

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

2012. GADA PĀRSKATS

(14. finanšu gads)

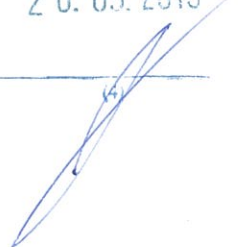
**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU LIKUMU
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS**

Rīga, 2013

SAŅEMTS
VALSTS IENĒMUMU DIENESTA
NODOKĻU PĀRVALDĒ

20.05.2013

N. _____



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
Pārskata gads	2012. 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 Atbildīgais zvērināts revidents: Mārtiņš Valters LR zvērināts revidents Sertifikāts Nr. 185

Vadības ziņojums

2013. gada 15. maijs

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 nenesošo aizdevumu pārvaldības koncentrēšanu Sabiedrībā. Līdz ar to, ir mainījušies Sabiedrības darbības uzdevumi un mērķi. Par Sabiedrības darbības mērķiem ir noteikta no Bankas pārņemto ienākumus nenesošo 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 portfeli (2.5 reizes). Salīdzinot ar 2011. gadu ir būtiski pieauguši ieņēmumi no NĪ realizācijas un nomas (2.5 un 2 reizes attiecīgi).

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.

2013. 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. Papildus informāciju par finanšu risku pārvaldību skatīties 30. piezīmē.

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.

Sabiedrības valde iesaka 2012. pārskata gada zaudējumus segt no nākamo periodu peļņas.

Latvijas Republikas Ministru kabinets 2013. gada 2. aprīlī pieņēma lēmumu par Sabiedrības kapitāldaļu atsavināšanu VAS „Privatizācijas aģentūra”. Darījuma līguma noslēgšana ir plānota pēc tā izskatīšanas Ministru kabinetā (sagaidāma 2013. gada maijā). Papildus informāciju par darbības turpināšanu skatīties 31. piezīmē.

Izņemot augstāk minēto, 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 2013. gada 15. maijā.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2012 Ls	2011 Ls
1. Neto apgrozījums	1	1 174 528	539 572
2. Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	2	(1 937 564)	(929 333)
3. Bruto zaudējumi		(763 036)	(389 761)
5. Administrācijas izmaksas	3	(518 424)	(376 108)
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	101 422	529 185
7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(4 953 109)	(1 147 004)
10. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	6	2 124 269	1 491 385
12. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	(3 888 123)	(2 103 069)
16. Zaudējumi pirms nodokļiem		(7 897 001)	(1 995 372)
17. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	-	-
18. Atliktais nodoklis	8	-	-
19. Pārējie nodokļi		(138 645)	(66 066)
20. Pārskata gada zaudējumi		(8 035 646)	(2 061 438)

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

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

2013. gada 15. maijs

Bilance			
Aktīvs	Piezīme	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Nemateriālie ieguldījumi:			
1. Koncesijas, patenti, licences, programmas	9	17 140	15 834
Nemateriālie ieguldījumi kopā:		17 140	15 834
Pamatlīdzekļi:			
1. Zemes gabali, ēkas un būves		73 453	78 647
2. Iekārtas un mašīnas		39 760	-
3. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		45 740	43 322
Pamatlīdzekļi kopā:	10	158 953	121 969
Ieguldījuma īpašumi	11	31 287 563	24 183 014
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	12	125 000	27 236
2. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	13	-	-
3. Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	12	10 450	10 450
6. Cesijā iegādātie kredīti	14	30 328 254	26 915 073
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		30 463 704	26 952 759
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		61 927 360	51 273 576
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		66	66
3. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		1 479	392 487
Krājumi kopā:	15	1 545	392 553
Debitori:			
1. Pircēju un pasūtītāju parādi	16	186 959	33 634
2. Radniecīgo sabiedrību parādi	28(c)	11 336	55 654
4. Citi debitori	17	311 495	453 951
7. Nākamo periodu izmaksas	18	23 239	14 795
8. Uzkrātie ieņēmumi		196 998	34 978
Debitori kopā:		730 027	593 012
Īstermiņa finanšu ieguldījumi:			
6. Cesijā iegādātie kredīti	14	9 416 976	12 846 617
Īstermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		9 416 976	12 846 617
Nauda:	19	322 336	632 221
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		10 470 884	14 464 403
Aktīvu kopsumma		72 398 244	65 737 979

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

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

2013. gada 15. maijs

SANEMTS
VALSTS IEŅĒMUMU DIENESTA
NODOKĻU PĀRVALDĒ

20.05.2013

Nr.

