

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
„HIPONIA”**

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40003426895)

2016. GADA PĀRSKATS

(18. finanšu gads)

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

Rīga, 2017

SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Naudas plūsmas pārskats	9
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10
Finanšu pārskata pielikums	11
Neatkarīgu revidentu ziņojums	29

Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	Hiponia	
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību	
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003426895 Rīga, 1999. gada 14. janvāris	
	Veikta pārreģistrācija Komercreģistrā 2004. gada 31. maijā	
Juridiskā adrese	Elizabetes iela 41/43 Rīga, Latvija, LV-1010	
Dalībnieks	VAS „Privatizācijas aģentūra” (100%)	
Valdes locekļi	Andis Rencis – Valdes priekšsēdētājs no 29.10.2015. Egils Zariņš – Valdes loceklis no 29.10.2015. Ilze Bērziņa – Valdes locekle no 29.10.2015.	
Meitas uzņēmums	SIA „Tilžas Rapsis” Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj. (86%)	
Asociētais uzņēmums	SIA „Priekuļu Rapsis” Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj. (26%)	
Finanšu gads	2016. gada 1. janvāris – 2016. gada 31. decembris	
Revidenti	Džiāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124	SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1, Rīga Latvija, LV – 1010 Licence Nr. 17

Vadības ziņojums

Vispārīgs sabiedrības raksturojums

SIA „Hiponia” (turpmāk – Sabiedrība) ir dibināta 1999. gadā. To dibināja valsts akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka” (pēc pārveides – AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”). Realizējot Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 2. aprīlī pieņemto lēmumu, 2013. gada 28. jūnijā par Sabiedrības vienīgo dalībnieku kļuva VAS „Privatizācijas aģentūra”.

Sabiedrība nodarbojas ar no VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” pārņemto problemātisko aizdevumu izstrādi un pārņemtā nekustamā īpašuma pārvaldību un realizāciju. Sabiedrības pamatuzdevums ir gūt iespējami lielākus līdzekļus no minēto darbību veikšanas, lai atmaksātu Latvijas Republikai no tās saņemto valsts aizdevumu. Pamatdarbības ietvaros Sabiedrība tirgo un apsaimnieko portfeļi ar 349 nekustamajiem īpašumiem, kā arī apkalpo 1233 aizņēmējus.

Sabiedrība ir īpaša mērķa uzņēmums, peļņa no Sabiedrības darbības nav plānota. Sabiedrības darbības laiks ir paredzēts ierobežots - līdz 2018. gada beigām. Līdz minētajam laikam Sabiedrībai jāpagūst izstrādāt visi tai nodotie problemātiski aktīvi un pārdot visi tai piederošie īpašumi.

2013. gada 27. jūnijā Sabiedrība saņēma valsts aizdevumu EUR 99,2 milj. (LVL 69,7 milj. latu) kredītsaistību pret VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” dzēšanai. Aizdevuma atmaksas termiņš ir 2018. gada 20. decembris.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata periodā Sabiedrība samaksāja aizdevējam – Latvijas Republikai EUR 16,9 milj. No šīs summas EUR 13,5 milj. novirzīti pamatsummas atmaksai, bet EUR 3,4 milj. – procentu maksājumos. Neatmaksātā valsts aizdevuma pamatsumma 2016. gada 31. decembrī sastādīja EUR 52,4 milj.

2016. gadā Sabiedrība ir aktīvi strādājusi nekustamo īpašumu portfeļa izstrādes jomā, realizācijā pakāpeniski izliekot visus portfeļi esošos īpašumus, tajā skaitā arī problemātiskos. Tāpat aktīvi ir strādāts pārņemto aizdevumu izstrādes jomā, veicinot refinansēšanos un nodrošinājuma īpašumu labprātīgu pārdošanu.

Atbilstoši Sabiedrības mērķiem pakāpeniski atgūt pēc iespējas vairāk līdzekļu no kredītporfeļa un īpašumu portfeļa, tās kopējais bilances apjoms ir pakāpeniski samazinājies. Sabiedrības kopējie aktīvi 2016. gada beigās, salīdzinot ar gada sākumu samazinājās par EUR 19 402 760 jeb aptuveni 31%. Savukārt no aizdevumu izstrādes pārskata periodā Sabiedrība saņēma kopsummā EUR 7 milj., un realizēja nekustamos īpašumus par kopējo summu EUR 12 milj., tajā skaitā - vienu īpašumu virs EUR 1 milj.

Atbilstoši Sabiedrības darbības specifikai pārskata gads tika noslēgts ar zaudējumiem. Sabiedrības darbības rezultātu galvenokārt ir ietekmējusi situācija nekustamo īpašumu tirgū (vispārēja nekustamā īpašuma tirgus stagnācija, investoru piesardzība, jo īpaši specifisku un dārgāku investīciju objektu iegādē, Sabiedrības konkurentu aktivitātes un īpašumu atsavināšanas stratēģiju ietekme uz tirgu (pieāvājumu klāsta palielināšanās, saglabājoties vai samazinoties kopējam tirgus pieprasījumam, cenu izmaiņas, u.c.)), kā rezultātā nav sasniegti plānotie ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas.

Reaģējot uz nekustamā īpašuma tirgus situāciju un tās ietekmi uz Sabiedrības darbību, 2016. gada 16. jūnijā starp Sabiedrību un Latvijas Republiku tika parakstīts vienošanās protokols par izmaiņām valsts aizdevuma atmaksas grafikā, nosakot piesardzīgāku atmaksas grafiku. 2016. gada 31. decembrī Sabiedrības saistību atlikums pret Latvijas Republiku par līdz 2016. gada 20. decembrim veicamo pamatsummas maksājumu sastādīja EUR 882 644. Šī summa tika pilnībā samaksāta līdz 2017. gada 02. februārim, paralēli veicot ikmēneša procentu maksājumus, kā arī samaksājot līgumsodu aprēķinātajā apmērā. Uz gada pārskata apstiprināšanas brīdi Sabiedrībai nav kavētu maksājumu pret Latvijas Republiku.

Tā kā Sabiedrības rīcībā esošā materiāli tehniskā bāze ir pietiekama, lai nodrošinātu patreizējos saimnieciskās darbības apjomus, jaunas investīcijas pamatlīdzekļos netika veiktas. Tāpat Sabiedrība veic pasākumus, lai maksimāli optimizētu izdevumus un darbs pie darbības efektivitātes aktīvi turpinās arī 2017. gadā. Izmaksas lielākoties veido īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošana, uzturēšana un administratīvo funkciju veikšana. Aktīvu samazinājums rodas, pārvērtējot cesijā iegādātās prasījuma tiesības un nekustamo īpašumu portfeļi.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Finanšu risku vadība

Sabiedrības nozīmīgākais finanšu instruments ir aizņēmums no Latvijas Republikas. Šī finanšu instrumenta 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 darbuuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības. Sabiedrība regulāri veic finanšu risku uzraudzību ar mērķi minimizēt to negatīvo efektu uz Sabiedrības finansiālo stāvokli.

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir:

1) Tirgus risks

Tirgus risks veidojas, ja aktīvu sastāvā ir instrumenti, kas ir atkarīgi no tirgus cenas svārstībām (nekustamais īpašums). Lai mazinātu tirgus riska ietekmi, Sabiedrība nepārtraukti pēta tirgu, seko līdzi tirgus konjunktūrai (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām), kā arī pārskata realizācijas cenas.

2) Kredītrisks

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

3) Likviditātes un naudas plūsmas risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot rūpīgu un pārdomātu naudas plūsmas plānošanu un atmaksas grafiku saskaņošanu ar prognozēto naudas plūsmu.

