

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU „HIPONIA”**  
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40003426895)

**2017. GADA PĀRSKATS**

(19. finanšu gads)

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

**Rīga, 2018**

**SATURS**

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

**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 Egils Zariņš – Valdes loceklis Ilze Bērziņa – Valdes locekle	
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	2017. gada 1. janvāris – 2017. gada 31. decembris	
Revidenti	Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124	SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1a, 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 portfeli ar 137 nekustamajiem īpašumiem, kā arī līdz 2018. gada 21. februārim, kad Sabiedrība nodeva savu kredītportfeli tā pircējam, apkalpoja 1189 aizņēmējus.

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 17,3 milj. No šīs summas EUR 15 milj. novirzīti pamatsummas atmaksai, bet EUR 2,3 milj. – procentu maksājumos. Neatmaksātā valsts aizdevuma pamatsumma 2017. gada 31. decembrī sastādīja EUR 37,4 milj.

2017. gadā Sabiedrība ir aktīvi strādājusi nekustamo īpašumu portfeļa izstrādes jomā, realizācijā pakāpeniski izliekot visus portfeli esošos īpašumus, tajā skaitā arī problemātiskos. Tāpat aktīvi ir strādāts pārņemto aizdevumu izstrādes jomā, veicinot refinansēšanos un nodrošinājuma īpašumu labprātīgu pārdošanu.

Atbilstoši Sabiedrības mērķim atgūt pēc iespējas vairāk līdzekļu no kredītportfeļa un īpašumu portfeļa, tās kopējais bilances apjoms 2017. gadā ir ievērojami samazinājies. Sabiedrības kopējie aktīvi 2017. gada beigās, salīdzinot ar gada sākumu samazinājās par EUR 23 990 781 jeb aptuveni 56%. No aizdevumu izstrādes pārskata periodā Sabiedrība saņēma kopsummā EUR 6 milj., un realizēja nekustamos īpašumus par kopējo summu EUR 15 milj., tajā skaitā - vienu īpašumu virs EUR 1 milj.

Atbilstoši Sabiedrības darbības specifikai pārskata gads tika noslēgts ar zaudējumiem.

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 turpinājās arī 2017. gadā. Izmaksas lielākoties veido īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošana, uzturēšana un administratīvo funkciju veikšana. Aktīvu samazinājums rodas, pārvērtējot nekustamo īpašumu portfeli.

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība noslēdza kredītportfeļa cesijas līgumu. Saskaņā ar minēto līgumu, kredītportfelis nodots cesionāram 2018. gada 21. februārī.

### 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 darbuzņēmējiem 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 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. Līdz 2018. gada 21. februārim, kad Sabiedrība nodeva savu kredītportfeli tā pircējam, Sabiedrība bija pakļauta arī kredītriskam saistība ar pārņemtajiem aizdevumiem. Pēc kredītportfeļa nodošanas šis risks attiecībā uz kredītportfeli ir izslēgts.

#### 3) Likviditātes un naudas plūsmas risks

Sabiedrība nodrošina rūpīgu un pārdomātu savas naudas plūsmas plānošanu, lai nodrošinātu tekošo saistību izpildi.

#### 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.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### Sabiedrības turpmākā darbība

Ņemot vērā, ka Sabiedrības kredītportfelis ir pārdots, turpmāk Sabiedrībai būs tikai viens pamatdarbības veids – tai piederošo nekustamo īpašumu pārdošana, ko Sabiedrība aktīvi turpinās pildīt 2018. gadā.

Sabiedrība plāno pārdot visus tai piederošos nekustamos īpašumus līdz 2018. gada beigām. Sarūkot nekustamo īpašumu portfeļa apmēram, Sabiedrības rīcībā palikuši problemātiskāki īpašumi. Ņemot vērā šos apstākļus, Sabiedrība ir pārvērtējusi tai piederošos nekustamos īpašumus, vadoties pēc piespiedu realizācijas vērtības.

Sakarā ar plānoto Sabiedrības darbības izbeigšanu, Sabiedrības valde plāno ierosināt dalībnieku sapulcei apstiprināt Sabiedrības likvidācijas uzsākšanu 2018. gada 1. jūlijā.


Papildus informāciju par Sabiedrības darbības izbeigšanu skatīties 2. piezīmē.



Andis Rencis  
Valdes priekšsēdētājs



Egils Zariņš  
Valdes loceklis



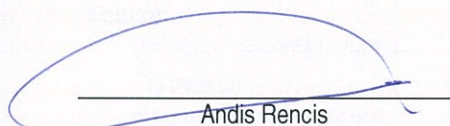
Ilze Bērziņa  
Valdes locekle

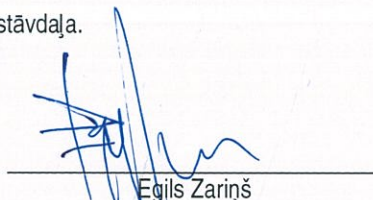
2018. gada 17. aprīlī

## Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2017 EUR	2016 EUR
Neto apgrozījums	3	1 154 356	3 026 039
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(2 329 226)	(2 661 402)
<b>Bruto (zaudējumi) / peļņa</b>		<b>(1 174 870)</b>	<b>364 637</b>
Administrācijas izmaksas	5	(988 700)	(891 116)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	802 895	32 775
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(6 610 504)	(3 083 882)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	8	<b>1 478 355</b>	<b>1 255 823</b>
• no citām personām		1 478 355	1 255 823
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	9	<b>(2 278 408)</b>	<b>(3 247 841)</b>
• citām personām		(2 278 408)	(3 247 841)
<b>Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>(8 771 232)</b>	<b>(5 569 604)</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	10	-	-
<b>Zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>(8 771 232)</b>	<b>(5 569 604)</b>
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	10	-	-
<b>Pārskata gada zaudējumi</b>		<b>(8 771 232)</b>	<b>(5 569 604)</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
 Andis Rencis  
 Valdes priekšsēdētājs