(4)

Balance

	Piezīme	31.12.2012. Ls	31.12.2011. 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		(4 987 527)	(2 926 089)
b) pārskata gada zaudējumi		(8 035 646)	(2 061 438)
Pašu kapitāls kopā:		(11 696 060)	(3 660 414)
Uzkrājumi:			
3. Citi uzkrājumi	21	29 801	17 818
Uzkrājumi kopā:		29 801	17 818
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
8. Parādi radniecīgajām kredītiestādēm	22	83 339 741	65 159 923
Ilgtermiņa kreditori kopā:		83 339 741	65 159 923
Īstermiņa kreditori:			
5. No pircējiem saņemtie avansi		85 434	8 260
6. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		29 491	52 829
8. Parādi radniecīgajām sabiedrībām	28(d)	72 470	3 745 702
10. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23	25 330	20 018
11. Pārējie kreditori	24	19 368	14 007
12. Nākamo periodu ieņēmumi		304	-
15. Uzkrātās saistības	25	492 365	379 836
Īstermiņa kreditori kopā:		724 762	4 220 652
Kreditori kopā:		84 064 503	69 380 575
Pasīvu kopsumma		72 398 244	65 737 979

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

Mārtiņš Muižnieks
Valdes loceklis

2013. gada 15. maijs

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daju kapitāls Ls	Reorganizācijas rezerve** Ls	Pārējās rezerves* Ls	Uzkrātie zaudējumi Ls	Kopā Ls
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)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(8 035 646)	(8 035 646)
Atlikums 2012. gada 31. decembrī	915 077	50 000	362 036	(13 023 173)	(11 696 060)

* Saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Par sabiedrībām ar ierobežotu atbildību" 5% no Sabiedrības ikgadējās peļņas bija jānovirza obligātajām rezervēm. Komerclikumā vairs nav prasīta šādas rezerves izveidošana. Tādēļ pēc reģistrācijas Komercreģistrā Sabiedrība 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 daļībnieku sapulce.

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

Naudas plūsmas pārskats

	2012 Ls	2011 Ls
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Zaudējumi pirms nodokļiem	(7 897 001)	(1 995 372)
Korekcijas:		
a) pamatlīdzekļu nolietojums	18 812	14 116
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	5 901	3 746
c) procentu ieņēmumi	(2 124 269)	(1 491 385)
d) procentu izmaksas	3 828 644	2 090 175
e) zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	-	533
f) peļņa no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas	(1 557)	(518 677)
g) zaudējumi no ieguldījuma īpašumu atsavināšanas	118 137	314
h) uzkrājumu izmaiņas ieguldījumu meitas un asociētajos uzņēmumos vērtības samazinājumam	(97 764)	107 710
i) zaudējumi no cesijā iegādāto kredītu vērtības izmaiņām	4 485 952	814 727
	(1 663 145)	(974 113)
Korekcijas:		
a) pircēju un pasūtītāju parādu pieaugums	(137 015)	(488 883)
b) krājumu atlikumu samazinājums / (pieaugums)	391 008	(392 486)
c) parādu piegādātājiem un pārējiem kreditoriem (samazinājums) / palielinājums	(3 564 552)	3 714 048
2. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	(4 973 704)	1 858 566
3. Procentu maksājumi	(3 747 999)	(1 788 164)
4. Samaksātais nekustamā īpašuma nodoklis	(138 645)	(66 066)
5. Pamatdarbības neto naudas plūsma	(8 860 348)	4 336
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(63 456)	(30 428)
4. Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	453	246
5. Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	-	30 940
6. Saņemtie procenti	2 124 269	1 491 385
7. Ieguldījuma īpašumu iegāde	(5 425 752)	(14 105 667)
8. Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas	1 942 577	776 692
9. Kredītu iegāde cesijā	(13 827 314)	(34 978 735)
10. Cesijā iegādāto kredītu atmaksa	5 619 868	4 273 178
11. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(9 629 355)	(42 542 389)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	20 200 835	48 287 314
2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(2 021 017)	(5 124 385)
3. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	18 179 818	43 162 929
Neto naudas un tās ekvivalentu (samazinājums) / palielinājums pārskata gadā	(309 885)	624 876
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	632 221	7 345
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	322 336	632 221

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 atbildīgais zvērināts revidents Mārtiņš Valters.

(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 2012. gada 1. janvāra līdz 2012. 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 bilances posteņu „Citi uzkrājumi” un „Uzkrātās saistības” un peļņas vai zaudējumu aprēķinā posteņu „Neto apgrozījums”, „Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas”, „Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi” un „Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas” klasifikācija. Salīdzinošie radītāji par 2011. gadu ir atbilstoši mainīti.

(c) Ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un sniegto pakalpojumu vērtības kopsūma, 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.

	31.12.2012.	31.12.2011.
	Ls	Ls
1 USD	0.531	0.544
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 ieplūdis 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 parādus 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.

**(h) Operatīvā noma
Sabiedrība ir nomnieks**

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

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

Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti pamatlīdzekļu sastāvā iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu, vai ieguldījuma īpašumu sastāvā. 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. Nolietojums ieguldījuma īpašumiem netiek rēķināts. 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.