4) Procentu likmju risks

Sabiedrības aizņēmumam noteiktā procentu likme sastāv no trim komponentiem, divi no kuriem ir fiksēti, līdz ar to samazinot procentu likmju risku. Trešā procentu likmes sastāvdaļa no 2016. gada 16. jūnija ir fiksēta turpmākajiem trīs gadiem.

Sabiedrības turpmākā darbība

Turpmākajā darbības periodā Sabiedrība plāno turpināt aktīvu nekustamo īpašumu portfeļa izstrādi. Vairāk līdzekļu plānots ieguldīt mārketingā un īpašumu realizāciju veicinošos pasākumos. Pārņemto aizdevumu izstrādes jomā plānots turpināt aktīvi veicināt pārkreditāciju, nodrošinājuma īpašumu labprātīgu pārdošanu un prasījuma tiesību cedēšanu trešajām personām.

Būtiskākie nākotnes darbības riski ir saistīti ar nekustamā īpašuma tirgus situāciju, iespējamu nekuštamo īpašumu cenu lejupslīdi, kā arī iespējamām izmaiņām nodokļu jomā un banku kredītpolitikā, kas skar nekustamo īpašumu. Tāpat svarīgi faktori būs ekonomikas attīstība un ģeopolitiskie apstākļi un ar tiem saistītā nekustamo īpašumu pircēju un debitoru maksātpēja un parādu atgūšanas intensitāte.

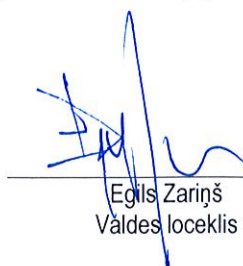
Sabiedrības prognozes paredz, ka Sabiedrība spēs termiņā pilnā apmērā izpildīt savas 2017. gada samaksas saistības pret aizdevēju. Papildus informāciju par darbības turpināšanu skatīties 2. piezīmē.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2016. gada 31. maija lēmumu Sabiedrība ir uzsākusi aktivitātes sava nekustamā īpašuma un kredītportfeļa kā vienota kopuma piedāvāšanu tirgū. Uz gada pārskata sagatavošanas brīdi Sabiedrība ir saņēmusi iespējamo pircēju indikatīvos (nesaistošos) piedāvājumus. Pēc indikatīvo piedāvājumu izvērtēšanas nolemts pārdošanas procesu turpināt, aicinot iespējamus pircējus veikt padziļināto izpēti (due dilligence) un iesniegt saistošos piedāvājumus. Pēc saistošo piedāvājumu saņemšanas tiks lemts par to vai turpināt pārdošanas procesu un vai pārdot vienu vai abus portfeļus.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

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


Andis Rencis
Valdes priekšsēdētājs


Egils Zariņš
Valdes loceklis


Ilze Bērziņa
Valdes locekle

2017. gada 28. aprīlī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2016 EUR	2015 EUR
Neto apgrozījums	3	3 026 039	3 920 807
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(2 661 402)	(2 924 390)
Bruto peļņa		364 637	996 417
Administrācijas izmaksas	5	(891 116)	(968 788)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	32 775	20 182
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(3 083 882)	(7 910 065)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	8	1 255 823	1 003 140
• citām sabiedrībām		1 255 823	1 003 140
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	9	(3 247 841)	(4 441 040)
• citām personām		(3 247 841)	(4 441 040)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(5 569 604)	(11 300 154)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	10	-	-
Zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(5 569 604)	(11 300 154)
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	10	-	-
Pārskata gada zaudējumi		(5 569 604)	(11 300 154)

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Andis Rencis
Valdes priekšsēdētājs



Egils Zariņš
Valdes loceklis



Ilze Bērziņa
Valdes locekle



Jānina Gajevska
Finanšu departamenta vadītāja


2017. gada 28. aprīlī

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		78 191	104 882
Citi nemateriālie ieguldījumi		5 426	4 148
KOPĀ	12	83 617	109 030
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	13	-	16 975
• ieguldījuma īpašumi	14	30 416 714	41 080 581
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	13	5 300	6 880
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	13	-	30 990
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	13	25 243	41 499
KOPĀ		30 447 257	41 176 925
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	15	67 814	67 814
Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	16	49 801	49 801
Cesijā iegādātie kredīti	17	4 320 163	9 762 617
KOPĀ		4 437 778	9 880 232
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		34 968 652	51 166 187
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	18	89 670	108 107
Citi debitori	19	139 504	372 757
Nākamo periodu izmaksas	20	35 051	33 969
Uzkrātie ieņēmumi	21	29 866	63 171
KOPĀ		294 091	578 004
Īstermiņa finanšu ieguldījumi			
Cesijā iegādātie kredīti	17	6 896 807	9 455 304
KOPĀ		6 896 807	9 455 304
Nauda			
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI	22	300 313	663 128
KOPĀ AKTĪVS		42 459 863	61 862 623

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Andis Rencis
Valdes priekšsēdētājs


Egls Zariņš
Valdes loceklis


Ilze Bērziņa
Valdes locekle


Janīna Gajevska
Finanšu departamenta vadītāja

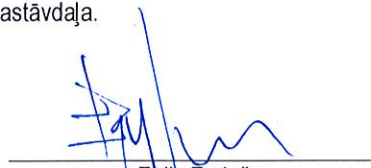
2017. gada 28. aprīlī

Bilance**PASĪVS**

	Piezīme	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	23	37 568 754	37 568 754
Rezerves:			
• pārējās rezerves		586 276	586 276
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(45 102 175)	(33 802 021)
Pārskata gada zaudējumi		(5 569 604)	(11 300 154)
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS		(12 516 749)	(6 947 145)
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	24	35 344 214	45 113 907
KOPĀ		35 344 214	45 113 907
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	24	17 276 712	21 127 962
No pircējiem saņemtie avansi		981 579	1 021 548
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		56 438	25 632
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		-	85 759
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	88 565	134 616
Pārējie kreditori	26	80 419	116 876
Nākamo periodu ieņēmumi	27	1 011 206	1 011 206
Uzkrātās saistības	28	137 479	172 262
KOPĀ		19 632 398	23 695 861
KOPĀ KREDITORI		54 976 612	68 809 768
KOPĀ PASĪVS		42 459 863	61 862 623

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


 Andis Rencis
 Valdes priekšsēdētājs


 Egils Zariņš
 Valdes loceklis


 Ilze Bērziņa
 Valdes locekle


 Janīna Gajevska
 Finanšu departamenta vadītāja

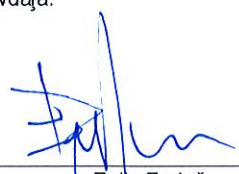
2017. gada 28. aprīlī

Naudas plūsmas pārskats

	2016 EUR	2015 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	(5 569 604)	(11 300 154)
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	1 322 273	1 077 994
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	28 593	31 263
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(1 255 823)	(1 003 140)
• procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	3 247 841	4 441 040
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	1 350 738	5 909 996
• peļņa no ārvalstu valūtu kursu svārstībām	(5 094)	(5 832)
• ieņēmumi no aizdevumiem	(1 693 982)	(1 937 724)
Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	(2 575 058)	(2 786 557)
• Debitoru parādu atlikuma samazinājums / (pieaugums)	283 913	(8 228)
• Krājumu atlikumu samazinājums	-	2 198
• Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums	(305 954)	(125 077)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	(2 597 099)	(2 917 664)
Izdevumi procentu maksājumiem	(3 368 784)	(4 505 844)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma	(5 965 883)	(7 423 508)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(325 516)	(713 213)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	12 013 541	12 062 505
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	6 154 126	8 882 971
Saņemtie procenti	1 255 823	1 003 140
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	19 097 974	21 235 403
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(13 500 000)	(13 700 000)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(13 500 000)	(13 700 000)
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	5 094	5 832
Pārskata gada neto naudas plūsma	(362 815)	117 727
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	663 128	545 401
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	300 313	663 128