  
 Egils Zariņš  
 Valdes loceklis

  
 Ilze Bērziņa  
 Valdes locekle

  
 Janīna Gajevska  
 Finanšu departamenta vadītāja

2018. gada 17. aprīlī

## Balance

## AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		31 429	78 191
Citi nemateriālie ieguldījumi		3 126	5 426
KOPĀ	12	<b>34 555</b>	<b>83 617</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
• ieguldījuma īpašumi	14	10 698 167	30 416 714
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	13	4 241	5 300
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	13	15 930	25 243
KOPĀ		<b>10 718 338</b>	<b>30 447 257</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	15	59 358	67 814
Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	16	46 017	49 801
Cesijā iegādātie kredīti	17	-	4 320 163
KOPĀ		<b>105 375</b>	<b>4 437 778</b>
<b>KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>		<b>10 858 268</b>	<b>34 968 652</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
<b>Krājumi</b>			
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		82 645	-
KOPĀ		<b>82 645</b>	-
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	18	11 612	89 670
Citi debitori	19	25 733	139 504
Nākamo periodu izmaksas	20	41 403	35 051
Uzkrātie ieņēmumi	21	19 614	29 866
KOPĀ		<b>98 362</b>	<b>294 091</b>
<b>Īstermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Cesijā iegādātie kredīti	17	7 087 244	6 896 807
KOPĀ		<b>7 087 244</b>	<b>6 896 807</b>
<b>Nauda</b>			
KOPĀ	22	<b>342 563</b>	<b>300 313</b>
<b>KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>		<b>7 610 814</b>	<b>7 491 211</b>
<b>KOPĀ AKTĪVS</b>		<b>18 469 082</b>	<b>42 459 863</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andis Rencis

Valdes priekšsēdētājs

Egils Zariņš

Valdes loceklis

Ilze Bērziņa

Valdes locekle

Janīna Gajevska

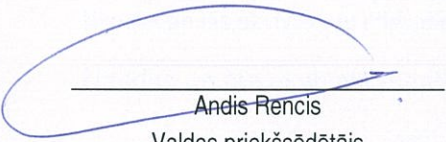
Finanšu departamenta vadītāja

2018. gada 17. aprīlī

**Bilance****PASĪVS**

	Piezīme	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	23	37 568 754	37 568 754
Rezerves:			
• pārējās rezerves		586 276	586 276
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(50 671 779)	(45 102 175)
Pārskata gada zaudējumi		(8 771 232)	(5 569 604)
	<b>KOPĀ PAŠU KAPITĀLS</b>	<b>(21 287 981)</b>	<b>(12 516 749)</b>
<b>KREDITORI</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Citi aizņēmumi	24	-	35 344 214
	<b>KOPĀ</b>	<b>-</b>	<b>35 344 214</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Citi aizņēmumi	24	37 565 384	17 276 712
No pircējiem saņemtie avansi		1 840 535	981 579
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem		77 086	56 438
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	24 652	88 565
Pārējie kreditori	26	76 966	80 419
Nākamo periodu ieņēmumi		-	1 011 206
Uzkrātās saistības	27	172 440	137 479
	<b>KOPĀ</b>	<b>39 757 063</b>	<b>19 632 398</b>
	<b>KOPĀ KREDITORI</b>	<b>39 757 063</b>	<b>54 976 612</b>
<b>KOPĀ PASĪVS</b>		<b>18 469 082</b>	<b>42 459 863</b>


Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
Andis Rencis

Valdes priekšsēdētājs

  
Egils Zariņš

Valdes loceklis

  
Ilze Bērziņa

Valdes locekle

  
Janīna Gajevska

Finanšu departamenta vadītāja

2018. gada 17. aprīlī



## Naudas plūsmas pārskats

	2017 EUR	2016 EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<b>Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	(8 771 232)	(5 569 604)
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	6 192 892	1 322 273
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	49 062	28 593
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(1 478 355)	(1 255 823)
• procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	2 278 408	3 247 841
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	(785 500)	1 350 738
• peļņa no ārvalstu valūtu kursu svārstībām	-	(5 094)
• ieņēmumi no aizdevumiem	(219 315)	(1 693 982)
<b>Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>	<b>(2 734 040)</b>	<b>(2 575 058)</b>
• Debitoru parādu atlikuma samazinājums	195 729	283 913
• Krājumu atlikumu pieaugums	(82 645)	-
• Piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums	(208 870)	(305 954)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>(2 829 826)</b>	<b>(2 597 099)</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	(2 333 950)	(3 368 784)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>(5 163 776)</b>	<b>(5 965 883)</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(382 231)	(325 516)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	14 757 982	12 013 541
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 351 920	6 154 126
Saņemtie procenti	1 478 355	1 255 823
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>20 206 026</b>	<b>19 097 974</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(15 000 000)	(13 500 000)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(15 000 000)</b>	<b>(13 500 000)</b>
<b>Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts</b>	-	5 094
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>42 250</b>	<b>(362 815)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>300 313</b>	<b>663 128</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>342 563</b>	<b>300 313</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andis Rencis

