota, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu, ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības uzskaites principu un nozīmīgu uzņēmuma vadības izdarīto pieņemumu pamatotības, kā arī finanšu pārskatā sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

Uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi ir pietiekami un atbilstoši mūsu revidentu atzinuma izteikšanai.

Atzinums

Mūsaprāt, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par SIA „Latvijas Hipotēku un zemes bankas nekustamā īpašuma aģentūra” finansiālo stāvokli 2011. gada 31. decembrī, kā arī par tās finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2011. gadā saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

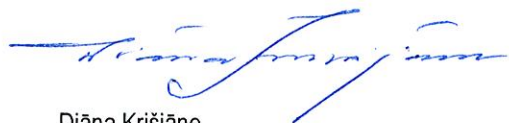
Apstākļu akcentējums

Nekvalificējot mūsu atzinumu, mēs vēršam uzmanību uz faktu, ka finanšu pārskati tika sagatavoti pēc darbības turpināšanas principa. Uz 2011. gada 31. decembri Uzņēmuma parāds A/S „Latvijas Hipotēku un zemes bankai” bija 68 906 tūkst. LVL, 65 160 tūkst. LVL no kurām ir ilgtermiņa parāds. Uzņēmums noslēdza gadu ar 2 061 tūkst. LVL zaudējumiem un uz 2011. gada 31. decembri Uzņēmuma ir negatīvs pašu kapitāls 3 660 tūkst. LVL apmērā. Šie apstākļi kopā ar citiem faktiem, kas minēti pielikumā 30. piezīmē, norāda uz būtisku neskaidrību par Uzņēmuma spēju turpināt darbību izmantojot darbības turpināšanas principu.

Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2011. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2011. gada pārskata 4. lappusē, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2011. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”
Licence Nr. 17



Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā, 2012. gada 24. aprīlī