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Andis Rencis
Valdes priekšsēdētājs


Egils Zariņš
Valdes loceklis


Ilze Bērziņa
Valdes locekle



Janīna Gajevska
Finanšu departamenta vadītāja

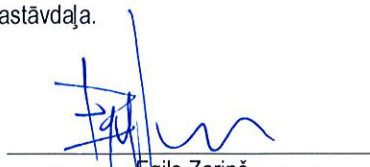
2017. gada 28. aprīlī

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Rezerves	Nesegtie zaudējumi	Kopā
2014. gada 31. decembrī	37 568 754	586 276	(33 802 021)	4 353 009
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(11 300 154)	(11 300 154)
2015. gada 31. decembrī	37 568 754	586 276	(45 102 175)	(6 947 145)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(5 569 604)	(5 569 604)
2016. gada 31. decembrī	37 568 754	586 276	(50 671 779)	(12 516 749)

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


 Andis Rencis
 Valdes priekšsēdētājs


 Egils Zariņš
 Valdes loceklis


 Ilze Bērziņa
 Valdes locekle


 Janīna Gajevska
 Finanšu departamenta vadītāja

2017. gada 28. aprīlī

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Hiponia” ir reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas numuru 40003426895. Sabiedrības juridiskā adrese ir Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV-1010. Sabiedrības vienīgais dalībnieks ir mātes sabiedrība VAS „Privatizācijas aģentūra”, kurai pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla. Sabiedrība nodarbojas ar no VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” pārņemto problemātisko aizdevumu izstrādi un pārņemtā nekustamā īpašuma pārvaldību un realizāciju. Sabiedrības valdes locekļi ir Andis Rencis (Valdes priekšsēdētājs), Egils Zariņš (Valdes loceklis) un Ilze Bērziņa (Valdes locekle). Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība “Ernst&Young Baltic” SIA un atbildīgā zvērināta revidente Diāna Krišjāne.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Hiponia” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto *euro* (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 31. decembrim.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins veidots atbilstoši apgrozījuma izmaksu shēmai. Naudas plūsmas pārskats veidots pēc netiešās metodes.

2016. gada 1. janvārī LR stājās spēkā jaunais Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums un saistītie MK noteikumi Nr. 775 un spēku zaudēja Gada pārskatu likums un saistītie MK noteikumi Nr. 488 un Nr. 481, saskaņā ar kuriem tika sagatavots 2015. gada finanšu pārskats.

Saskaņā ar jauno likumu posteņus “Ieguldījuma īpašumi”, “Bioloģiskie aktīvi”, “Atliktā nodokļa aktīvi”, “Pārdošanai turēti ilgtermiņa ieguldījumi” un “Atliktā nodokļa saistības” izmanto tikai tāda sabiedrība, kura, piemērojot likumā minētos izņēmumus, šos posteņus atzīst un novērtē saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem (Starptautiskajiem Finanšu pārskatu standartiem, kurus apstiprinājusi ES).

Jaunais likums paredz vēl papildu atvieglojumus mazām un vidējām sabiedrībām finanšu pārskata sagatavošanā, bet vienlaikus arī nosaka, ka finanšu pārskatam ir jāsniedz paties un skaidrs priekšstats par sabiedrības finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, bet vidējas un lielas sabiedrības gada pārskatam – arī par naudas plūsmu.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2015. gada peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņi ir pārklasificēti atbilstoši 2016. gadā pielietotajai klasifikācijai. Posteņu pārklasificēšana neietekmē pārskata perioda zaudējumus un pašu kapitāla posteņus. Finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu klasificēti pēc pārskata gada principiem un ir salīdzināmi:

- 1) Atvaļinājumu rezerves, kas iepriekš uzskaitītas postenī “Citi uzkrājumi”, pārklasificētas uz posteni “Uzkrātās saistības”;
- 2) Nekustamā īpašuma nodoklis pārklasificēts no posteņa “Pārējie nodokļi” uz posteni “Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas”;
- 3) Neto ieņēmumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām pārklasificēti no posteņa “Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi” uz posteni “Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi”.

Atbilstoši minētā likuma prasībām mainīti arī atsevišķu peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņu nosaukumi, kā arī veikta posteņu pārklasifikācija, lai finanšu pārskata salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu ir klasificēti atbilstoši pārskata gadā lietotajiem principiem un ir savstarpēji salīdzināmi:

	Posteņu vērtības pēc pārklasifikācijas	Pārklasifikācija	Posteņu vērtības pirms pārklasifikācijas
Bilance:			
Citi uzkrājumi	-	(43 892)	43 892
Uzkrātās saistības	172 262	43 892	128 370
Peļņas vai zaudējumu aprēķins:			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2 924 390	460 280	2 464 110
Pārējie nodokļi	-	(460 280)	460 280
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	20 182	5 832	14 350
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	1 003 140	(5 832)	1 008 972

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes (turpinājums)

Šis ir Sabiedrības atsevišķais pārskats. Saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 68. panta 3. un 4. daļu, Sabiedrība neveic SIA „Tilžas Rapsis” konsolidāciju:

- 1) SIA „Tilžas Rapsis” daļas tiek turētas vienīgi nolūkā vēlāk tās pārdot;
- 2) Informācija par SIA „Tilžas Rapsis” nav būtiska likuma 69. panta 3. daļas prasību īstenošanai (bilances kopsumma 2016. gada 31. decembrī sastādīja EUR 127 640, bet neto apgrozījums 2016. gadā bija EUR 32 359).

Sabiedrības darbības turpināšana

Sabiedrības darbības pamatuzdevums ir gūt iespējami lielākus līdzekļus no problemātisko aktīvu izstrādes kredītsaistību pret Latvijas Republiku dzēšanai. Sabiedrība paredzējusi strādāt līdz 2018. gada beigām. No Sabiedrības darbības netiks gūta nekāda peļņa. Izmaksas lielākoties veido īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošana un uzturēšana un administrācijas funkciju veikšana.

Ņemot vērā situāciju nekustamā īpašumu tirgū (vispārējā nekustamā īpašuma tirgus situācija, investoru piesardzība, jo īpaši specifisku un dārgu investīciju objektu iegādē, Sabiedrības konkurentu darbības un īpašumu atsavināšanas stratēģiju ietekme uz tirgu (piedāvājumu klāsta palielināšanās, saglabājoties vai samazinoties kopējam tirgus pieprasījumam, cenu izmaiņas, u.c.)), Sabiedrība varētu nesasniegt plānotos nekustamā īpašuma realizācijas apjomus, kas savukārt ietekmē Sabiedrības spēju noteiktajā termiņā atmaksāt aizdevumu pilnā apmērā. 2016. gada 16. jūnijā starp Sabiedrību un Latvijas Republiku tika parakstīts vienošanās protokols par izmaiņām valsts aizdevuma atmaksas grafikā, nosakot piesardzīgākus atmaksas termiņus. Saskaņā ar šobrīd spēkā esošo aizdevuma atmaksas grafiku Sabiedrībai ir līdz 2017. gada 20. decembrim jāatmaksā aizdevuma pamatsumma 16 173 142 EUR apmērā. Šobrīd Sabiedrībai nav kavētu maksājumu pret Latvijas Republiku. Sabiedrības atjauninātais biznesa plāns 2017. - 2018. gadam paredz, ka Sabiedrība spēs sasniegt savus 2017. gadam noteiktos mērķus.