Nomas ieņēmumi no operatīvās nomas un no klientiem saņemtās priekšapmaksas tiek ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

(i) Ieguldījumi koncerna meitas un asociēto sabiedrību kapitālos

Ieguldījumi koncerna meitas un asociēto sabiedrību kapitālos tiek uzskaitīti to iegādes vērtībā, no kuras atskaitīti zaudējumi no vērtības samazināšanās. Sabiedrība atzīst ienākumus tikai tad, ja tas no sava meitas vai asociētās sabiedrības saņem pēc iegādes datuma radušās peļņas daļu. Saņemtās summas, kas pārsniedz šo peļņu, uzskata par ieguldījuma atgūšanu un grāmato kā ieguldījuma iegādes vērtības samazinājumu.

Ja pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka ieguldījuma koncerna meitas vai asociētajās sabiedrībās bilances vērtība ir samazinājusies, tad zaudējumus no vērtības samazināšanās aprēķina kā starpību starp ieguldījuma bilances vērtību un tā atgūstamo vērtību. Atgūstamo vērtību nosaka kā lielāko no šādiem diviem rādītājiem – ieguldījuma patiesās vērtības, no kuras atskaitītas pārdošanas izmaksas, un lietošanas vērtības. Zaudējumi no ieguldījuma vērtības samazināšanās var tikt apvērsti, ja pēc tam, kad pēdējo reizi tika atzīti zaudējumi no vērtības samazināšanās, ir mainījušās aplēses, kas tika izmantotas vērtības samazinājuma noteikšanai.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, ja Sabiedrībai ir pagātnes notikumu rezultātā radies pašreizējs juridisks vai prakses radīts pienākums, pastāv liela varbūtība, ka pienākuma nokārtošanai būs nepieciešama saimniecisko labumu aizplūšana un summu var ticami aplēst.

Uzkrājumi neizmantoto atvaļinājumu izmaksām tiek noteikti, reizinot darbinieku vidējo dienas atalgojumu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

Pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(n) Nauda un naudas ekvivalenti**

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

(o) Saistītās puses

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

(p) 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 debitoru parāda atgūšanas šo peļņu apliek ar UIN vispārējā kārtībā, t.i., iekļauj ar UIN apliekamajā ienākumā. Savukārt, ja Sabiedrībai 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).

Prasījumu tiesību vērtība tiek noteikta, diskontējot sagaidāmo pozitīvo un negatīvo naudas plūsmu starpību, kas rodas, līdz piedziņas procesa beigām un/vai prasījuma tiesību nodrošinājuma realizācijai.

Cesijā iegādāto kredītu vērtības izmaiņas tiek aprēķinātas katram kredītam atsevišķi. Vērtības samazinājumu aprēķina kā starpību starp aktīva bilances vērtību un aktīva atgūstamās summas pašreizējo vērtību. Atgūstamās summas pašreizējo vērtību aprēķina, aplēšot nākotnes naudas plūsmu, izmantojot pieņēmumus par iespējamo atgūstamo vērtību, kas diskontēta, izmantojot sākotnējo efektīvo procentu likmi un iespējamo laiku līdz aktīva atgūšanai.

Naudas plūsmas prognozēšanā izmantotos pieņēmumus balsta uz novērtēšanas brīdī pieejamo aktuālāko informāciju par finanšu aktīvu:

- esošiem vai mainītiem līguma nosacījumiem;
- iestādes maksātnespējas procesā vai bankrota procedūrā zināmiem aktīva atgūšanas nosacījumiem;
- nodrošinājuma realizācijas vērtību;
- galvotāju skaitu;
- nodrošinājuma tirgus vērtību.

Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām, piemērojot efektīvo procentu likmi.

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

Izmaksas, kas radušās pēc aktīva iegādes tiek kapitalizētas tikai tad, ja pastāv liela varbūtība, ka Sabiedrībai nākotnē radīsies ekonomisks labums un izmaksas ir iespējams ticami novērtēt.

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.

Pārvešana uz ieguldījuma īpašuma posteni, 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.

Pārvešana 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)**(1) Neto apgrozījums***

	2012 Ls	2011 Ls
Ieņēmumi no nomas maksas**	434 968	198 678
Ieņēmumi no īpašumu apsaimniekošanas	388 949	164 426
Ieņēmumi no krājumu pārdošanas	200 411	-
Ieņēmumi no komisijas par aizdevumu izstrādi***	66 656	145 316
Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas****	45 168	21 809
Ieņēmumi no būvuzraudzības	826	8 487
Citi ieņēmumi	37 550	856
	<u>1 174 528</u>	<u>539 572</u>

* Viss Sabiedrības 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.

**** Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas:

Ieņēmumi no pārdošanas	1 942 577	776 692
Bilances vērtības norakstīšana	(1 897 409)	(754 883)
	<u>45 168</u>	<u>21 809</u>

Gada pārskatā par 2011. gadu „Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas” Ls 21 809 apmērā tika izdalīti atsevišķi: Ls 776 692 bija iekļauti postenī „Ieņēmumi no nekustamā īpašumu pārdošanas”, Ls 777 006 bija iekļauti postenī „Izdevumi no nekustamā īpašumu pārdošanas” un patiesās vērtības korekcija Ls 22 123, atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem bija iekļauta postenī „Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām”. 2012. gadā saskaņā ar standartu prasībām, neto rezultāts no ieguldījuma īpašumu pārdošanas tiek uzrādīts neto apgrozījumā. Lai atspoguļotu salīdzināmos ciparus, 2011. gada cipari tiek attiecīgi koriģēti.

(2) Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

	2012 Ls	2011 Ls
Izdevumi no īpašumu apsaimniekošanas	850 800	424 525
Krājumu iepirkšanas izmaksas	394 778	-
Darba samaksa	371 420	298 471
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	89 465	72 153
Īpašumu apdrošināšanas izdevumi	47 612	17 351
Ieguldījuma īpašumu vērtēšanas izdevumi*	38 511	1 322
Tiesvedības izmaksas	27 298	12 690
Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	24 713	17 862
Citi īpašuma iegādes izdevumi	19 702	25 345
Transporta izmaksas	19 238	20 725
Izmaiņas uzkrājumos neizmantotajiem atvaļinājumiem	11 983	3 427
Reklāmas izdevumi	6 457	1 511
Mazvērtīgais inventārs	1 936	2 051
Citas ražošanas izmaksas	33 651	31 900
	<u>1 937 564</u>	<u>929 333</u>

* Iepriekšējā gada pārskatā ieguldījuma īpašumu vērtēšanas izdevumi Ls 1 322 bija iekļauti postenī „Citas ražošanas izmaksas”.

Pielikums (turpinājums)**(3) Administrācijas izmaksas**

	2012	2011
	Ls	Ls
Darba samaksa	191 719	133 136
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	142 608	96 451
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	46 185	32 072
Sakaru izdevumi	44 657	26 741
Transporta izmaksas	30 918	18 034
Biroja uzturēšanas izmaksas	19 034	29 620
Biroja telpu noma	7 731	7 699
Finanšu pārskata revīzija	7 590	6 900
Parādu piedziņas izdevumi	3 570	3 262
Izmaiņas uzkrājumos prēmiju izmaksām par pārskata gada darba rezultātiem	1 294	16 225
Citas administrācijas izmaksas	23 118	5 968
	518 424	376 108

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Neto ieņēmumi no līdzdalību pārvērtēšanas	97 764	-
Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām*	-	496 554
Peļņa no šaubīgo aizdevumu atgūšanas	-	30 940
Pārējie ieņēmumi	3 658	1 691
	101 422	529 185

* Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Ls 496 554 veidojas kā starpība starp patiesās vērtības korekcijas Ls 22 123 atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem un 2011. gada patiesās vērtības izmaiņas Ls 518 677 pārējiem ieguldījuma īpašumiem.

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam*	4 485 952	814 727
Neatskaitāmais priekšnodoklis	195 876	155 553
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām**	161 748	-
Izmaiņas uzkrājumos šaubīgo debitoru parādiem	86 560	58 126
Bankas komisija	1 952	1 715
Soda naudas	1 690	634
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu norakstīšanas	-	533
Zaudējumi no līdzdalību pārvērtēšanas	-	107 710
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	19 331	8 006
	4 953 109	1 147 004

* 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.

** Ņemot vērā, ka 2012. gadā nekustamā īpašuma tirgū nav novērotas būtiskas izmaiņas – Rīgā un Pierīgā vērojama mājokļu nekustamā īpašuma tirgus segmenta aktivitāte, kur pretim pārējos nekustamā īpašuma tirgus segmentos un reģionos – stagnācija, Sabiedrībai ieguldījuma īpašumu portfelis kopumā ir bez būtiskām izmaiņām, radušies zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām.

** Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Ls 161 748 veidojas kā starpība starp patiesās vērtības korekcijas Ls 163 305 atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem un 2012. gada patiesās vērtības izmaiņas Ls 1 557 pārējiem ieguldījuma īpašumiem.

Pielikums (turpinājums)**(6) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi**

	2012 Ls	2011 Ls
Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem*	<u>2 124 269</u>	<u>1 491 385</u>

* Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām 2012. gadā, piemērojot efektīvo procentu likmi.

(7) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

Procentu izmaksas	3 828 644	2 090 175
Neto zaudējumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām	<u>59 479</u>	<u>12 894</u>
	<u>3 888 123</u>	<u>2 103 069</u>

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

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

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

	2012 Ls	2011 Ls
Zaudējumi pirms nodokļiem	<u>(7 897 001)</u>	<u>(1 995 372)</u>
Teorētiski aprēķinātais nodoklis, piemērojot 15% likmi	(1 184 550)	(299 306)
Izdevumi, par kuriem nedrīkst samazināt apliekamo ienākumu	(26 901)	10 749
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	<u>1 211 451</u>	<u>288 557</u>
Nodokļu izdevumi	<u>-</u>	<u>-</u>

Atliktā nodokļa aprēķinā izmantota patreiz noteiktā nodokļa likme 15%.