Valdes priekšsēdētājs

Egils Zariņš

Valdes loceklis

Ilze Bērziņa

Valdes locekle

Janīna Gajevska

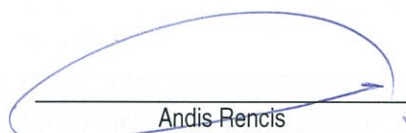
Finanšu departamenta vadītāja

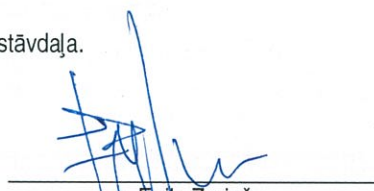
2018. gada 17. aprīlī

## Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Rezerves	Nesegtie zaudējumi	Kopā
<b>2015. gada 31. decembrī</b>	<b>37 568 754</b>	<b>586 276</b>	<b>(45 102 175)</b>	<b>(6 947 145)</b>
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(5 569 604)	(5 569 604)
<b>2016. gada 31. decembrī</b>	<b>37 568 754</b>	<b>586 276</b>	<b>(50 671 779)</b>	<b>(12 516 749)</b>
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(8 771 232)	(8 771 232)
<b>2017. gada 31. decembrī</b>	<b>37 568 754</b>	<b>586 276</b>	<b>(59 443 011)</b>	<b>(21 287 981)</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
 Andis Rencis  
 Valdes priekšsēdētājs

  
 Egils Zariņš  
 Valdes loceklis

  
 Ilze Bērziņa  
 Valdes locekle

  
 Janīna Gajevska  
 Finanšu departamenta vadītāja

2018. gada 17. 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*

Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto *euro* (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim.

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

Sabiedrības darbības pamatuzdevums ir gūt iespējami lielākus līdzekļus no problemātisko aktīvu (kredītportfeļa un nekustamo īpašumu portfeļa) izstrādes kredītsaistību pret Latvijas Republiku dzēšanai. No Sabiedrības darbības netiek gūta nekāda peļņa. Izmaksas lielākoties veido īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošana un uzturēšana un administrācijas funkciju veikšana.

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība noslēdza kredītportfeļa cesijas līgumu, saskaņā ar kuru kredītportfelis nodots cesionāram 2018. gada 21. februārī. Līdz ar ko no 2018. gada 21. februāra, kad kredītportfelis nodots cesionāram, vienīgais Sabiedrības pamatdarbības veids ir atlikušo nekustamo īpašumu pārdošana. Pēc visu Sabiedrībai piederošo nekustamo īpašumu pārdošanas Sabiedrībai nav citu pamatdarbības uzdevumu un citu ienākumu gūšanas resursu, kas nozīmē, ka pēc visu Sabiedrībai piederošo nekustamo īpašumu pārdošanas Sabiedrības darbība izbeidzama.

2013. gada 19. jūnijā Sabiedrība un Latvijas Republika, kuru pārstāvēja finanšu ministrs, noslēdza aizdevuma līgumu par valsts aizdevuma piešķiršanu. Minētais aizdevums atmaksājams līdz 2018. gada 20. decembrim.

Aizdevuma līgums noslēgts, ievērojot Eiropas Komisijas 2012. gada 26. janvāra lēmumu Nr. SA.30704 (2012/C) (ex NN 53/2010) “*Latvia Additional aid measures to the Latvian Mortgage and Land Bank*”, ar kuru atzīts, ka šāds aizdevums ir valsts atbalsts un tas ir atbilstošs. 2013. gada 17. jūlijā Eiropas Komisija pieņēma papildus lēmumu - “*on the measures SA.30704 - 2012/C (ex NN 53/2010), which Latvia has implemented for Latvian Mortgage and Land Bank SA - commercial segment*”, kurā norādīts, ka valsts atbalstu plānots izbeigt līdz 2018. gada 31. decembrim.

Ņemot vērā augstāk minēto, Sabiedrības valde plāno ierosināt dalībnieku sapulcei apstiprināt Sabiedrības likvidācijas uzsākšanu 2018. gada 1. jūlijā.

No Finanšu pārskata secināms, ka, ņemot vērā 2017. gada 31. decembra bilances atlikušo aktīvu patreizējo vērtību, Sabiedrība nespēs pilnā apmērā segt tās galveno saistību, ko veido valsts aizdevums.

Sabiedrībai piešķirtais valsts aizdevums ir komercdarbības atbalsts saskaņā ar Komercdarbības atbalsta kontroles likumu. Minētais likums paredz īpašu kārtību, kādā likvidējamās komercsabiedrības, kuras saņem komercdarbības atbalstu, bet līdz atbalsta sniegšanas termiņa beigām nespēs pilnībā atmaksāt atbalstu.

Minētā likuma 8.1 pantā ir noteikts: “*Ja komercsabiedrība, kura nonākusi finansiālās grūtībās un saskaņā ar komercdarbības atbalstu regulējošiem normatīvajiem aktiem saņem atbalstu, ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms Eiropas Komisijas lēmumā vai nacionālajā normatīvajā aktā par atbalsta piešķiršanu noteiktā komercsabiedrības likvidācijas termiņa konstatē, ka komercdarbības atbalsts nav pilnībā atmaksāts un līdz atbalsta sniegšanas termiņa beigām netiks atmaksāts, komercsabiedrība izbeidz darbību un uzsāk komercsabiedrības likvidācijas procesu, ņemot vērā šā panta otrajā un trešajā daļā paredzētos nosacījumus.*”

Ņemot vērā to, ka no augstāk minētajiem Eiropas Komisijas lēmumiem izriet, ka Sabiedrības likvidācijas termiņš ir noteikts - pēc visu Sabiedrības aktīvu realizācijas, Sabiedrības darbības izbeigšanai un likvidācijai piemērojami Komercdarbības atbalsta kontroles likuma 8.1 panta nosacījumi.

Sabiedrība plāno, ka pēc pārskata gada beigām Sabiedrības ieņēmumi (no nekustamo īpašumu realizācijas un citi) būs pietiekami, lai finansētu Sabiedrības saimniecisko darbību līdz tās likvidācijai.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### *Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes (turpinājums)*

Ministru kabineta noteikumu Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" 275. punktā noteikts, ka Sabiedrība neatbilst darbības turpināšanas principam, ja pārskata gadā vai finanšu pārskata sagatavošanas laikā:

- 1) pieņemts sabiedrības akcionāru, dalībnieku vai biedru (turpmāk – dalībnieki) sapulces, komercreģistra iestādes vai nodokļu administrācijas lēmums vai tiesas nolēmums par sabiedrības darbības izbeigšanu;
- 2) izbeidzies statūtos noteiktais termiņš (ja sabiedrība bija dibināta uz noteiktu termiņu) vai ir sasniegti sabiedrības statūtos noteiktie mērķi (ja sabiedrība bija dibināta noteiktu mērķu sasniegšanai) un sabiedrības dalībnieki nav pieņēmuši lēmumu par sabiedrības darbības turpināšanu vai reorganizāciju;
- 3) saistībā ar sabiedrības darbības izbeigšanu uzsākta vai turpinās sabiedrības likvidācija.

Ņemot vērā ka minētie nosacījumi attiecībā uz Sabiedrību neizpildās, pārskata sagatavošanā nav izmantots likvidācijas princips, kas balstās uz aktīvu pārdošanu zem tirgus vērtības. Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu, izņemot gadījuma, kur tas ir mainīts, lai atspoguļotu aplēsto atgūstamo vērtību aktīviem, kurus paredzēts pārdot prognozētajos normālā tirgus apstākļos, pieņemot, ka notiek atklāts, pārskatāms un daudzpusējs pārdošanas process. Pārskata vajadzībām ieguldījuma īpašumi vērtēti piespiedu realizācijas vērtībā, un cesijā iegādātie kredīti vērtēti plānotajā realizācijas vērtībā.

Finanšu pārskata sagatavošanā izmantotās uzskaites metodes konsekventi attiecinātas uz visiem šajā pārskatā aplūkotajiem periodiem, izņemot ieguldījuma īpašumus un cesijā iegādātos kredītus. Faktiskā atgūstamā vērtība tiem aktīviem, kurus paredzēts likvidēt vai restruktūrizēt atvērtā tirgus situācijā, visticamāk atšķirsies no šajā finanšu pārskatā norādītajām aplēstajām vērtībām.

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 kopsomma 2017. gada 31. decembrī sastādīja EUR 97 096, bet neto apgrozījums 2017. gadā bija EUR 18 569).

### *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* atsaucēs kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā *euro* atsaucēs kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem 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 lielākā 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 ieplūds 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 atlikušā 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**

Nemot vērā, ka Sabiedrība nodarbojas ar no VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” pārņemto problemātisko aizdevumu izstrādi un pārņemta nekustamā īpašuma pārvaldību un realizāciju, un Sabiedrības ieguldījuma īpašumi veido vairāk nekā 60% no kopējiem aktīviem, lai sniegtu patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, Sabiedrība izvēlas piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. panta 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 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.

### *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 apņemšanās 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 sākotnēja vērtība, 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, atsauce uz kāda cita instrumenta pašreizējo vērtību, kas pēc būtības ir līdzīgs attiecīgajam ieguldījumam, diskontētās naudas plūsmas analīze un alternatīvo izmaksu noteikšanas modeļi.

#### ***Krājumi***

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksa, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

#### ***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 atbildība, 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 atbildību 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 pamatoti 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 atbildības.

#### *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 atbildību un tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas" periodā, kad var ticami noteikt ieņēmumu summu.

### **Ienākuma nodokļi**

Ienākuma nodokļus veido par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot likumā spēkā esošo 15% nodokļa likmi.

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma izmaiņām juridiskām personām nebūs jāmaksā ienākuma nodoklis par gūto peļņu. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiks maksāts par sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu. Tādējādi pārskata perioda (gada) un atliktā nodokļa aktīvi un saistības tiek novērtētas, izmantojot nodokļu likmi, kas piemērojama nesadalītajai peļņai. Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, sadalītajai un nosacīti sadalītajai peļņai tiks piemērota nodokļa likme 20 procentu apmērā no bruto summas jeb 20/80 no neto izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par dividenžu izmaksu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas tajā pārskata periodā, kad attiecīgās dividendes pasludinātas, savukārt pārējiem nosacītās peļņas objektiem – brīdīt, kad izmaksas radušās pārskata gada ietvaros.

#### *Atliktā nodokļa aktīvi un saistības*

Līdz 2017. gada 31. decembrim, 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 izvēlējās piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. panta piektās daļas 2. punktu un atzina un novērtēja atliktā nodokļa aktīvus un atliktā nodokļa saistības, kā arī sniedza 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 nodoklis tika aprēķināts, piemērojot saistību metodi visām pagaidu starpībām starp aktīvu un saistību vērtībām, kas tika izmantotas nodokļu aprēķiniem, un to vērtību grāmatvedības uzskaitē. Lai noteiktu atliktā nodokļa aktīvu un saistību apmēru, tika izmantotas nodokļu likmes, kas sagaidāmas periodos, kad attiecīgais aktīvs tiktu izmantots vai saistības nokārtotas, pamatojoties uz bilances datumā noteiktajām nodokļu likmēm.

Saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu izmaiņām, kas stājās spēkā 2018. gada 1. janvārī, 2017. gadā atliktā nodokļa aktīvi un saistības netiek atzītas.

### **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 (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.



**3. Neto apgrozījums\***

<i>No pamatdarbības</i>	2017	2016
Ieņēmumi no aizdevumu piedziņas**	219 315	1 693 982
Ieņēmumi no nomas maksas***	504 561	686 061
Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem	186 113	306 332
Īpašumu apsaimniekošanas un apsardzes ieņēmumi	182 672	233 696
Pārējie ieņēmumi no pamatdarbības	61 695	105 968
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 154 356</b>	<b>3 026 039</b>

\* 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.

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

	2017	2016
Darba samaksa	559 840	626 603
Īpašumu apsaimniekošanas, apsardzes un remonta izdevumi	539 244	582 559
Komunālo pakalpojumu izdevumi	340 676	505 442
Nekustamā īpašuma nodoklis	266 369	403 882
Reklāmas un citas pārdošanas izmaksas	174 705	103 123
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	131 119	146 590
Īpašumu atsavināšanas izmaksas	127 806	97 544
Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	60 640	52 451
Īpašumu apdrošināšanas izdevumi	32 723	40 743
Transporta izmaksas	20 547	24 989
Tiesvedības izmaksas	11 983	18 724
Citi īpašuma iegādes izdevumi	5 092	8 470
Ieguldījuma īpašumu vērtēšanas izdevumi	2 214	11 520
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	56 268	38 762
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 329 226</b>	<b>2 661 402</b>

**5. Administrācijas izmaksas**

	2017	2016
Darba samaksa	431 997	419 473
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	216 472	143 115
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	101 908	98 954
Darbinieku apdrošināšanas izdevumi	84 837	43 512
Biroja telpu noma	46 844	46 459
Sakaru izdevumi	30 582	55 091
Transporta izmaksas	29 500	30 963
Biroja uzturēšanas izmaksas	28 900	32 082
Finanšu pārskata revīzija	9 500	10 000
Pārējās administrācijas izmaksas	8 160	11 467
<b>KOPĀ:</b>	<b>988 700</b>	<b>891 116</b>

**6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2017	2016
Neto ieņēmumi no cesijā iegādātajiem kredītiem iepriekš izveidoto uzkrājumu reversēšanas	797 740	-
Izmaiņas uzkrātajās saistībās personāla izmaksām	-	14 506
Saņemta apdrošināšanas atlīdzība	-	6 951
Neto ieņēmumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām	-	5 094
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5 155	6 224
<b>KOPĀ:</b>	<b>802 895</b>	<b>32 775</b>

**7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	2017	2016
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām*	5 277 796	1 140 709
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas**	894 836	149 024
Neatskaitāmais PVN priekšnodoklis	230 300	266 356
Izmaiņas uzkrājumos šaubīgo debitoru parādiem	106 537	134 564
Soda naudas	60 987	12 941
Neto zaudējumi no līdzdalību pārvērtēšanas	12 240	-
Izmaiņas uzkrājumos personāla izmaksām	8 291	-
Bankas komisija	961	1 005
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas***	927	8 683
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	-	1 350 738
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	17 629	19 862
<b>KOPĀ:</b>	<b>6 610 504</b>	<b>3 083 882</b>

\* Informāciju par ieguldījuma īpašumu vērtības noteikšanu un izmaiņām skatīties 14. piezīmē "Ieguldījuma īpašumi".

**7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas (turpinājums)**

\*\* Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas:

	2017	2016
Ieņēmumi no pārdošanas	14 765 738	11 978 822
Bilances vērtības norakstīšana	(15 660 574)	(12 127 846)
<b>KOPĀ:</b>	<b>(894 836)</b>	<b>(149 024)</b>

\*\*\* Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība EUR 11 748, izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums EUR 10 821, zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas EUR 927.

**8. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi**

	2017	2016
Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem*	1 478 355	1 255 823
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 478 355</b>	<b>1 255 823</b>

\* Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām 2017. gadā, piemērojot efektīvo procentu likmi.

**9. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas**

	2017	2016
Procentu izmaksas (skat. 24. piezīmi)	2 278 408	3 247 841
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 278 408</b>	<b>3 247 841</b>

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

	2017	2016
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis pagaidu atšķirību izmaiņu rezultātā	-	-
<b>Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

	2017	2016
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada sākumā	(7 386 119)	(6 574 095)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	(1 284 314)	(812 024)
<b>Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada beigās</b>	<b>(8 670 433)</b>	<b>(7 386 119)</b>

	31.12.2017.	31.12.2016.
<b>Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības</b>		
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	3 025	10 046
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	-	73 887
<b>Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības</b>	<b>3 025</b>	<b>83 933</b>
<b>Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs</b>		
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	(738 453)	-
Uzkrājumu cesijā iegādāto kredītu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	(1 959 500)	(2 131 995)
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	(5 975 505)	(5 338 057)
<b>Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs</b>	<b>(8 673 458)</b>	<b>(7 470 052)</b>
<b>Neto neatzītais atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs</b>	<b>(8 670 433)</b>	<b>(7 386 119)</b>

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

2016. gadā Sabiedrībai izveidojās atliktā nodokļa aktīvs EUR 7 386 119 apmērā, kas netika atzīts bilances aktīvā, sakarā ar to, ka tā atgūšana nebija droša, t.i. nepastāvēja iespējamība, ka nākotnē būs pieejama ar nodokļiem apliekamā peļņa attiecībā pret kuru atliktā nodokļa aktīvu varēs izmantot.

Saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu izmaiņām, kas stājas spēkā 2018. gada 1. janvārī, 2017. gadā atliktā nodokļa aktīvi un saistības netiek atzītas. Tādējādi izveidojies atliktā nodokļa aktīvs EUR 8 670 433 apmērā netiek atzīts.

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2017. gada 31. decembrī bija EUR 39 836 699.

Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi:

	Nodokļu zaudējumi
2008. gada nodokļu zaudējumi	191 341
2009. gada nodokļu zaudējumi	399 959
2010. gada nodokļu zaudējumi	2 236 885
2011. gada nodokļu zaudējumi	2 318 288
2012. gada nodokļu zaudējumi	5 121 613
2013. gada nodokļu zaudējumi	4 824 978
2014. gada nodokļu zaudējumi	4 703 800
2015. gada nodokļu zaudējumi	8 104 260
2016. gada nodokļu zaudējumi	7 685 926
2017. gada nodokļu zaudējumi	4 249 649
<b>KOPĀ:</b>	<b>39 836 699</b>

Saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu nodokļu maksātājs, kura uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā 2017. gada 31. decembrī ir uzrādīti zaudējumi, var samazināt pārskata gadā par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli par summu, kas aprēķināta 15 procentu apmērā no kopējās nesegto zaudējumu summas. Ja šī summa pārskata gadā netiek izmantota vai tiek izmantota tikai daļēji, atlikušo summu (nodokļa summu par nesegtajiem zaudējumiem) var attiecināt uz uzņēmumu ienākuma nodokli, kas nākamajos četros pārskata gados aprēķināts par dividendēm, katru gadu attiecīgi samazinot atlikušo summu (nodokļa summu par nesegtajiem zaudējumiem) par iepriekš izmantoto atlaides apmēru. Līdz ar to Sabiedrība nesagaida to, ka nākotnē šie zaudējumi varētu tikt izmantoti.

#### Faktiskā uzņēmumu ienākuma nodokļa salīdzinājums ar teorētiski aprēķināto:

	2017	2016
Zaudējumi pirms nodokļiem	(8 771 232)	(5 569 604)
Teorētiski aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis - 15%	(1 315 685)	(835 441)
Pastāvīgās atšķirības:		
Izdevumi, par kuriem nedrīkst samazināt apliekamo ienākumu	31 371	23 417
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	1 284 314	812 024
<b>Pārskata gada faktiskais uzņēmumu ienākuma nodoklis:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	2017	2016
Atlīdzība par darbu	991 837	1 046 076
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	233 027	245 544
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 224 864</b>	<b>1 291 620</b>

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2017	2016
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	148 200	114 000
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	34 960	26 893
<b>KOPĀ:</b>	<b>183 160</b>	<b>140 893</b>
	2017	2016
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	38	48
<b>KOPĀ:</b>	<b>41</b>	<b>51</b>

**12. Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tam līdzīgas tiesības	Citi nemateriālie ieguldījumi	KOPĀ
<b>2015. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	184 841	6 020	190 861
Uzkrātā amortizācija	(79 959)	(1 872)	(81 831)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>104 882</b>	<b>4 148</b>	<b>109 030</b>
<b>2016. gads</b>			
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	<b>78 191</b>	<b>5 426</b>	<b>83 617</b>
<b>2016. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	184 841	9 200	194 041
Uzkrātā amortizācija	(106 650)	(3 774)	(110 424)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>78 191</b>	<b>5 426</b>	<b>83 617</b>
<b>2017. gads</b>			
Bilances vērtība 1. janvārī	78 191	5 426	83 617
Amortizācija	(46 762)	(2 300)	(49 062)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>31 429</b>	<b>3 126</b>	<b>34 555</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	184 841	9 200	194 041
Uzkrātā amortizācija	(153 412)	(6 074)	(159 486)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>31 429</b>	<b>3 126</b>	<b>34 555</b>

## 13. Pamatlīdzekļi

	Ēkas un būves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļo s	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
<b>2015. gada 31. decembrī</b>					
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	<b>16 975</b>	<b>6 880</b>	<b>30 990</b>	<b>41 499</b>	<b>96 344</b>
<b>2016. gads</b>					
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	-	<b>5 300</b>	-	<b>25 243</b>	<b>30 543</b>
<b>2016. gada 31. decembrī</b>					
Sākotnējā vērtība	-	7 898	-	150 677	158 575
Uzkrātais nolietojums	-	(2 598)	-	(125 434)	(128 032)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	<b>5 300</b>	-	<b>25 243</b>	<b>30 543</b>
<b>2017. gads</b>					
Bilances vērtība 1. janvārī	-	5 300	-	25 243	30 543
legāde	-	601	-	1 531	2 132
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	-	(11 748)	(11 748)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	-	10 821	10 821
Nolietojums	-	(1 660)	-	(9 917)	(11 577)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	<b>4 241</b>	-	<b>15 930</b>	<b>20 171</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>					
Sākotnējā vērtība	-	8 499	-	140 460	148 959
Uzkrātais nolietojums	-	(4 258)	-	(124 530)	(128 788)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	<b>4 241</b>	-	<b>15 930</b>	<b>20 171</b>

**14. Ieguldījuma īpašumi**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Bilances vērtība 1. janvārī	30 416 714	41 080 581
Iegāde / uzlabošana	1 219 823	2 604 688
Atsavināšana	(15 390 834)	(12 505 679)
Zaudējumi patiesās vērtības korekcijas rezultātā, neto*	(5 547 536)	(762 876)
<b>KOPĀ:</b>	<b>10 698 167</b>	<b>30 416 714</b>

\* 2017. gada neto zaudējumi patiesās vērtības korekcijas rezultātā EUR 5 547 536 veidojas no EUR 269 740 patiesās vērtības korekcijas 2017. gadā atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem un patiesās vērtības izmaiņas EUR 5 277 796 pārējiem ieguldījuma īpašumiem (skat. 7. piezīmi).

2017. gada 31. decembrī Sabiedrības portfelī bija 137 nekustamie īpašumi (2016. gada 31. decembrī – 349).

**Ieguldījuma īpašumu sadalījums atbilstoši ieguldījuma īpašumu veidiem:**

	Piespiedu realizācijas vērtība* 31.12.2017.	Patiesā vērtība 31.12.2016.
Dzīvokļi	2 473 178	6 401 864
Mājokļi	1 012 769	2 970 448
Komercīpašumi	4 881 185	16 472 532
Zeme	2 331 035	4 571 870
<b>KOPĀ:</b>	<b>10 698 167</b>	<b>30 416 714</b>

\* 2018. gada sākumā pārdoti ieguldījuma īpašumi tiek uzrādīti faktiskajā realizācijas vērtībā.

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 mākleru 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 jūtīgums

Aprēķinu gaitā nosakot īpašuma tirgus vērtību ar tirgus pieeju (salīdzināmo darījumu metodi) par salīdzināmajiem īpašumiem 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.

### Piespiedu realizācijas vērtības noteikšana

Ņemot vērā to, ka ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība vairāk nav objektīvs rādītājs Sabiedrības darbības plānošanai, jo atspoguļo plānoto rīcību tipiskā tirgus apstākļos (kur realizācijas termiņš ir 12-18 mēneši), portfelī esošo nekustamo īpašumu apgrūtinājumus, eksponēšanas laiku un to, ka palikuši lielākoties grūtāk realizējami īpašumi, Sabiedrība nolēma turpmāk ieguldījuma īpašumu novērtēšanai izmantot īpašumu Piespiedu realizācijas vērtību.

Ar Piespiedu realizācijas vērtību, šinī gadījumā, tiek saprasta īpašumu (aktīva) atsavināšana ierobežotā laika posmā, kas ir situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Piespiedu realizācijas vērtība ir cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, un tā atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiski labprātīgu pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros.

Konkrētā gadījumā piespiedu realizācijas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts īsā termiņā (ne ilgākā kā 6 mēnešu termiņā), kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam no potenciālo pircēju puses.

Nosakot objekta piespiedu realizācijas vērtību tiek ņemti vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

1) tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu; Citiem vārdiem, pircējs jāatrod relatīvi ātri un potenciālie pircēji to apzinās.

Konkrētā gadījumā Tirgus ekspozīcijas faktors ir izteikts kā 5% līdz 10% samazinājums.

2) pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina, kā arī tirgus kapacitātes faktors, konkrētajā teritorijā un objektu segmentos. Citiem vārdiem, potenciālie pircēji rēķinās ar tirgus tendencēm ilgākam laika periodam kā piespiedu pārdošanas termiņi;

3) finansēšanas faktors – piedāvāto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā/īsā termiņā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot alternatīvus finansēšanas avotus, piemēram, kredītus, nomaksu u.tml.

4) laika faktors - citi īstermiņā nenovēršamie riski, piemēram, atsevišķos gadījumos, kur pastāv tiesvedība, ka strīdus gadījumā īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.

Tirgus tendenču faktora koeficients ir pielietots, ņemot vērā tirgus kapacitāti attiecīgā teritorijā un attiecīgajam objekta tipam, kuram ir lielākā ietekme Kopējā ietekmes faktorā. Lielākais samazinājums ir pielietots objektiem, kuru tūlītēja izmantošana var būt problemātiska, nepieciešama juridiska rakstura jautājumu sakārtošana, piemēram, īpašumiem, kuru sastāvā ir jaunbūves, apbūves zemju īpašumiem, jaunajos apbūves kvartālos, kur jāsakārto apbūves tiesību dokumentu noformēšana, būvju īpašumiem - zemes nomas attiecību nodibināšana u.tml.



**15. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā**

Sabiedrība	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana*	31.12.2017.	31.12.2016.
SIA „Tilžas Rapsis”, Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	86	209 960	(150 602)	59 358	67 814
<b>KOPĀ:</b>		<b>209 960</b>	<b>(150 602)</b>	<b>59 358</b>	<b>67 814</b>

**Finanšu informācija par meitas sabiedrībām:**

Sabiedrība	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
	31.12.2017.	31.12.2016.	2017	2016
SIA „Tilžas Rapsis”	89 507	119 476	(29 969)	(22 001)

\* Ieguldījuma vērtība un vērtības samazinājums noteikti balstoties uz Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā sertificēto vērtētāju aprēķināto tirgus vērtību 2017. gada 30. jūnijā, 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*	31.12.2017.	31.12.2016.
SIA „Priekuļu Rapsis”, Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	26	49 801	(3 784)	46 017	49 801
<b>KOPĀ:</b>		<b>49 801</b>	<b>(3 784)</b>	<b>46 017</b>	<b>49 801</b>

**Finanšu informācija par asociētajām sabiedrībām:**

Sabiedrība	Pašu kapitāls		Pārskata gada (zaudējumi) / peļņa	
	31.12.2017.	31.12.2016.	2017	2016
SIA „Priekuļu Rapsis”	112 503	122 614	(481)	7 131

\* Ieguldījuma vērtība noteikta balstoties uz Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā sertificēto vērtētāju aprēķināto tirgus vērtību 2017. gada 30. septembrī, izmantojot neto aktīvu metodi.

SIA „Priekuļu Rapsis” pamatdarbība ir kaltes pakalpojumu sniegšana.

**17. Cesijā iegādātie kredīti**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Cesijā iegādātie kredīti	20 150 580	25 430 268
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	(13 063 336)	(14 213 298)
	<b>7 087 244</b>	<b>11 216 970</b>
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa	7 087 244	6 896 807
- ilgtermiņa daļa	-	4 320 163
<b>KOPĀ:</b>	<b>7 087 244</b>	<b>11 216 970</b>

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība noslēdza kredītportfeļa cesijas līgumu. Saskaņā ar minēto līgumu, kredītportfelis nodots cesionāram 2018. gada 21. februārī.

**18. Pircēju un pasūtītāju parādi**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Pircēju un pasūtītāju parādi	381 646	1 216 831
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(370 034)	(1 127 161)
<b>KOPĀ:</b>	<b>11 612</b>	<b>89 670</b>

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

**19. Citi debitori**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Avansa maksājumi	9 327	39 269
Iedzīvotāju ienākuma nodokļa pārākums (skat. 25. piezīmi)	2 811	2 836
Samaksātais 10% nodrošinājums NĪ izsolēm	-	83 221
Pārējie debitori	105 157	91 911
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem	(91 562)	(77 733)
<b>KOPĀ:</b>	<b>25 733</b>	<b>139 504</b>

**20. Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Darbinieku apdrošināšanas izmaksas	31 514	14 687
Nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas	2 497	5 541
Pārējās nākamo periodu izmaksas	7 392	14 823
<b>KOPĀ:</b>	<b>41 403</b>	<b>35 051</b>

**21. Uzkrātie ieņēmumi**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Uzkrātie ieņēmumi par pārskata gadā pārdotajām precēm un sniegtajiem pakalpojumiem	19 614	29 866
<b>KOPĀ:</b>	<b>19 614</b>	<b>29 866</b>

**22. Nauda un naudas ekvivalenti**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Naudas līdzekļi bankā	342 563	300 313
<b>KOPĀ:</b>	<b>342 563</b>	<b>300 313</b>

**23. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)**

Sabiedrības daļu kapitāls ir 37 568 754 EUR (2016. gadā: 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**

	2017	2016
Pārskata gada sākumā	52 620 926	66 241 869
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(15 000 000)	(13 500 000)
Aprēķinātie procenti	2 278 408	3 247 841
Samaksātie procenti	(2 333 950)	(3 368 784)
Pārskata gada beigās	<b>37 565 384</b>	<b>52 620 926</b>
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par pārskata gadu	165 384	220 926
- īstermiņa aizņēmumi	37 400 000	17 055 786
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	-	35 344 214
	<b>37 565 384</b>	<b>52 620 926</b>

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 komercķīli, kā komercķīlas priekšmetu paredzot visu Sabiedrības mantu kā lietu kopību un lietu kopības nākamās sastāvdaļas, kā arī ar finanšu ķīlu un nekustamā īpašuma ķīlām. Nākamā pamatsummas maksājuma valsts aizdevuma atmaksai termiņš saskaņā ar grafiku ir līdz 2018. gada 20. decembrim.

**25. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 052	25 524
Pievienotās vērtības nodoklis	1 600	63 041
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(2 811)	(2 836)
	<b>KOPĀ: 21 841</b>	<b>85 729</b>
	<b>Kopā prasības (iekļauts postenī “Citi debitori”) (2 811)</b>	<b>(2 836)</b>
	<b>Kopā saistības 24 652</b>	<b>88 565</b>

**26. Pārējie kreditori**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Saistības pret personālu	50 269	40 436
Riska nodeva	10	15
Pārējie kreditoru parādi	26 687	39 968
	<b>KOPĀ: 76 966</b>	<b>80 419</b>

**27. Uzkrātās saistības**

	31.12.2017.	31.12.2016.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	38 499	40 041
Uzkrātās izmaksas par pārskata gadā saņemtajām precēm un pakalpojumiem	133 941	97 438
	<b>KOPĀ: 172 440</b>	<b>137 479</b>

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

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

	31.12.2017.	31.12.2016.
Veiktas pirmās iemaksas	-	60 910
Atlikušās līguma summas par ieguldījuma īpašumu iegādi	-	608 190
<b>KOPĀ:</b>	<b>-</b>	<b>669 100</b>

**(b) Operatīvās nomas saistības**

Sabiedrība kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2017. gadā bija 46 844 EUR (2016. gadā: 58 551 EUR). 2017. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2017.	31.12.2016.
Ar termiņu viena gada laikā	36 768	52 429
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	-	52 429
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>36 768</b>	<b>104 858</b>

**29. Notikumi pēc bilances datuma**

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība noslēdza kredītportfeļa cesijas līgumu. Saskaņā ar minēto līgumu, kredītportfelis nodots cesionāram 2018. gada 21. februārī.

Pēc pārskata gada beigām, samazinoties Sabiedrības saimnieciskajai darbībai, ir būtiski samazinājies arī tās darbinieku skaits.

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi citi 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



Jāņa Gajevska

Finanšu departamenta vadītāja

2018. gada 17. 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 2017. gada 31. decembra bilanci un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. 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 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. 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.

### Apstākļu akcentējums

Mēs vēršam uzmanību uz finanšu pārskata pielikuma 2. piezīmi “Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes”, kurā norādīts, ka, lai nodrošinātu Komercdarbības atbalsta kontroles likuma 8.1 panta nosacījumus, Sabiedrības valde plāno ierosināt dalībnieku sapulcei apstiprināt Sabiedrības likvidācijas uzsākšanu 2018. gada 1. jūlijā. Šis finanšu pārskats tādēļ ir sagatavots pamatojoties uz atšķirīgiem uzskaites pamatprincipiem, kā norādīts finanšu pārskata pielikuma 2. piezīmē “Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes”. Mūsu atzinums nav ar iebildi attiecībā uz šo apstākli.

### 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.



Building a better  
working world

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- 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 informācija 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, 2018. gada 17. aprīlī