Ņemot vērā, ka atjauninātais biznesa plāns izstrādāts ar vislielāko piesardzību, sagaidāms, ka tas tiks izpildīts un ka faktisko ieņēmumu un parāda atmaksai veikto maksājumu apmērs atbilst plānotajiem rādītājiem, ko apliecina arī 2017. gada 1. ceturkšņa rezultāti.

Prognozētie 2017. gada 1. ceturkšņa ieņēmumi bija 3,7 milj. EUR, kamēr faktiskie ieņēmumi sasniedza 4 milj. EUR; līdz ar to noteiktie mērķi tika izpildīti par 106%. 2017. gada 1. ceturksnī Sabiedrība pārdevusi 87 īpašumus, tajā skaitā vairākus īpašumus, kuru pārdošanas cena pārsniedza 0,1 milj. EUR.

Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrībai būs pietiekami naudas resursi, lai tās likviditāte nebūtu apdraudēta. Tādēļ finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Sabiedrība savu darbību turpinās arī nākotnē.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība *euro* (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicēta *euro* atsaucē kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā *euro* atsaucē kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķinātiem valūtās vai, atspoguļojot aktīvu un saistību posteņus, lietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitē izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

Nemateriālie aktīvi

Nemateriālie aktīvi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta aktīvu lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo aktīvu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo aktīvu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Zaudējumi vērtības samazināšanās rezultātā tiek atzīti, ja nemateriālo aktīvu bilances vērtība pārsniedz to atgūstamo summu.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu. Zemei nolietojums netiek aprēķināts. Nolietojums tiek aprēķināts šādā aktīva lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi:

Ēkas	- 20 gados
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	- 10 gados
Pārējie pamatlīdzekļi	- 4-6 gados

Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Katrai pamatlīdzekļa daļai, kuras izmaksas ir būtiskas attiecībā pret šī pamatlīdzekļa kopējām izmaksām, nolietojums jāaprēķina atsevišķi. Ja Sabiedrība atsevišķi nolieto dažas pamatlīdzekļa daļas, tas atsevišķi nolieto arī atlikušās šī paša pamatlīdzekļa daļas. Atlikumu veido tās pamatlīdzekļa daļas, kas atsevišķi nav svarīgas. Atlikušo daļu nolietojumu aprēķina, izmantojot tuvināšanas metodes, lai patiesi atspoguļotu to lietderīgās lietošanas laiku.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Pamatlīdzekļa atgūstamā summa ir lielāka no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtības. Nosakot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas tiek diskontētas to tagadnes vērtībā, izmantojot pirmsnodokļu diskonta likmi, kas atspoguļo tagadnes tirgus prognozes attiecībā uz aktīva vērtības izmaiņām un uz to attiecināmajiem riskiem. Aktīvam, kas pats nerada ievērojamas naudas plūsmas, atgūstamā summa tiek noteikta atbilstoši tam naudas plūsmu ģenerējošajam aktīvam, pie kura tas pieder. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas.

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 atlikusi 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.

Ieguldījuma īpašumi

Ņemot vērā, ka Sabiedrība nodarbojas ar no VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” pārņemto problemātisko aizdevumu izstrādi un pārņemtā nekustamā īpašuma pārvaldību un realizāciju, un Sabiedrības ieguldījuma īpašumi veido vairāk nekā 70% no kopējiem aktīviem, lai sniegtu patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, Sabiedrība izvēlas piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13.pantā piektās daļas 2. punktu un atzīst un novērtē ieguldījuma īpašumus, kā arī sniedz paskaidrojošo informāciju postenī "Ieguldījuma īpašumi" saskaņā ar Starptautisko Grāmatvedības standartu Nr. 40 "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 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 īpašumu posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa. Par lietošanas veida maiņu var liecināt fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, vai nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai, vai arī celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījuma īpašumu posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder vairāk nekā 50% pamatkapitāla vai kuras tā kontrolē kādā citā veidā) un asociētajās sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai ir būtiska ietekme, bet nepieder kapitāla daļu kontrolpakete, kurās tai pieder 20-50% pamatkapitāla) tiek uzskaitīti, izmantojot izmaksu metodi. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījumu meitas un asociētajās sabiedrībās bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu meitas un asociētajās sabiedrībās vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Sabiedrība atzīst ieņēmumus no līdzdalības tikai tik lielā mērā, kādā Sabiedrība saņem tās meitas vai asociētās sabiedrības uzkrāto peļņas daļu, kas gūta pēc kapitāla daļu iegādes datuma. Saņemtā peļņas daļa, kas pārsniedz šādu peļņu, tiek uzskatīta par ieguldījumu atgūšanu un uzskaitīta kā ieguldījumu sākotnējās vērtības samazinājums.

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., 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/personas maksātspējas 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.

Pārējie finanšu aktīvi

Finanšu aktīvi ir klasificēti kā ieguldījumi, kurus Sabiedrība sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ieguldījumi, kuri pēc definīcijas ir aizdevumi un debitoru parādi, līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi un pārdošanai pieejamie ieguldījumi, kā nepieciešams. Sākotnēji atzīstot finanšu aktīvus, tie tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā, pieskaitot tieši attiecināmās darījuma izmaksas, ja attiecīgie ieguldījumi peļņā vai zaudējumos nav uzskaitīti to patiesajā vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas Sabiedrība nosaka tās finanšu aktīvu klasifikāciju un, ja tas pieļaujams un ir atbilstoši, pārskata šo klasifikāciju katra finanšu gada beigās.

Parastu finanšu aktīvu iegādi vai pārdošanu atzīst un to atzīšanu pārtrauc darījuma dienā, proti, dienā, kad Sabiedrība apņemas iegādāties attiecīgo aktīvu. Parasta finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana ir tāda finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana, kas prasa aktīvu piegādi tādā laika periodā, kas noteikts tirgū spēkā esošos regulējumos vai konvencijās.

Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā

Šajā kategorijā iekļauti finanšu aktīvi, kas klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi. Finanšu aktīvi tiek klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja tie iegādāti pārdošanai tuvākajā laikā. Atvasinātie finanšu instrumenti klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja vien tie netiek izmantoti kā efektīvi risku ierobežošanas instrumenti. Peļņa vai zaudējumi no pārdošanai turētajiem ieguldījumiem tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Pārējie finanšu aktīvi (turpinājums)

Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi

Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku un noteiktu termiņu, attiecībā uz kuriem Sabiedrībai ir pozitīva atņemšanās un iespējas tos uzglabāt līdz termiņa beigām. Ieguldījumi, kurus Sabiedrība paredzējusi turēt nenoteiktu laika periodu, šajā kategorijā netiek iekļauti. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi, ko paredzēts turēt līdz termiņa beigām, piemēram, obligācijas, pēc sākotnējās atzīšanas tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā. Pašizmaksa ir summa, par kuru finanšu aktīvs tika novērtēts sākotnējās atzīšanas brīdī, no kuras atņemta atmaksātā pamatsumma un pieskaitīta vai atņemta uzkrātā amortizācija, kas, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, aprēķināta par jebkādu starpību starp sākotnējo summu un summu termiņa beigās. Šis aprēķins ietver visas maksas un punktus, ko samaksājušas vai saņēmušas līgumslēdzējas puses un kas ir neatņemama efektīvās procentu likmes, darījumu izmaksu un visu citu prēmiju un atlaižu neatņemama sastāvdaļa. Peļņa vai zaudējumi, kas izriet no ieguldījumiem, kas uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atzīti šo ieguldījumu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