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2012. gada 31. decembrī bija Ls 6 096 091. Saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu nodokļu mērķiem aprēķinātie zaudējumi var tikt segti no nākamo gadu apliekamā ienākuma:

Zaudējumu vērtība (beztermiņa) Ls	
2009. gada zaudējumi	275 659
2010. gada zaudējumi	591 640
2011. gada zaudējumi	1 629 302
2012. gada zaudējumi	<u>3 599 490</u>
	<u>6 096 091</u>

Pielikums (turpinājums)**(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais nodoklis** (turpinājums)**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 2012. gadā neatzīst atlikto nodokļa aktīvu.

	2012 Ls	2011 Ls
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada sākumā	(608 374)	(319 817)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	<u>(1 211 451)</u>	<u>(288 557)</u>
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada beigās	<u>(1 819 825)</u>	<u>(608 374)</u>
	31.12.2012.	31.12.2011.
Atliktā nodokļa saistības:		
Pamatīdzekļu nolietojuma pagaidu atšķirība	12 188	9 065
Atliktā nodokļa aktīvi:		
Uzkrāto atvaļinājumu izmaksu pagaidu atšķirība	(4 470)	(2 673)
Uzkrāto prēmiju izmaksu pagaidu atšķirība	(2 628)	(2 434)
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	(115 399)	(115 633)
Uzkrājumu cesijā iegādāto kredītu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	(795 102)	(122 209)
Uz nākošajiem taksācijas periodiem pārnesamie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	<u>(914 414)</u>	<u>(374 490)</u>
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs	<u>(1 819 825)</u>	<u>(608 374)</u>

Pielikums (turpinājums)

(9) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, programmas	Kopā
Sākotnējā vērtība		
31.12.2010.	7 689	7 689
legāde	13 732	13 732
Norakstīts	(135)	(135)
31.12.2011.	21 286	21 286
legāde	7 207	7 207
31.12.2012.	28 493	28 493
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
Aprēķināts par 2012. gadu	5 901	5 901
31.12.2012.	11 353	11 353
Bilances vērtība 31.12.2010.	5 848	5 848
Bilances vērtība 31.12.2011.	15 834	15 834
Bilances vērtība 31.12.2012.	17 140	17 140

(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	-
legādāts	-	-	16 696	16 696
Norakstīts	-	-	(38 426)	(38 426)
31.12.2011.	115 514	-	81 145	196 659
legādāts	-	42 600	13 649	56 249
Norakstīts	-	-	(6 460)	(6 460)
31.12.2012.	115 514	42 600	88 334	246 448
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
Aprēķināts par 2012. gadu	5 194	2 840	10 778	18 812
Par norakstīto	-	-	(6 007)	(6 007)
31.12.2012.	42 061	2 840	42 594	87 495
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
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2012.	73 453	39 760	45 740	158 953

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

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Bilances vērtība 1. janvārī	24 183 014	9 078 720
iegāde	9 163 706	14 105 667
Nodošana no krājumiem	-	1 256 956
Atsavināšana	(2 060 714)	(777 006)
Peļņa patiesās vērtības korekcijas rezultātā, neto*	1 557	518 677
Bilances vērtība 31. decembrī	31 287 563	24 183 014

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.).

Ieguldījuma īpašumi tika novērtēti pēc patiesās vērtības metodes uz 31.12.2012. Zaudējumus kas radās no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Sabiedrība iekļāva peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ieguldījuma īpašumi uzskaitīti to patiesajā vērtībā, kas noteikta, pamatojoties uz Sabiedrības sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja veikto novērtējumu. Patiesā vērtība ir vērtības aplēse, par kādu būtu iespējams aktīvu novērtējuma datumā apmainīt darījumā starp labi informētu, ieinteresētu pircēju un labi informētu, ieinteresētu pārdevēju, kuri nav finansiāli saistīti.

* 2012. gada neto peļņa patiesās vērtības korekcijas rezultātā veidojas kā starpība starp ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas 2012. gadā salīdzinot ar patiesās vērtības izmaiņu 2011. gadā. Patiesās vērtības korekcija nesakrīt ar 4. un 5. piezīmēm, jo lai atspoguļotu faktisko ieguldījuma īpašumu pārdošanas rezultātu, daļa no korekcijām ir uzrādīta 1. piezīmē pozīcijā „Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas”.

Sabiedrības nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Zeme	5 155 385	5 199 750
Ēkas un būves	13 431 750	15 377 533
	18 587 135	20 577 283

Pielikums (turpinājums)

(12) Līdzdalība radniecīgo un asociēto sabiedrību pamatkapitālā

Uzņēmums	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana*	31.12.2012.	31.12.2011.
SIA „Vārmes rapsis”, Sniedzes, Vārmes pag. Kuldīgas raj.**	58	-	-	-	-
SIA „Tilžas Rapsis”, Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	86	147 561	(22 561)	125 000	27 236
SIA „Priekuļu Rapsis”, Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj	26	35 000	(24 550)	10 450	10 450
KOPĀ:		182 561	(47 111)	135 450	37 686

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

** Saskaņā ar 2012. gada 27. decembra LR Uzņēmumu reģistra lēmumu SIA „Vārmes rapsis” ir izslēgta no komercreģistra. Ieguldījums sabiedrības pamatkapitālā bija norakstīts un tā uzskaites vērtība 2012. gada 31. decembrī bija nulle.

(a) Informācija par koncerna meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	
		31.12.2012.	31.12.2011.	2012	2011
SIA „Vārmes Rapsis”	Sniedzes, Vārmes pag., Kuldīgas raj.	-	447***	(447)***	(60 885)***
SIA „Tilžas Rapsis”	Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	133 784	131 139	2 645	3 634

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

*** Pārskata sastādīšanai izmantoti dati no Uzņēmuma likvidācijas slēguma finanšu pārskata uz 19.12.2012.

(b) Informācija par asociētajām sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2012.	31.12.2011.	2012	2011
SIA „Priekuļu Rapsis”	Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	104 430	117 626	(13 196)	(11 257)

Pielikums (turpinājums)**(13) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām**

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Aizdevumi	22 009	22 009
Uzkrājumi aizdevumu parādiem	(22 009)	(22 009)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(14) Cesijā iegādātie kredīti

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Cesijā iegādātie kredīti	45 045 908	40 576 417
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	(5 300 678)	(814 727)
	<u>39 745 230</u>	<u>39 761 690</u>
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa*	9 416 976	12 846 617
- ilgtermiņa daļa	30 328 254	26 915 073
	<u>39 745 230</u>	<u>39 761 690</u>

* Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir noteikta balstoties uz plānotajām atmaksas naudas plūsmām 2013. gadā. Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir atspoguļota īstermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā.

(15) Krājumi

Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	1 479	392 487
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	66	66
	<u>1 545</u>	<u>392 553</u>

(16) Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	365 488	133 196
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(178 529)	(99 562)
	<u>186 959</u>	<u>33 634</u>

(17) Citi debitori

Samaksātais 10% nodrošinājums NĪ izsolēm	119 070	120 566
Saņemtais, bet neatmaksātais PVN	79 197	41 466
PVN pārmaksa (skat. 23. piezīmi)	30 933	278 939
Avansa maksājumi	16 055	8 618
Uzņēmumu ienākuma nodokļa pārmaksa (skat. 23. piezīmi)	3 257	3 257
Pārējie debitori	80 840	13 890
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem	(17 857)	(12 785)
	<u>311 495</u>	<u>453 951</u>

(18) Nākamo periodu izmaksas

Nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas	15 300	11 865
Pārējās nākamo periodu izmaksas	7 939	2 930
	<u>23 239</u>	<u>14 795</u>

(19) Nauda

Naudas līdzekļi bankā	<u>322 336</u>	<u>632 221</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) Uzkrājumi

Uzkrājumi neizmantoto
atvaļinājumu izmaksām*
Ls

2011. gada 31. decembrī	17 818
Palielinājums	11 983
2012. gada 31. decembrī	29 801

* Iepriekšējā gada pārskatā uzkrājumi neizmantoto atvaļinājumu izmaksām Ls 17 818 bija iekļauti postenī „Uzkrātās saistības”.

(22) Parādi radniecīgajām kredītiestādēm

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Aizņēmums no VAS “Latvijas Hipotēku un zemes banka”:		
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama 1-5 gadu laikā	83 339 741	65 159 923
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama pēc 5 gadiem	-	-
	83 339 741	65 159 923

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 labu VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”. 2010. gada 6. decembrī Sabiedrība maina aizdevuma valūtu no EUR uz Ls.

2010. gada 6. decembrī Sabiedrībai palielināja aizdevuma limitu par Ls 54 000 000 ar aizdevuma izsniegšanas termiņu – 2014. gada 27. februāris.

2011. gada 29. novembrī Sabiedrībai palielināja aizdevuma limitu līdz Ls 87 857 549 ar atmaksas termiņu 2016. gada 28. februāris. Procentu maksājumi pēc likmes 5% gadā maksājami reizi ceturksnī. 2012. gada 31. decembrī no piešķirtā aizdevuma ir izmantoti Ls 86 360 759, atmaksāti – Ls 3 021 018, aizdevuma neizmantotā daļa sastāda Ls 1 496 790.