Aizdevumi un debitoru parādi

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū. Šādi aktīvi tiek uzskaitīti amortizētajā pašizmaksā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Peļņa un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā šo aktīvu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi

Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi ir tādi neatvasināti finanšu aktīvi, kas tiek uzskaitīti kā pārdošanai pieejamie ieguldījumi vai kas nav iekļauti vienā no trim iepriekš minētajām kategorijām. Pēc sākotnējās atzīšanas pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi tiek novērtēti to patiesajā vērtībā, no tiem izrietošo peļņu vai zaudējumus atzīstot kā atsevišķas pašu kapitāla komponentes, līdz brīdim, kad attiecīgā ieguldījuma atzīšana tiek pārtraukta vai tiek uzskatīts, ka tā vērtība samazinājusies; tādā gadījumā iepriekš pašu kapitālā atspoguļotā kumulatīvā peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

To ieguldījumu patiesā vērtība, kas tiek kotēti aktīvajā finanšu tirgū, tiek noteikta, pamatojoties uz kotētajām tirgus cenām darba dienas beigās bilances datumā. To ieguldījumu patieso vērtību, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū, nosaka, izmantojot dažādas novērtēšanas metodes. Šajās metodēs ietilpst ar ieinteresētām pusēm nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošu jaunāko tirgus darījumu informācijas izmantošana, atsaucē uz kāda cita instrumenta pašreizējo vērtību, kas pēc būtības ir līdzīgs attiecīgajam ieguldījumam, diskontētās naudas plūsmas analīze un alternatīvo izmaksu noteikšanas modeļi.

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama. Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un kasē un īstermiņa noguldījumi, kuru sākotnējais dzēšanas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus.

Aizdevumi un aizņēmumi

Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un aizņēmumi tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Amortizētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā aizdevuma izsniegšanas vai aizņēmuma saņemšanas izmaksas, kā arī jebkādas ar aizdevumu vai aizņēmumu saistītos diskontus vai prēmijas.

Amortizācijas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu ieņēmumi un izmaksas.

Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, ir pietiekami pamatota.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi riski un atlīdzība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atlīdzību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās Sabiedrības saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī tālāk minētie nosacījumi.

Preču pārdošana

Ieņēmumi tiek atzīti, kad Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības.

Pakalpojumu sniegšana

Sabiedrība sniedz galvenokārt ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu saistītus pakalpojumus un nomas pakalpojumus. Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas

Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas veidojas ja atgūtie līdzekļi no aizdevumu piedziņas un nodrošinājumu atsavināšanas ir lielāki par samaksāto cesijas atlīdzību un tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas" periodā, kad var ticami noteikt ieņēmumu summu.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido par pārskata gada aprēķinātais un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas periodā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

Ņemot vērā, ka Sabiedrība ir tāda koncerna meitas sabiedrība, kuras mātes sabiedrības prasība ir posteņu atzīšanai, novērtēšanai, norādīšanai finanšu pārskatā un paskaidrojošas informācijas sniegšanai par šiem posteņiem izmantot Starptautiskos Grāmatvedības standartus, Sabiedrība izvēlas piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. panta piektās daļas 2.punktu un atzīst un novērtē atliktā nodokļa aktīvus un atliktā nodokļa saistības, kā arī sniedz paskaidrojošo informāciju posteņos "Atliktā nodokļa aktīvi", "Atliktā nodokļa saistības" un "Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām" saskaņā ar Starptautisko Grāmatvedības standartu Nr. 12 "Ienākuma nodokļi". Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas radies no īslaicīgām atšķirībām, iekļaujot atsevišķus posteņus nodokļu deklarācijās un šajā finanšu pārskatā, ir aprēķināts, izmantojot saistību metodi. Atliktais uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs un saistības tiek noteiktas, pamatojoties uz nodokļu likmēm, kuras ir paredzēts piemērot tad, kad izzudīs īslaicīgās atšķirības. Galvenās īslaicīgās atšķirības laika ziņā izriet no atšķirīgajām grāmatvedības un nodokļu vajadzībām pielietotajam nolietojuma likmēm pamatlīdzekļiem, atsevišķiem nodokļu vajadzībām neatskaitāmiem uzkrājumiem, kā arī atšķirībām atskaitāmo procentu izmaksu apmērā un uz nākamajiem gadiem pārnestajiem nodokļu zaudējumiem.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par Sabiedrības finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

3. Neto apgrozījums*

<i>No pamatdarbības</i>	2016	2015
Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas**	1 693 982	1 937 724
Ieņēmumi no nomas maksas***	686 061	933 060
Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem	306 332	453 097
Īpašumu apsaimniekošanas un apsardzes ieņēmumi	233 696	243 085
Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas (skat. 7. piezīmi)	-	142 485
Pārējie ieņēmumi no pamatdarbības****	105 968	211 356
KOPĀ:	3 026 039	3 920 807

* Viss Sabiedrības neto apgrozījums gūts Latvijas Republikā.

** Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas veidojas kā starpība starp iekasētiem naudas līdzekļiem no aizdevumu piedziņas un nodrošinājumu atsavināšanas un samaksāto cesijas atlīdzību.

*** Ieguldījuma īpašumi tiek iznomāti saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem. Nomas līgumi parasti tiek slēgti uz vienu gadu.

**** Postenī „Pārējie ieņēmumi no pamatdarbības” 2015. gadā ir iekļauta atmaksātā valsts nodeva EUR 99 566 apmērā par hipotēku reģistrēšanu par labu Latvijas Republikai uz Sabiedrībai piederošajiem nekustamajiem īpašumiem.

4. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2016	2015
Darba samaksa	626 603	648 888
Īpašumu apsaimniekošanas, apsardzes un remonta izdevumi	582 559	602 945
Komunālo pakalpojumu izdevumi	505 442	684 046
Nekustamā īpašuma nodoklis	403 882	460 280
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	146 590	152 803
Reklāmas un citas pārdošanas izmaksas	103 123	73 487
Īpašumu atsavināšanas izmaksas	97 544	58 551
Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	52 451	62 584
Īpašumu apdrošināšanas izdevumi	40 743	52 416
Transporta izmaksas	24 989	24 010
Tiesvedības izmaksas	18 724	13 070
Ieguldījuma īpašumu vērtēšanas izdevumi	11 520	30 937
Citi īpašuma iegādes izdevumi	8 470	14 571
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	38 762	45 802
KOPĀ:	2 661 402	2 924 390

5. Administrācijas izmaksas

	2016	2015
Darba samaksa	419 473	466 279
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	143 115	161 176
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	98 954	89 310
Sakaru izdevumi	55 091	83 695
Biroja telpu noma	46 459	46 459
Darbinieku apdrošināšanas izdevumi	43 512	42 011
Biroja uzturēšanas izmaksas	32 082	37 022
Transporta izmaksas	30 963	27 332
Finanšu pārskata revīzija	10 000	10 000
Pārējās administrācijas izmaksas	11 467	5 504
KOPĀ:	891 116	968 788

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2016	2015
Izmaiņas uzkrātajās saistībās personāla izmaksām	14 506	5 578
Saņemta apdrošināšanas atlīdzība	6 951	1 193
Neto ieņēmumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām	5 094	5 832
Neto ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	-	2 310
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6 224	5 269
KOPĀ:	32 775	20 182

7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2016	2015
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam*	1 350 738	5 869 174
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām**	1 140 709	1 191 468
Neatskaitāmais PVN priekšnodoklis	266 356	325 020
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas***	149 024	-
Izmaiņas uzkrājumos šaubīgo debitoru parādiem	134 564	453 237
Soda naudas	12 941	5 493
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas****	8 683	-
Bankas komisija	1 005	1 082
Neto zaudējumi no līdzdalību pārvērtēšanas	-	40 822
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	19 862	23 769
KOPĀ:	3 083 882	7 910 065

* 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 nekustamā īpašuma tirgu ietekmējošo rādītāju izmaiņas – kopējā ekonomikas attīstība valstī, ģeopolitiskie apstākļi, banku kredītpolitika, nerezidentu investīcijas u.c. faktori, esošo portfeli būtiskākās izmaiņas 2016. gadā ir skārušas atsevišķus segmentus – pasīvajos tirgus segmentos - augstas kvalitātes dzīvokļu un savrupmāju segmentā Rīgā, Pierīgā, kas bija orientēti uz nerezidenti, apbūves zemju segmentā visā Latvijas teritorijā, galvenokārt zemesgabaliem bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma, mājokļus, kuru sastāvā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme - aktivitāte bija maza vai turpināja pakāpeniski samazināties. Lielākas vērtību izmaiņas skārušas Saulkrastu īpašumus tirgus konjunktūras dēļ. Pārējos segmentos vērtību svārstības vērojamas dabīgā nolietojuma un fiziskā stāvokļa dēļ. Vērtības izmaiņas atbilst kopējam nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām Latvijā. Strukturāli portfelis mainījies nedaudz.

7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas (turpinājums)

*** Neto (zaudējumi) / ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas:

	2016	2015
Ieņēmumi no pārdošanas	11 978 822	12 052 505
Bilances vērtības norakstīšana	(12 127 846)	(11 910 020)
KOPĀ:	(149 024)	142 485

**** Izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība EUR 43 402, ieņēmumi no pamatlīdzekļu realizācijas EUR 34 719, zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas EUR 8 683.

8. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2016	2015
Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem*	1 255 823	1 003 140
KOPĀ:	1 255 823	1 003 140

* Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām 2016. gadā, piemērojot efektīvo procentu likmi.

9. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2016	2015
Procentu izmaksas (skat. 24. piezīmi)	3 247 841	4 441 040
KOPĀ:	3 247 841	4 441 040

10. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2016	2015
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis pagaidu atšķirību izmaiņu rezultātā	-	-
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	-	-

Faktiskā uzņēmumu ienākuma nodokļa salīdzinājums ar teorētiski aprēķināto:

	2016	2015
Zaudējumi pirms nodokļiem	(5 569 604)	(11 300 154)
Teorētiski aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis - 15%	(835 441)	(1 695 023)
Pastāvīgās atšķirības:		
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	69 042
Izdevumi, par kuriem nedrīkst samazināt apliekamo ienākumu	23 417	10 419
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	812 024	1 615 562
Pārskata gada faktiskais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	-	-

10. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis (turpinājums)

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2016. gada 31. decembrī bija EUR 35 587 050.

Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi var tikt izmantoti šādi:

	Nodokļu zaudējumi	Izmantošanas termiņš
2008. gada nodokļu zaudējumi	191 341	beztermiņa
2009. gada nodokļu zaudējumi	399 959	beztermiņa
2010. gada nodokļu zaudējumi	2 236 885	beztermiņa
2011. gada nodokļu zaudējumi	2 318 288	beztermiņa
2012. gada nodokļu zaudējumi	5 121 613	beztermiņa
2013. gada nodokļu zaudējumi	4 824 978	beztermiņa
2014. gada nodokļu zaudējumi	4 703 800	beztermiņa
2015. gada nodokļu zaudējumi	8 104 260	beztermiņa
2016. gada nodokļu zaudējumi	7 685 926	beztermiņa
	KOPĀ: 35 587 050	

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.

	2016	2015
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada sākumā	(6 574 095)	(4 958 533)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	(812 024)	(1 615 562)
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada beigās	(7 386 119)	(6 574 095)

	31.12.2016.	31.12.2015.
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības		
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	10 046	18 868
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	73 887	188 319
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs		
Uzkrāto atvaļinājumu izmaksu pagaidu atšķirība	-	(6 584)
Uzkrāto prēmiju izmaksu pagaidu atšķirība	-	(7 659)
Uzkrājumu cesijā iegādāto kredītu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	(2 131 995)	(2 581 870)
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	(5 338 057)	(4 185 169)
Neto neatzītais atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	(7 386 119)	(6 574 095)

Sabiedrībai ir izveidojies atliktā nodokļa aktīvs EUR 7 386 119 apmērā, kas netiek atzīts bilances aktīvā, sakarā ar to, ka tā atgūšana nav droša, t.i. nepastāv iespējamība, ka nākotnē būs pieejama ar nodokļiem apliekamā peļņa attiecībā pret kuru atliktā nodokļa aktīvu varēs izmantot.

11. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2016	2015
Atlīdzība par darbu	1 046 076	1 115 167
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	245 544	242 113
KOPĀ:	1 291 620	1 357 280

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2016	2015
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	114 000	49 754
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	26 893	10 379
KOPĀ:	140 893	60 133

	2016	2015
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	48	53
KOPĀ:	51	56

12. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Citi nemateriālie ieguldījumi	Nemateriālo ieguldījumu izveidošanas izmaksas	KOPĀ
2014. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	131 661	6 020	14 838	152 519
Uzkrātā amortizācija	(50 201)	(367)	-	(50 568)
Bilances vērtība 31. decembrī	81 460	5 653	14 838	101 951
2015. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	81 460	5 653	14 838	101 951
Iegāde	36 874	-	1 468	38 342
Pārvietošana	16 306	-	(16 306)	-
Amortizācija	(29 758)	(1 505)	-	(31 263)
Bilances vērtība 31. decembrī	104 882	4 148	-	109 030
2015. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	184 841	6 020	-	190 861
Uzkrātā amortizācija	(79 959)	(1 872)	-	(81 831)
Bilances vērtība 31. decembrī	104 882	4 148	-	109 030
2016. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	104 882	4 148	-	109 030
Iegāde	-	3 180	-	3 180
Amortizācija	(26 691)	(1 902)	-	(28 593)
Bilances vērtība 31. decembrī	78 191	5 426	-	83 617
2016. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	184 841	9 200	-	194 041
Uzkrātā amortizācija	(106 650)	(3 774)	-	(110 424)
Bilances vērtība 31. decembrī	78 191	5 426	-	83 617

13. Pamatlīdzekļi

	Ēkas un būves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļo s	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
2014. gada 31. decembrī					
Sākotnējā vērtība	55 357	-	60 614	142 724	258 695
Uzkrātais nolietojums	(36 442)	-	(16 164)	(85 127)	(137 733)
Bilances vērtība 31. decembrī	18 915	-	44 450	57 597	120 962
2015. gads					
Bilances vērtība 1. janvārī	18 915	-	44 450	57 597	120 962
legāde	-	7 898	-	6 495	14 393
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(11 682)	-	(11 682)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	3 992	-	3 992
Nolietojums	(1 940)	(1 018)	(5 770)	(22 593)	(31 321)
Bilances vērtība 31. decembrī	16 975	6 880	30 990	41 499	96 344
2015. gada 31. decembrī					
Sākotnējā vērtība	55 357	7 898	48 932	149 219	261 406
Uzkrātais nolietojums	(38 382)	(1 018)	(17 942)	(107 720)	(165 062)
Bilances vērtība 31. decembrī	16 975	6 880	30 990	41 499	96 344
2016. gads					
Bilances vērtība 1. janvārī	16 975	6 880	30 990	41 499	96 344
legāde	-	-	-	1 458	1 458
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(55 357)	-	(48 932)	-	(104 289)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	38 867	-	22 020	-	60 887
Nolietojums	(485)	(1 580)	(4 078)	(17 714)	(23 857)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	5 300	-	25 243	30 543
2016. gada 31. decembrī					
Sākotnējā vērtība	-	7 898	-	150 677	158 575
Uzkrātais nolietojums	-	(2 598)	-	(125 434)	(128 032)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	5 300	-	25 243	30 543