Aizdevuma nodrošinājums ir komercķīla par prasījuma summu Ls 90 000 000 uz Sabiedrības piederošo visu mantu kā lietu kopību uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

Pielikums (turpinājums)**(23) 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 31.12.2011.	-	-	-	12 846	7 172	20 018
(Pārmaksa)* 31.12.2011.	(3 257)	(278 939)	-	-	-	(282 196)
Aprēķināts par 2012. gadu	-	5 424	138 645	197 590	116 470	458 129
Samaksāts 2012. gadā	-	235 520	(138 645)	(193 281)	(115 467)	(211 873)
Korekcijas	-	7 062	-	-	-	7 062
Parāds 31.12.2012.	-	-	-	17 155	8 175	25 330
(Pārmaksa)* 31.12.2012.	(3 257)	(30 933)	-	-	-	(34 190)

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

(24) Pārējie kreditori

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Algas	12 202	12 686
Riska nodeva	13	9
Pārējie kreditori	7 153	1 312
	19 368	14 007

(25) Uzkrātās saistības

Uzkrātie kredīta procenti	382 656	302 011
Uzkrātās prēmiju izmaksas par pārskata gada darba rezultātiem	17 519	16 225
Citas uzkrātās izmaksas	92 190	61 600
	492 365	379 836

(26) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2012	2011
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto personu skaits pārskata gadā:	43	34

(27) Vadības atalgojums

	2012 Ls	2011 Ls
Valdes locekļu		
- darba samaksa	33 499	-
- valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	8 070	-
- uzkrājumi atvaļinājumiem	1 865	-
Pārējo administrācijas locekļu		
- darba samaksa	158 220	133 136
- valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	38 115	32 072
- uzkrājumi atvaļinājumiem	10 188	3 802
	249 957	169 010

Pielikums (turpinājums)**(28) Darījumi ar saistītajām pusēm**

Saisītā persona	Attiecību veids
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) līdz 01.08.2012.
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

	2012 Ls	2011 Ls
Pakalpojumu sniegšana: - mātes sabiedrībai	<u>75 682</u>	<u>172 013</u>

(b) Preču iegāde un pakalpojumu saņemšana

	2012 Ls	2011 Ls
Prasījuma tiesību iegāde: - no mātes sabiedrības	13 380 652	38 703 465
Pakalpojumu saņemšana: - no mātes sabiedrības	<u>121 496</u>	<u>76 752</u>
	<u>13 502 148</u>	<u>38 780 217</u>

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

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Mātes sabiedrība	<u>11 336</u>	<u>55 654</u>

(d) Parādi kreditoriem, kas radušies no darījumiem ar saistītajām pusēm

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Mātes sabiedrība	<u>72 470</u>	<u>3 745 702</u>

Pielikums (turpinājums)**(28) Darījumi ar saistītajām pusēm (turpinājums)****(e) Aizņēmumi no radniecīgajām kredītiestādēm**

	2012 Ls	2011 Ls
Pārskata gada sākumā	65 461 934	21 996 994
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	20 200 835	48 287 314
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(2 021 017)	(5 124 385)
Aprēķinātie procenti	3 828 644	2 090 175
Samaksātie procenti	(3 747 999)	(1 788 164)
Pārskata gada beigās	<u>83 722 397</u>	<u>65 461 934</u>
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par 2012. gadu (skat. 25. piezīmi)	382 656	302 011
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	83 339 741	65 159 923
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami pēc 5 gadiem	-	-
	<u>83 722 397</u>	<u>65 461 934</u>

(29) 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:

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Veiktas pirmās iemaksas	66 400	93 071
Atlikušās līguma summas par ieguldījuma īpašumiem	717 675	1 231 544
	<u>784 075</u>	<u>1 324 615</u>

(b) Operatīvās nomas saistības

Sabiedrība kā nomnieks noslēdza vairākus īpašuma nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2012. gadā bija Ls 10 902 (2011. gadā: Ls 13 653). 2012. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2012. Ls	31.12.2011. Ls
Mazāk par vienu gadu	10 820	9 007
1 - 5 gadi	9 564	9 751
Vairāk par 5 gadiem	-	-
	<u>20 384</u>	<u>18 758</u>

Pielikums (turpinājums)**(30) Finanšu risku pārvaldība**

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrība 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 tās saimnieciskās darbības.

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības 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 visiem kredītiem 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

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot Bankas piešķirto aizņēmumu un kredītliniju.

(d) Kredītrisks

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

(31) Uzņēmuma darbības turpināšana

Kā minēts finanšu pārskata Grāmatvedības politikas (a) sadaļā, Sabiedrība ir VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” koncerna uzņēmums. VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” šobrīd ir pārveides procesā, kura ietvaros atsevišķi tās darbības virzieni, tajā skaitā Sabiedrībā veiktie ieguldījumi, tiks atsavināti. Saistībā ar uzsāktu pārveidi Bankai piešķirts noteikts Latvijas Republikas finansiāls atbalsts, kas kopā ar Bankas kapitāla palielinājumu 2010. gadā jāapstiprina Eiropas Komisijai. Šie apstākļi liecina par būtisku neskaidrību, kas varētu radīt ievērojamas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt savu darbību arī nākotnē.

Pārskata gadu Sabiedrība noslēgusi ar 8 035 646 latu lieliem zaudējumiem, un 2012. gada 31. decembrī Sabiedrībai bija negatīvs pašu kapitāls 11 696 060 latu apmērā. Turklāt Sabiedrības darbību pilnībā finansē Banka. Pēc pārskata gada beigām Latvijas valdība apstiprināja lēmumu par Sabiedrības pārdošanu citam valsts uzņēmumam, proti, VAS „Privatizācijas aģentūra”. Šī darījuma rezultātā Sabiedrības daļu kapitāls tiks palielināts, tādējādi nodrošinot pozitīvu pašu kapitālu. Tiks pārfinansēts arī Sabiedrības aizņēmums, un tai vairs nebūs nekādu saistību pret VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka”.

Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Sabiedrība savu darbību turpinās arī nākotnē. Šis pieņēmums ir atkarīgs no Latvijas valdības un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas galīgā apstiprinājuma plānotajai Sabiedrības pārdošanai VAS „Privatizācijas aģentūra” un attiecīgajai aizņēmuma refinansēšanai. Šie apstākļi liecina par būtisku neskaidrību, kas varētu radīt ievērojamas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt savu darbību arī nākotnē.

(32) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Izņemot 31. piezīmē minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2012. 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 2012. gada pārskatā no 5. līdz 26. lappusei. Revidētais finanšu pārskats ietver 2012. gada 31. decembra bilanci, 2012. 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 pieņēmumu 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 2012. gada 31. decembrī, kā arī par tās finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2012. gadā saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

Apstākļu akcentējums

Neizsakot atzinumā nekādas iebildes, mēs vēršam uzmanību uz finanšu pārskata pielikuma 31. piezīmi, kurā norādīts, ka Uzņēmums turpinās savu darbību arī nākotnē, ņemot vērā Uzņēmuma mātes uzņēmuma AS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” uzsākto pārveidi. Kā minēts pielikuma 31. piezīmē, Uzņēmuma darbības turpināšana ir atkarīga no lēmuma par Uzņēmuma pārdošanu galīgā apstiprinājumā. Šie apstākļi liecina par būtisku neskaidrību, kas varētu radīt ievērojamas šaubas par Uzņēmuma spēju turpināt savu darbību arī nākotnē.

Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2012. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2012. gada pārskata 4. lappusē, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2012. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”
Licence Nr. 17



Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja



Mārtiņš Valters
LR Zvērināts revidents
Sertifikāts Nr. 185

Rīgā, 2013. gada 15. maijā

**Sabiedrības ar ierobežotu atbildību
"Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra"
(vienotais reģistrācijas Nr.40003426895)
Dalībnieka sapulces**

PROTOKOLS

Rīgā

2013. gada 15. maijā

Nr.1/5-2/6

SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" apmaksātais pamatkapitāls ir LVL 915 077 (deviņi simti piecpadsmit tūkstoši septiņdesmit septiņi lati un 00 santīmi).

SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" balsstiesīgais pamatkapitāls ir LVL 915 077 (deviņi simti piecpadsmit tūkstoši septiņdesmit septiņi lati un 00 santīmi).

Dalībnieks savlaicīgi saņēmis visus ar ārkārtas dalībnieka sapulcē izskatāmajiem jautājumiem saistītos materiālus.

Sapulcē piedalās: Dalībnieka Valsts AS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” pilnvarotais pārstāvis Jēkabs Krieviņš (turpmāk tekstā – Dalībnieks), kas pārstāv 100% pamatkapitāla. Visas pamatkapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

Sapulci vada: SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” (turpmāk tekstā – Aģentūra) valdes loceklis Mārtiņš Muižnieks.

Protokolē: Valdes loceklis Mārtiņš Muižnieks.

Dalībnieku sapulce ir lemttiesīga – pārstāvēti 100% balsstiesīgā pamatkapitāla.
Sapulci sāk plkst.15.00

Dalībnieku sapulcē izskatāmo jautājumu dienas kārtība:

1. Uzņēmuma vadības ziņojums par 2012. gada darbības rezultātiem un Aģentūras 2012. gada pārskata apstiprināšana.
2. Par Aģentūras 2012. gada zaudējumiem.

Dalībnieku sapulce NOLĒMA:

Pamatojoties uz Aģentūras valdes locekļa ziņojumu par 2012. gada darbības rezultātiem, Dalībnieks nolēma:

1. Apstiprināt SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” 2012. gada pārskatu pievienotajā redakcijā.
2. Novirzīt pārskata perioda zaudējumus LVL 8 035 646 uz bilances posteni „*iepriekšējo periodu zaudējumi*”.

Sapulci slēdz plkst.16.00

Dalībnieka pārstāvis

Protokolētājs

Lēmums pieņemts vienbalsīgi

J.Krieviņš

M.Muižnieks