14. Ieguldījuma īpašumi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Bilances vērtība 1. janvārī	41 080 581	50 530 613
Iegāde / uzlabošana	2 604 688	3 651 456
Atsavināšana	(12 505 679)	(11 669 637)
Zaudējumi patiesās vērtības korekcijas rezultātā, neto*	(762 876)	(1 431 851)
KOPĀ:	30 416 714	41 080 581

* 2016. gada neto zaudējumi patiesās vērtības korekcijas rezultātā EUR 762 876 veidojas kā starpība starp patiesās vērtības korekciju EUR 377 833 2016. gadā atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem un patiesās vērtības izmaiņu EUR 1 140 709 pārējiem ieguldījuma īpašumiem (skat. 7. piezīmi).

2016. gada 31. decembrī Sabiedrības portfeli bija 349 nekustamie īpašumi (2015. gada 31. decembrī – 568).

Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības sadalījums atbilstoši ieguldījuma īpašumu veidiem:

	31.12.2016.	31.12.2015.
Dzīvokļi	6 401 864	6 418 618
Mājokļi	2 970 448	6 679 285
Komercīpašumi	16 472 532	21 908 062
Zeme	4 571 870	6 074 616
KOPĀ:	30 416 714	41 080 581

Operacionālie ieņēmumi un izdevumi, kas saistīti ar ieguldījuma īpašumiem, ir uzrādīti 3. un 4. piezīmē.

Patiesās vērtības noteikšana

Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā. 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. Peļņu vai zaudējumus, kas rodas no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām, Sabiedrība iekļauj peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kurā tie radušies.

Nekustamo īpašumu pārvērtēšanu veic SIA "Hiponia" administratīvā departamenta vai neatkarīgie sertificētie nekustamā īpašuma vērtētāji.

Vērtēšanas metodes ir divas:

- 1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- 2) Ienākumu (tiešās kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas) pieeja.

Ieguldījuma īpašumu vērtēšanas metodes dalījumā pa nekustamā īpašuma veidiem:

Ieguldījuma īpašuma veids (segments)	Vērtēšanas metode
Dzīvokļi	tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
Mājokļi	tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
Komercīpašumi	tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ienākumu (tiešās kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas) pieeja
Zeme	tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Nekustamā īpašuma tirgus dati attiecīgajā segmentā un reģionā tiek iegūti no publiski pieejamiem un Sabiedrības abonētajiem nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes uzturētājiem un no mākeru kompāniju sagatavotajiem tirgus pārskatiem (piemēram, ARCO REAL ESTATE, Colliers International).

Īpašumi pamatā ir novērtēti pie esošā izmantošanas veida, atsevišķos gadījumos (attīstāmiem īpašumiem) ņemot vērā to labāko un efektīvāko izmantošanu.

14. Ieguldījuma īpašumi (turpinājums)**Aprēķinu jutīgums**

Aprēķinu gaitā nosakot īpašuma tirgus vērtību ar tirgus pieeju (salīdzināmo darījumu metodi) par salīdzinājumiem tiek izraudzīti vispiemērotākie īpašumi pēc pietiekami atbilstošajiem fiziskiem raksturlielumiem, pirms tam veicot izmantoto pārdevumu cenu analīzi. Salīdzināšana tiek veikta ar dažādu salīdzināmo īpašumu raksturlielumiem (atrašanās vieta, kvalitāte, specifikācija, izmantošanas veids, darījumu datums) ar vērtējamo īpašumu. Pieeja tiek izmantota pēc piesardzības principa, galvenokārt vidējās darījumu un piedāvājuma cenas, atmetot augstākās un zemākās.

Vērtējamā īpašuma noteiktā vērtība ir tieša veidā saistīta ar līdzvērtīga/konkurējoša īpašuma cenām. Īpašuma cenu svārstības ekonomikas faktora ietekmē, kā arī piedāvājumu un pieprasījumu savstarpējo svārstību rezultātā, ir iespējama arī noteikto īpašuma tirgus vērtības izmaiņas, ņemot vērā nekustamā īpašuma cenu izmaiņas tirgū. Minēto svārstību rezultātā īpašuma vērtību svārstības, stabila tirgus apstākļos var būt nebūtiskas.

Ņemot vērā ieguldījuma īpašumu sadalījumu, vērtēšanā aptuveni 90% gadījumos tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu metode tiek piemērota ieguldījuma īpašumu portfeļa mazākajai daļai.

15. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

Sabiedrība	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana*	31.12.2016.	31.12.2015.
SIA „Tilžas Rapsis”, Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	86	209 960	(142 146)	67 814	67 814
KOPĀ:		209 960	(142 146)	67 814	67 814

Finanšu informācija par meitas sabiedrībām:

Sabiedrība	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
	31.12.2016.	31.12.2015.	2016	2015
SIA „Tilžas Rapsis”	119 476	141 477	(22 001)	(28 276)

* Ieguldījuma vērtība un vērtības samazinājums noteikti balstoties uz Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā sertificēto vērtētāju aprēķināto tirgus vērtību 2015. gada 31. decembrī, izmantojot neto aktīvu metodi.

2009. gada 7. janvārī tika veikta SIA „Rapsis” un SIA „Hiponia” reorganizācija, kuras rezultātā SIA „Rapsis” tika pievienota SIA „Hiponia”, un līdz ar to tika pārņemtas kapitāldaļas saistītajā uzņēmumā – SIA „Tilžas Rapsis”.

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

16. Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā

Sabiedrība	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana*	31.12.2016.	31.12.2015.
SIA „Priekuļu Rapsis”, Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	26	49 801	-	49 801	49 801
KOPĀ:		49 801	-	49 801	49 801

Finanšu informācija par asociētajām sabiedrībām:

Sabiedrība	Pašu kapitāls		Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	
	31.12.2016.	31.12.2015.	2016	2015
SIA „Priekuļu Rapsis”	122 614	115 482	7 131	(12 541)

* Ieguldījuma vērtība noteikta balstoties uz Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā sertificēto vērtētāju aprēķināto tirgus vērtību 2015. gada 31. decembrī, izmantojot neto aktīvu metodi.

SIA „Priekuļu Rapsis” pamatdarbība ir kaltes pakalpojumu sniegšana.

17. Cesijā iegādātie kredīti

	31.12.2016.	31.12.2015.
Cesijā iegādātie kredīti	25 430 268	36 430 388
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	(14 213 298)	(17 212 467)
	11 216 970	19 217 921
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa*	6 896 807	9 455 304
- ilgtermiņa daļa	4 320 163	9 762 617
	KOPĀ: 11 216 970	19 217 921

* Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir noteikta balstoties uz 2017. gadā plānotajām atmaksas naudas plūsmām un plānotajiem nodrošinājumu pārņemšanas darījumiem. Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir atspoguļota īstermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā.

18. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 216 831	1 245 886
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(1 127 161)	(1 137 779)
	KOPĀ: 89 670	108 107

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

19. Citi debitori

	31.12.2016.	31.12.2015.
Samaksātais 10% nodrošinājums NĪ izsolēm	83 221	296 941
Avansa maksājumi	39 269	71 158
Iedzīvotāju ienākuma nodokļa pārmaksa (skat. 25. piezīmi)	2 836	2 837
Pārējie debitori	91 911	101 359
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem	(77 733)	(99 538)
	KOPĀ: 139 504	372 757

20. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2016.	31.12.2015.
Darbinieku apdrošināšanas izmaksas	14 687	15 140
Nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas	5 541	8 252
Pārējās nākamo periodu izmaksas	14 823	10 577
	KOPĀ: 35 051	33 969

21. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Uzkrātie ieņēmumi par pārskata gadā pārdotajām precēm un sniegtajiem pakalpojumiem	29 866	63 171
	KOPĀ: 29 866	63 171

22. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2016.	31.12.2015.
Naudas līdzekļi bankā	300 313	663 128
	KOPĀ: 300 313	663 128

23. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

Sabiedrības daļu kapitāls ir 37 568 754 EUR, un to veido 37 568 754 daļas. Katras daļas nominālvērtība ir EUR 1. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

24. Citi aizņēmumi

	2016	2015
Pārskata gada sākumā	66 241 869	80 006 673
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(13 500 000)	(13 700 000)
Aprēķinātie procenti	3 247 841	4 441 040
Samaksātie procenti	(3 368 784)	(4 505 844)
Pārskata gada beigās	52 620 926	66 241 869
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par pārskata gadu	220 926	341 869
- īstermiņa aizņēmumi	17 055 786	20 786 093
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	35 344 214	45 113 907
	52 620 926	66 241 869

2013. gada 27. jūnijā Sabiedrība saņēma valsts aizdevumu EUR 99 183 035 (Ls 69 706 234) ar atmaksas termiņu 2018. gada 20. decembris. Minētais aizdevums tika piešķirts kredītsaistību pret VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” dzēšanai. Aizdevums tiek nodrošināts ar komercķīlu, kā komercķīlas priekšmetu paredzot visu Sabiedrības mantu kā lietu kopību un lietu kopības nākamās sastāvdaļas, kā arī ar finanšu ķīlu un nekustamā īpašuma ķīlām.

25. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2016.	31.12.2015.
Pievienotās vērtības nodoklis	63 041	106 472
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25 524	28 144
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(2 836)	(2 837)
	KOPĀ: 85 729	131 779
	Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori") (2 836)	(2 837)
	Kopa saistības 88 565	134 616

26. Pārējie kreditori

	31.12.2016.	31.12.2015.
Saistības pret personālu	40 436	51 063
Riska nodeva	15	17
Pārējie kreditoru parādi	39 968	65 796
	KOPĀ: 80 419	116 876

27. Nākamo periodu ieņēmumi

Postenī ir iekļauti nākamo periodu ieņēmumi par nekustamā īpašuma, kas atrodas Salaspils novadā, un kustamas mantas kā lietu kopības pārdošanu. Saskaņā ar minētā darījuma nosacījumiem Sabiedrība saņēma pirmo maksājumu 2013. gada novembrī. Atlikušo pirkuma maksas daļu pircējam vajadzēja samaksāt 2016. gada novembrī. Pircējs nav izpildījis savu pirkuma līgumā noteikto pienākumu un ir iesniedzis lūgumu pagarināt samaksas termiņu par 11 mēnešiem. Ņemot vērā plānoto darījuma noslēgumu 2017. gadā, pirkuma maksas daļa EUR 1 011 206 apmērā tiek uzrādīta īstermiņa kreditoru sastāvā.

28. Uzkrātās saistības

	31.12.2016.	31.12.2015.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	40 041	43 892
Uzkrātās izmaksas par pārskata gadā saņemtajām precēm un pakalpojumiem	97 438	128 370
KOPĀ:	137 479	172 262

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:

	31.12.2016.	31.12.2015.
Veiktas pirmās iemaksas	60 910	255 780
Atlikušās līguma summas par ieguldījuma īpašumu iegādi	608 190	2 544 370
KOPĀ:	669 100	2 800 150

(b) Operatīvās nomas saistības

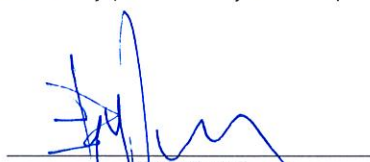
Sabiedrība kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2016. gadā bija 58 551 EUR (2015. gadā: 64 714 EUR). 2016. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2016.	31.12.2015.
Ar termiņu viena gada laikā	52 429	57 946
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet tsāku par pieciem gadiem	52 429	115 892
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
KOPĀ:	104 858	173 838

30. Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.


 Andis Rencis
 Valdes priekšsēdētājs


 Egils Zariņš
 Valdes loceklis


 Ilze Bērziņa
 Valdes locekle


 Janīna Gajevska
 Finanšu departamenta vadītāja

2017. gada 28. aprīlī

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA "Hiponia" dalībniekam

Atzinums

Mēs esam veikuši SIA "Hiponia" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 6. līdz 28. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2016. gada 31. decembra bilanci un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2016. gada 31. decembrī, kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Hiponia" finanšu stāvokli 2016. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2016. gada 31. decembrī saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, tālāk izklāstīti mūsu ziņojuma sadaļā "Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju". Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši pārējos Revīzijas pakalpojumu likumā un SGĒSP kodeksā noteiktos ētikas principus. Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Būtiska nenoteiktība saistībā ar Sabiedrības spēju turpināt darbību

Mēs vēršam uzmanību uz finanšu pārskata pielikuma 2. piezīmi, kurā minēts, ka 2016. gadu Sabiedrība ir noslēgusi ar zaudējumiem EUR 5 569 604 apmērā un ka 2016. gada 31. decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz tās apgrozāmo līdzekļu kopsummu par EUR 12 141 187. Kā izklāstīts finanšu pārskata pielikuma 2. piezīmē, šie notikumi un apstākļi līdz ar citiem pielikuma 2. piezīmē minētajiem jautājumiem liecina, ka pastāv būtiska nenoteiktība, kas varētu radīt ievērojamas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību nākotnē. Mūsu atzinums saistībā ar šo jautājumu nav modificēts.

Ziņošana par citu informāciju

Cita informācija ietver vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 5. lappusei, bet tā neietver finanšu pārskatu un mūsu revidentu ziņojumu par to. Vadība ir atbildīga par citu informāciju.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz šo citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā "Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām".

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata vai no mūsu revīzijas gaitā iegūtajām zināšanām un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, pamatojoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās zināšanas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir par to ziņot. Mūsu uzmanības lokā šajā ziņā nav nonākuši nekādi apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktas vēl citas ziņošanas prasības attiecībā uz vadības ziņojumu. Šīs papildu prasības nav ietvertas SRS.

Mūsu pienākums ir izvērtēt, vai vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:



Building a better
working world

- vadības ziņojumā par finanšu gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno likvidēt Sabiedrību vai pārtraukt tās darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidēšana vai darbības pārtraukšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, pamatojoties uz šo finanšu pārskatu.


Veicot revīziju saskaņā ar SRS, mēs visā revīzijas gaitā izdarām profesionālus spriedumus un ievērojam profesionālo skepsi. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas krāpšanas radītas neatbilstības, ir augstāks nekā kļūdu izraisītu neatbilstību risks, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, maldinošas informācijas sniegšanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, nevis lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku piemērotību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem. Ja šāda informācijas finanšu pārskatā nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārējo finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, tajā skaitā pielikumā atklāto informāciju un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo tā pamatā esošos darījumus un notikumus.

Personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, mēs cita starpā sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA „ERNST & YOUNG BALTIC”

Licence Nr. 17



Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlī