

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

**2013. GADA PĀRSKATS**

(15. finanšu gads)

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

**Rīga, 2014**

## SATURS

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

**Informācija par Sabiedrību**

Sabiedrības nosaukums	Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003426895 Rīga, 1999. gada 14. janvāris  Veikta pārreģistrācija Komercreģistrā 2004. gada 31. maijā
Adrese	Elizabetes iela 41/43 Rīga, LV-1010 Latvija
Dalībnieks	VAS „Privatizācijas aģentūra” (100%)
Valdes locekļu vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Mārtiņš Muižnieks – Valdes priekšsēdētājs no 10.07.2013. (Valdes loceklis līdz 10.07.2013.) Vladimirs Loginovs – Valdes loceklis no 10.07.2013. Ansis Sprīdzāns – Valdes loceklis no 10.07.2013.
Pārskata gads	2013. gada 1. janvāris - 31. decembris
Revidenta un atbildīgā zvērināta revidenta vārds un adrese	Ernst & Young Baltic SIA Licence Nr. 17 Muitas iela 1A Rīga, LV-1010 Latvija  Atbildīgais zvērināts revidents: Diāna Krišjāne LR zvērināts revidents Sertifikāts Nr. 124.

## Vadības ziņojums

2014. gada 29. aprīlis

SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" (turpmāk – Sabiedrība) ir dibināta 1999. gadā, un tās vienīgais dalībnieks ir VAS „Privatizācijas aģentūra”. Sabiedrības dibinātājs ir valsts akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka” (no 11.01.2014. VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”). Realizējot Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 2. aprīlī pieņemto lēmumu, 2013. gada 28. jūnijā Sabiedrības kapitāldaļas tika atsavinātas VAS „Privatizācijas aģentūra”.

Par Sabiedrības darbības mērķiem ir noteikta no VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” pārņemto ienākumus nenesošo aizdevumu piedziņa un pārņemtā nekustamā īpašuma pārvaldība. Sabiedrības uzdevums ir gūt iespējami lielākus līdzekļus, kuri izriet no minēto darbību veikšanas, kredītsaistību pret Valsts kasi dzēšanai.

2013. gada 27. jūnijā Sabiedrība saņēma Valsts kases aizdevumu Ls 69 706 234 kredītsaistību pret VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” dzēšanai. Pirms aizdevuma piešķiršanas VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” palielināja Sabiedrības pamatkapitālu, kapitalizējot aizdevuma daļu Ls 25 488 394, ko nerefinsēja Valsts kase, tādējādi nodrošinot Sabiedrības pozitīvu pašu kapitālu.

Pārskata gada laikā Sabiedrība ir būtiski palielinājusi savu nekustamo īpašumu (turpmāk – NĪ) portfeli (1.3 reizes). Salīdzinot ar 2012. gadu ir būtiski pieauguši ieņēmumi no NĪ realizācijas un nomas (1.7 un 2 reizes attiecīgi).

Pārskata periodā Sabiedrība atmaksāja Valsts kasei Ls 5 413 344. No šī maksājuma Ls 3 656 234 ir novirzīti pamatsummas atmaksai, bet Ls 1 757 110 – procentu maksājumos. Valsts aizdevuma atmaksu Sabiedrība ir uzsākusi agrāk, nekā to paredz Aizdevuma līgums.

Atbilstoši Sabiedrības darbības specifikai pārskata gads teik noslēgts ar zaudējumiem un peļņa no Sabiedrības darbības nav paredzēta arī turpmāk. Zaudējumi galvenokārt ir radušies, pārvērtējot cesijā iegādātās prasījuma tiesības un nodrošinot īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un uzturēšanu, kā arī administratīvu funkciju veikšanu.

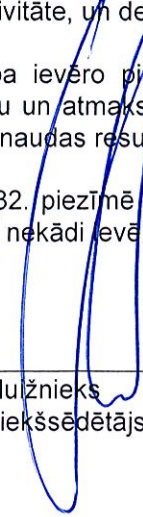
2014. gadā un turpmākajos gados kā Sabiedrības prioritāte ir noteikta valsts aizdevuma atmaksa. Mērķa sasniegšanai Sabiedrība plāno būtiski kāpināt ienākumus no nekustamo īpašumu realizācijas, arī veicot nepieciešamos ieguldījumus, lai maksimāli paaugstinātu pārdodamo NĪ vērtību. Tāpat turpināsies cesijā iegādāto prasījuma tiesību piedziņa un darbs pie Sabiedrības organizatoriskās struktūras pilnveidošanas un atpazīstamības veicināšanas tirgū.

Sabiedrība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, no kuriem būtiskākais ir kredītrisks, kas veidojas no pircēju un pasūtītāju parādiem, kā arī cesijā iegādātajiem kredītiem. Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzrādīti atgūstamajā vērtībā. Sabiedrības aizdevuma procentu likme ir fiksēta, kas mazina procentu likmes izmaiņu risku. Papildus informāciju par finanšu risku pārvaldību skatīties 30. piezīmē.

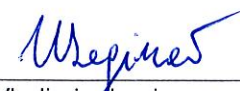
Būtiskākie nākotnes darbības riski ir saistīti ar iespējamu nekustamā īpašuma cenu lejupslīdi, kā arī iespējamām izmaiņām nodokļu jomā, kas skar nekustamo īpašumu. Tāpat svarīgi faktori būs īres un nomas tirgus aktivitāte, un debitoru parādu atgūšanas intensitāte.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot rūpīgu un pārdomātu naudas plūsmas plānošanu un atmaksas grafiku saskaņošanu ar prognozēto naudas plūsmu. Tādējādi Sabiedrībai ir pieejami atbilstoši naudas resursi saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.


Izņemot 32. piezīmē minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.



Mārtiņš Muļnieks  
Valdes priekšsēdētājs



Vladimirs Loginovs  
Valdes loceklis



Ansis Sprīdzāns  
Valdes loceklis



## Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2013 Ls	2012 Ls
1. Neto apgrozījums	1	1 514 549	1 174 528
2. Pārdotās produkcijas izmaksas	2	(1 848 287)	(1 937 564)
<b>3. Bruto zaudējumi</b>		<b>(333 738)</b>	<b>(763 036)</b>
5. Administrācijas izmaksas	3	(649 391)	(518 424)
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	2 109 206	101 422
7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(4 424 506)	(4 953 109)
10. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	6	2 075 676	2 124 269
12. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	(4 183 269)	(3 888 123)
<b>16. Zaudējumi pirms nodokļiem</b>		<b>(5 406 022)</b>	<b>(7 897 001)</b>
17. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	-	-
18. Atliktais nodoklis	8	-	-
19. Pārējie nodokļi		(216 064)	(138 645)
<b>20. Pārskata gada zaudējumi</b>		<b>(5 622 086)</b>	<b>(8 035 646)</b>

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

Mārtiņš Muižnieks  
Valdes priekšsēdētājs

Vladimirs Loginovs  
Valdes loceklis

Ansis Spridzāns  
Valdes loceklis

2014. gada 29. aprīlis

## Balance

Aktīvs	Piezīme	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
<b>Nemateriālie ieguldījumi:</b>			
1. Koncesijas, patenti, licences, programmas	9	22 660	17 140
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>		<b>22 660</b>	<b>17 140</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
1. Zemes gabali, ēkas un būves		25 223	73 453
2. Iekārtas un mašīnas		35 500	39 760
3. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		39 568	45 740
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	10	<b>100 291</b>	<b>158 953</b>
<b>Ieguldījuma īpašumi</b>	11	<b>39 022 865</b>	<b>31 287 563</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
1. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	12	100 900	125 000
3. Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	12	10 450	10 450
6. Cesijā iegādātie kredīti	13	29 118 778	30 328 254
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>29 230 128</b>	<b>30 463 704</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>68 375 944</b>	<b>61 927 360</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		66	66
3. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		1 479	1 479
<b>Krājumi kopā:</b>	14	<b>1 545</b>	<b>1 545</b>
<b>Debitori:</b>			
1. Pircēju un pasūtītāju parādi	15	139 151	186 959
2. Radniecīgo sabiedrību parādi	28(c)	-	11 336
4. Citi debitori	16	236 295	311 495
7. Nākamo periodu izmaksas	17	31 445	23 239
8. Uzkrātie ieņēmumi		147 646	196 998
<b>Debitori kopā:</b>		<b>554 537</b>	<b>730 027</b>
<b>Īstermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
6. Cesijā iegādātie kredīti	13	6 778 311	9 416 976
<b>Īstermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>6 778 311</b>	<b>9 416 976</b>
<b>Nauda:</b>	18	<b>566 122</b>	<b>322 336</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>7 900 515</b>	<b>10 470 884</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>76 276 459</b>	<b>72 398 244</b>

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

Mārtiņš Muižnieks  
Valdes priekšsēdētājs

Vladimirs Lognovs  
Valdes loceklis

Ansis Spridzāns  
Valdes loceklis

2014. gada 29. aprīlis

<b>Bilance</b>			
	Piezīme	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
1. Daļu kapitāls	19	26 403 471	915 077
5. Rezerves:			
a) reorganizācijas rezerve		50 000	50 000
b) pārējās rezerves		362 036	362 036
6. Uzkrātie zaudējumi:			
a) iepriekšējo gadu zaudējumi		(13 023 173)	(4 987 527)
b) pārskata gada zaudējumi		(5 622 086)	(8 035 646)
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>8 170 248</b>	<b>(11 696 060)</b>
<b>Uzkrājumi:</b>			
3. Citi uzkrājumi	20	33 733	29 801
<b>Uzkrājumi kopā:</b>		<b>33 733</b>	<b>29 801</b>
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
4. Citi aizņēmumi	21	61 706 234	-
8. Parādi radniecīgajām kredītiestādēm	22	-	83 339 741
10. Nākamo periodu ieņēmumi		710 680	-
<b>Ilgtermiņa kreditori kopā:</b>		<b>62 416 914</b>	<b>83 339 741</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
4. Citi aizņēmumi	21	4 343 766	-
5. No pircējiem saņemtie avansi		739 567	85 434
6. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		12 538	29 491
8. Parādi radniecīgajām sabiedrībām	28(d)	-	72 470
10. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23	40 196	25 330
11. Pārējie kreditori	24	33 727	19 368
12. Nākamo periodu ieņēmumi		-	304
15. Uzkrātās saistības	25	485 770	492 365
<b>Īstermiņa kreditori kopā:</b>		<b>5 655 564</b>	<b>724 762</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>68 072 478</b>	<b>84 064 503</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>76 276 459</b>	<b>72 398 244</b>

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

Mārtiņš Muižnieks  
Valdes priekšsēdētājs

Vladimirs Loginovs  
Valdes loceklis

Ansis Spridzāns  
Valdes loceklis

2014. gada 29. aprīlis



## Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls Ls	Reorganizācijas rezerve** Ls	Pārējās rezerves* Ls	Uzkrātie zaudējumi Ls	Kopā Ls
<b>Atlikums 2011. gada 31. decembrī</b>	<b>915 077</b>	<b>50 000</b>	<b>362 036</b>	<b>(4 987 527)</b>	<b>(3 660 414)</b>
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(8 035 646)	(8 035 646)
<b>Atlikums 2012. gada 31. decembrī</b>	<b>915 077</b>	<b>50 000</b>	<b>362 036</b>	<b>(13 023 173)</b>	<b>(11 696 060)</b>
Pamatkapitāla palielināšana***	25 488 394	-	-	-	25 488 394
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(5 622 086)	(5 622 086)
<b>Atlikums 2013. gada 31. decembrī</b>	<b>26 403 471</b>	<b>50 000</b>	<b>362 036</b>	<b>(18 645 259)</b>	<b>8 170 248</b>

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

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

\*\*\* Latvijas Republikas Ministru kabinets 2013. gada 2. aprīlī pieņēma lēmumu par Sabiedrības kapitāldaļu atsavināšanu VAS „Privatizācijas aģentūra”. Darījuma struktūra paredzēja, ka Sabiedrības saistības pret VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” tiks pilnībā refinansētas. Valsts kase piešķirta Sabiedrībai aizdevumu, balstoties uz auditorkompānijas SIA „KPMG Baltics” noteikto parastās vērtības novērtējumu funkcionējoša tirgus apstākļos. Pirms aizdevuma piešķiršanas VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” palielināja Sabiedrības pamatkapitālu, kapitalizējot aizdevuma daļu Ls 25 488 394, ko nerefinsēja Valsts kase.

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



## Naudas plūsmas pārskats

	2013 Ls	2012 Ls
<b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
1. Zaudējumi pirms nodokļiem	(5 406 022)	(7 897 001)
<b>Korekcijas:</b>		
a) pamatlīdzekļu nolietojums	20 703	18 812
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	9 703	5 901
c) procentu ieņēmumi	(2 075 676)	(2 124 269)
d) procentu izmaksas	4 175 146	3 828 644
e) zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	19 222	-
f) peļņa no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas	(1 907 868)	(1 557)
g) (peļņa) / zaudējumi no ieguldījuma īpašumu atsavināšanas	(210 742)	118 137
h) uzkrājumu izmaiņas ieguldījumu meitas un asociētajos uzņēmumos vērtības samazinājumam	24 100	(97 764)
i) zaudējumi no cesijā iegādāto kredītu vērtības izmaiņām	3 552 114	4 485 952
	<b>(1 799 320)</b>	<b>(1 663 145)</b>
<b>Korekcijas:</b>		
a) pircēju un pasūtītāju parādu samazinājums / (pieaugums)	244 247	(137 015)
b) krājumu atlikumu samazinājums	-	391 008
c) parādu piegādātājiem un pārējiem kreditoriem palielinājums / (samazinājums)	1 347 867	(3 564 552)
<b>2. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>(207 206)</b>	<b>(4 973 704)</b>
3. Samaksātais nekustamā īpašuma nodoklis	(216 064)	(138 645)
<b>4. Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>(423 270)</b>	<b>(5 112 349)</b>
<b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(21 486)	(63 456)
4. Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	25 000	453
5. Saņemtie procenti	2 075 676	2 124 269
6. Ieguldījuma īpašumu iegāde	(2 105 506)	(5 425 752)
7. Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas	3 235 255	1 942 577
8. Kredītu iegāde cesijā	(12 681 714)	(13 827 314)
9. Cesijā iegādāto kredītu atmaksa	6 162 543	5 619 868
<b>10. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(3 310 232)</b>	<b>(9 629 355)</b>
<b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
1. Pamatkapitāla palielināšana	25 488 394	-
2. Saņemtie aizņēmumi	82 072 121	20 200 835
3. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(99 361 862)	(2 021 017)
4. Procentu maksājumi	(4 221 365)	(3 747 999)
<b>5. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>3 977 288</b>	<b>14 431 819</b>
<b>Neto naudas un tās ekvivalentu palielinājums / (samazinājums) pārskata gadā</b>	<b>243 786</b>	<b>(309 885)</b>
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	322 336	632 221
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>566 122</b>	<b>322 336</b>

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

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

SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” juridiskā adrese ir Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV1010. Sabiedrība ir reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas numuru 40003426895. Sabiedrības vienīgas dalībnieks ir mātes sabiedrība VAS „Privatizācijas aģentūra”, kurai pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla. Sabiedrības valdes loceklis ir Mārtiņš Muižnieks (Valdes priekšsēdētājs), Vladimirs Loginovs (Valdes loceklis) un Ansis Spridzāns (Valdes loceklis). Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība “Ernst&Young Baltic” SIA un atbildīgā zvērināta revidente Diāna Krišjāne.

**(b) Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes**

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas “Gada pārskatu likumu”.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Lats (Ls). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2013. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 31. decembrim.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei.

Naudas plūsmas pārskats sastādīts pēc netiešās metodes.

Šis ir Sabiedrības atsevišķais pārskats. Saskaņā ar Latvijas Republikas “Konsolidēto gada pārskata likuma” 9.pantu, Sabiedrība ir atbrīvota no konsolidētā gada pārskata sagatavošanas sakarā ar to, ka Sabiedrības mātes sabiedrība – VAS „Privatizācijas aģentūra” ir Latvijā reģistrēta sabiedrība (adrese: Kr.Valdemāra 31, Rīga), un tai pieder visas Sabiedrības daļas.

Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas, bet ir mainīta bilances posteņu „Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām” un „Citi debitori” un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu „Neto apgrozījums” un „Pārdotās produkcijas izmaksas” klasifikācija. Salīdzinošie radītāji par 2012. gadu ir atbilstoši mainīti.

**(c) Ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums**

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

**(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana latos**

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

	31.12.2013.	31.12.2012.
	Ls	Ls
1 USD	0.515	0.531
1 EUR	0.702804	0.702804

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

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

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

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

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

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

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

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

**(f) Krājumi**

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

**(g) Debitoru parādi**

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

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

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

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

Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti pamatlīdzekļu sastāvā iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu, vai ieguldījuma īpašumu sastāvā. Nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas perioda garumā, lai norakstītu pamatlīdzekļa vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot likmes, kas noteiktas līdzīgiem Sabiedrības pamatlīdzekļiem. Nolietojums ieguldījuma īpašumiem netiek rēķināts. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek novērtēti patiesajā vērtībā, kas atspoguļo tirgus stāvokli bilances datumā. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām, tiek iekļauti peļņā vai zaudējumos periodā, kurā tie radušies.

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

**(i) Ieguldījumi koncerna meitas un asociēto sabiedrību kapitālos**

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

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

**(j) Aizņēmumi**

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

**(k) Aizdevumi**

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

**(l) Nodokļi**

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

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

**(m) Uzkrājumi**

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

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



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

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

**(o) Saistītās puses**

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

**(p) Cesijas**

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

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

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

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

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

- esošiem vai mainītiem līguma nosacījumiem;
- iestādes 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.

**(q) Ieguldījuma īpašumi**

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

Ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek novērtēti to izmaksu vērtībā, iekļaujot tajā attiecīgā darījuma izmaksas. Ieguldījuma īpašumu iegādes cenā ir iekļautas tieši attiecināmās izmaksas, piemēram, maksa par juridiskiem pakalpojumiem, valsts un kancelejas nodevas. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek novērtēti patiesajā vērtībā, kas atspoguļo tirgus stāvokli bilances datumā. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām, tiek iekļauti peļņā vai zaudējumos periodā, kurā tie radušies.

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

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

Pārvešana uz ieguldījuma īpašuma posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, kad notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai vai celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana.

Pārvešana no ieguldījuma īpašuma posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, kad notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu, vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

**Pielikums (turpinājums)****(1) Neto apgrozījums\***

	2013 Ls	2012 Ls
Ieņēmumi no nomas maksas**	811 351	434 968
Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem***	337 272	292 529
Īpašumu apsaimniekošanas un apsardzes ieņēmumi***	260 946	96 420
Ieņēmumi no komisijas par aizdevumu izstrādi****	22 452	66 656
Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas*****	14 304	45 168
Ieņēmumi no krājumu pārdošanas	-	200 411
Ieņēmumi no būvuzraudzības	-	826
Citi ieņēmumi	68 224	37 550
	<b>1 514 549</b>	<b>1 174 528</b>

\* Viss Sabiedrības neto apgrozījums gūts Latvijas Republikā.

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

\*\*\* 2012. gada pārskatā „Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem” Ls 292 529 bija iekļauti postenī „Ieņēmumi no īpašumu apsaimniekošanas”, kura nosaukums 2013. gada pārskatā tika mainīts uz „Īpašumu apsaimniekošanas un apsardzes ieņēmumi”. Salīdzinošie radītāji par 2012. gadu ir atbilstoši mainīti.

\*\*\*\* Atbildība saskaņā ar 2010. gada 29. novembra līgumu ar VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” par tiesvedības un piedziņas darbu veikšanu VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” vārdā attiecībā pret VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” debitoriem.

\*\*\*\*\* Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas:

Ieņēmumi no pārdošanas	3 235 255	1 942 577
Bilances vērtības norakstīšana	(3 220 951)	(1 897 409)
	<b>14 304</b>	<b>45 168</b>

**(2) Pārdotās produkcijas izmaksas**

	2013 Ls	2012 Ls
Īpašumu apsaimniekošanas, apsardzes un remonta izdevumi*	551 202	486 293
Komunālo pakalpojumu izdevumi*	514 362	364 507
Darba samaksa	403 008	371 420
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	97 337	89 465
Tiesvedības izmaksas	73 237	27 298
Reklāmas un citas pārdošanas izmaksas	48 107	6 457
Īpašumu apdrošināšanas izdevumi	45 226	47 612
Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	30 405	24 713
Transporta izmaksas	18 953	19 238
Citi īpašuma iegādes izdevumi	15 899	19 702
Ieguldījuma īpašumu vērtēšanas izdevumi	7 451	38 511
Izmaiņas uzkrājumos neizmantotajiem atvaļinājumiem	3 932	11 983
Mazvērtīgais inventārs	266	1 936
Krājumu iepirkšanas izmaksas	-	394 778
Citas ražošanas izmaksas	38 902	33 651
	<b>1 848 287</b>	<b>1 937 564</b>

\* 2012. gada pārskatā „Komunālo pakalpojumu izdevumi” Ls 364 507 bija iekļauti postenī „Izdevumi no īpašumu apsaimniekošanas”, kura nosaukums 2013. gada pārskatā tika mainīts uz „Īpašumu apsaimniekošanas, apsardzes un remonta izdevumi”. Salīdzinošie radītāji par 2012. gadu ir atbilstoši mainīti.

## Pielikums (turpinājums)

## (3) Administrācijas izmaksas

	2013 Ls	2012 Ls
Darba samaksa	230 333	191 719
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	169 940	142 608
Sakaru izdevumi	88 409	44 657
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	55 487	46 185
Transporta izmaksas	28 289	30 918
Biroja uzturēšanas izmaksas	20 919	19 034
Izmaiņas uzkrājumos prēmiju izmaksām par pārskata gada darba rezultātiem	14 226	1 294
Biroja telpu noma	7 763	7 731
Finanšu pārskata revīzija	7 028	7 590
Parādu piedziņas izdevumi	1 232	3 570
Citas administrācijas izmaksas	25 765	23 118
	<b>649 391</b>	<b>518 424</b>

## (4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām*	2 104 305	-
Neto ieņēmumi no līdzdalību pārvērtēšanas	-	97 764
Pārējie ieņēmumi	4 901	3 658
	<b>2 109 206</b>	<b>101 422</b>

\* Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Ls 2 104 305 veidojas kā starpība starp patiesās vērtības korekciju Ls 196 437 atsavinātiem ieguldījuma īpašumiem un 2013. gada patiesās vērtības izmaiņu Ls 1 907 868 pārējiem ieguldījuma īpašumiem.

\* Uz 2013. gada sākumu esošajā portfelī būtiskas izmaiņas nav notikušas, vērtību svārstības vērojamas dabīgā nolietojuma un fiziskā stāvokļa dēļ. Portfelis 2013. gada laikā būtiski palielinājies, kā arī strukturāli mainījies - palielinājies Pierīgas īpašumu (jaunie mājoji) īpatsvars, kuru segmentā pēdējā gada laikā nekustamā īpašuma tirgū vērojama paaugstināta aktivitāte, gan arī cenu pieaugums.

## (5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2013 Ls	2012 Ls
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam*	3 552 114	4 485 952
Izmaiņas uzkrājumos šaubīgo debitoru parādiem	526 788	86 560
Neatskaitāmais priekšnodoklis	281 379	195 876
Neto zaudējumi no līdzdalību pārvērtēšanas	24 100	-
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu norakstīšanas	19 222	-
Bankas komisija	1 693	1 952
Soda naudas	989	1 690
Neto zaudējumi no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām**	-	161 748
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	18 221	19 331
	<b>4 424 506</b>	<b>4 953 109</b>

\* 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.

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

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

	2013 Ls	2012 Ls
Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem*	<u>2 075 676</u>	<u>2 124 269</u>

\* Procentu ieņēmumi par cesijā iegādātajiem kredītiem tiek atzīti balstoties uz faktiskajām prasījuma tiesību atmaksas naudas plūsmām 2013. gadā, piemērojot efektīvo procentu likmi.

**(7) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas**

Procentu izmaksas	4 175 146	3 828 644
Neto zaudējumi no ārvalstu valūtas kursa svārstībām	8 123	59 479
	<u>4 183 269</u>	<u>3 888 123</u>

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

Atliktais nodoklis	-	-
Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-

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

	2013 Ls	2012 Ls
<b>Zaudējumi pirms nodokļiem</b>	<u>(5 406 022)</u>	<u>(7 897 001)</u>
Teorētiski aprēķinātais nodoklis, piemērojot 15% likmi	(810 903)	(1 184 550)
Izdevumi, par kuriem nedrīkst samazināt apliekamo ienākumu	53 406	(26 901)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	757 497	1 211 451
<b>Nodokļu izdevumi</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

Atliktā nodokļa aprēķinā izmantota patreiz noteiktā nodokļa likme 15%.

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2013. gada 31. decembrī bija Ls 9 487 105. Saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu nodokļu mērķiem aprēķinātie zaudējumi var tikt segti no nākamo gadu apliekamā ienākuma:

	Zaudējumu vērtība (beztermiņa) Ls
2009. gada zaudējumi	275 659
2010. gada zaudējumi	591 640
2011. gada zaudējumi	1 629 302
2012. gada zaudējumi	3 599 490
2013. gada zaudējumi	3 391 014
	<u>9 487 105</u>



## Pielikums (turpinājums)

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

## Atliktais nodoklis

Sabiedrība veic atliktā nodokļa aktīvu un atliktā nodokļa saistību ieskaitu tikai tad, ja tā ir juridiski tiesīga veikt pārskata perioda nodokļa aktīvu ieskaitu pret pārskata perioda nodokļa saistībām un atliktais nodoklis attiecas uz vienu un to pašu nodokļu administrāciju. Balstoties uz piesardzības principu un saskaņā ar likumu Par gada pārskatiem Sabiedrība 2013. gadā neatzīst atlikto nodokļa aktīvu.

	2013 Ls	2012 Ls
Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada sākumā	(1 819 825)	(608 374)
Izmaiņas neatzītajā atliktā nodokļa aktīvā	(757 497)	(1 211 451)
<b>Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs pārskata gada beigās</b>	<b><u>(2 577 322)</u></b>	<b><u>(1 819 825)</u></b>
	<b>31.12.2013.</b>	<b>31.12.2012.</b>
Atliktā nodokļa saistības:		
Pamatlīdzekļu nolietojuma pagaidu atšķirība	12 704	12 188
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	170 781	-
Atliktā nodokļa aktīvi:		
Uzkrāto atvaļinājumu izmaksu pagaidu atšķirība	(5 060)	(4 470)
Uzkrāto prēmiju izmaksu pagaidu atšķirība	(4 762)	(2 628)
Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas pagaidu atšķirība	-	(115 399)
Uzkrājumu cesijā iegādāto kredītu vērtības samazināšanai pagaidu atšķirība	(1 327 919)	(795 102)
Uz nākošajiem taksācijas periodiem pārnesamie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem	(1 423 066)	(914 414)
<b>Neatzītais atliktā nodokļa aktīvs</b>	<b><u>(2 577 322)</u></b>	<b><u>(1 819 825)</u></b>

## Pielikums (turpinājums)

## (9) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, programmas	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>		
31.12.2011.	21 286	21 286
legāde	7 207	7 207
31.12.2012.	28 493	28 493
legāde	15 223	15 223
31.12.2013.	43 716	43 716
<b>Nolietojums</b>		
31.12.2011.	5 452	5 452
Aprēķināts par 2012. gadu	5 901	5 901
31.12.2012.	11 353	11 353
Aprēķināts par 2013. gadu	9 703	9 703
31.12.2013.	21 056	21 056
<b>Bilances vērtība 31.12.2011.</b>	15 834	15 834
<b>Bilances vērtība 31.12.2012.</b>	17 140	17 140
<b>Bilances vērtība 31.12.2013.</b>	22 660	22 660

## (10) Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas, būves	Iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>				
31.12.2011.	115 514	-	81 145	196 659
legādāts	-	42 600	13 649	56 249
Norakstīts	-	-	(6 460)	(6 460)
31.12.2012.	115 514	42 600	88 334	246 448
legādāts	-	-	6 263	6 263
Norakstīts	(56 953)	-	-	(56 953)
31.12.2013.	58 561	42 600	94 597	195 758
<b>Nolietojums</b>				
31.12.2011.	36 867	-	37 823	74 690
Aprēķināts par 2012. gadu	5 194	2 840	10 778	18 812
Par norakstīto	-	-	(6 007)	(6 007)
31.12.2012.	42 061	2 840	42 594	87 495
Aprēķināts par 2013. gadu	4 008	4 260	12 435	20 703
Par norakstīto	(12 731)	-	-	(12 731)
31.12.2013.	33 338	7 100	55 029	95 467
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2011.</b>	78 647	-	43 322	121 969
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2012.</b>	73 453	39 760	45 740	158 953
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2013.</b>	25 223	35 500	39 568	100 291

## Pielikums (turpinājums)

## (11) Ieguldījuma īpašumi

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Bilances vērtība 1. janvārī	31 287 563	24 183 014
Iegāde	8 851 948	9 163 706
Atsavināšana	(3 024 514)	(2 060 714)
Peļņa patiesās vērtības korekcijas rezultātā, neto*	1 907 868	1 557
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>39 022 865</b>	<b>31 287 563</b>

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

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

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

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

Ieguldījuma īpašumi tika novērtēti pēc patiesās vērtības metodes uz 31.12.2013. Zaudējumus kas radās no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām Sabiedrība iekļāva peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

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

\* 2013. gada neto peļņa patiesās vērtības korekcijas rezultātā veidojas kā starpība starp ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņas 2013. gadā salīdzinot ar patiesās vērtības izmaiņu 2012. gadā. Patiesās vērtības korekcija nesakrīt ar 4. un 5. piezīmēm, jo lai atspoguļotu faktisko ieguldījuma īpašumu pārdošanas rezultātu, daļa no korekcijām ir uzrādīta 1. piezīmē pozīcijā „Neto ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārdošanas”.

## Sabiedrības nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Zeme	6 475 551	5 155 385
Ēkas un būves	17 353 456	13 431 750
	<b>23 829 007</b>	<b>18 587 135</b>

## Pielikums (turpinājums)

## (12) Līdzdalība radniecīgo un asociēto sabiedrību pamatkapitālā

Uzņēmums	%	Sākotnējais ieguldījums	Ieguldījuma vērtības norakstīšana*	31.12.2013.	31.12.2012.
SIA „Tilžas Rapsis”, Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	86	147 561	(46 661)	100 900	125 000
SIA „Priekuļu Rapsis”, Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	26	35 000	(24 550)	10 450	10 450
<b>KOPĀ:</b>		<b>182 561</b>	<b>(71 211)</b>	<b>111 350</b>	<b>135 450</b>

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

## (a) Informācija par koncerna meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada (zaudējumi)/ peļņa	
		31.12.2013.	31.12.2012.	2013	2012
SIA „Tilžas Rapsis”	Raiņa iela 6, Tilžas pag., Balvu raj.	123 445	133 784	(10 339)	2 645

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

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

## (b) Informācija par asociētajām sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2013.	31.12.2012.	2013	2012
SIA „Priekuļu Rapsis”	Raunas iela 1, Priekuļu pag., Priekuļi, Cēsu raj.	99 261	104 430	(5 224)	(13 196)



**Pielikums (turpinājums)****(13) Cesijā iegādātie kredīti**

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Cesijā iegādātie kredīti	44 749 881	45 045 908
Uzkrājumi cesijā iegādāto kredītu vērtības samazinājumam	<u>(8 852 792)</u>	<u>(5 300 678)</u>
	<b><u>35 897 089</u></b>	<b><u>39 745 230</u></b>
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa*	6 778 311	9 416 976
- ilgtermiņa daļa	<u>29 118 778</u>	<u>30 328 254</u>
	<b><u>35 897 089</u></b>	<b><u>39 745 230</u></b>

\* Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir noteikta balstoties uz plānotajām atmaksas naudas plūsmām 2014. gadā. Cesijā iegādāto kredītu īstermiņa daļa ir atspoguļota īstermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā.

**(14) Krājumi**

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

**(15) Pircēju un pasūtītāju parādi**

Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	831 162	365 488
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem pircēju un pasūtītāju parādiem	<u>(692 011)</u>	<u>(178 529)</u>
	<b><u>139 151</u></b>	<b><u>186 959</u></b>

**(16) Citi debitori**

Samaksātais 10% nodrošinājums NĪ izsolēm	100 710	119 070
Avansa maksājumi	49 330	16 055
Saņemtais, bet neatmaksātais PVN	12 118	79 197
Uzņēmumu ienākuma nodokļa pārmaksa (skat. 23. piezīmi)	3 257	3 257
PVN pārmaksa (skat. 23. piezīmi)	-	30 933
Pārējie debitori*	122 694	102 849
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem*	<u>(51 814)</u>	<u>(39 866)</u>
	<b><u>236 295</u></b>	<b><u>311 495</u></b>

\* 2013. gada pārskatā postenī „Pārējie debitori” ir iekļauti aizdevumi Ls 22 009 apmērā un postenī „Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem debitoriem” – uzkrājumi aizdevumu parādiem Ls 22 009, kas 2012. gada pārskatā bija iekļauti postenī „Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām” ilgtermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā. Salīdzinošie radītāji par 2012. gadu ir atbilstoši mainīti.

**(17) Nākamo periodu izmaksas**

Nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas	21 895	15 300
Pārējās nākamo periodu izmaksas	<u>9 550</u>	<u>7 939</u>
	<b><u>31 445</u></b>	<b><u>23 239</u></b>

**(18) Nauda**

Naudas līdzekļi bankā	<u>566 122</u>	<u>322 336</u>
-----------------------	----------------	----------------

**(19) Pamatkapitāls**

Ls 26 403 471 ir veidots no viena dalībnieka VAS „Privatizācijas aģentūra” ieguldījumiem, sadalās 26 403 471 kapitāla daļās, vienas daļas vērtība 1 Ls.

**Pielikums (turpinājums)****(20) Uzkrājumi**

	Uzkrājumi neizmantoto atvaļinājumu izmaksām Ls
2012. gada 31. decembrī	29 801
Palielinājums	3 932
2013. gada 31. decembrī	<u>33 733</u>

**(21) Citi aizņēmumi**

	2013 Ls	2012 Ls
Pārskata gada sākumā	-	-
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	69 706 234	-
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(3 656 234)	-
Aprēķinātie procenti	2 093 547	-
Samaksātie procenti	(1 757 110)	-
Pārskata gada beigās	<u>66 386 437</u>	<u>-</u>
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par 2013. gadu (skat. 25. piezīmi)	336 437	-
- īstermiņa aizņēmumi	4 343 766	-
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	61 706 234	-
	<u>66 386 437</u>	<u>-</u>

2013. gada 27. jūnijā Sabiedrība saņēma Valsts kases aizdevumu Ls 69 706 234 ar atmaksas termiņu 2018. gada 20. decembris. Minētais aizdevums tika piešķirts kredītsaistību pret VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” 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.

**(22) Parādi radniecīgajām kredītiestādēm**

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Aizņēmums no VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”:		
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama 1-5 gadu laikā	-	83 339 741
- aizņēmuma ilgtermiņa daļa – atmaksājama pēc 5 gadiem	-	-
	<u>-</u>	<u>83 339 741</u>

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

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

2011. gada 29. novembrī Sabiedrībai palielināja aizdevuma limitu līdz Ls 87 857 549 ar atmaksas termiņu 2016. gada 28. februāris. Ikceturkšņa procentu maksājumi tika noteikti pēc likmes 5% gadā. 2012. gada 31. decembrī no piešķirtā aizdevuma bija izmantoti Ls 86 360 759, atmaksāti – Ls 3 021 018, aizdevuma neizmantotā daļa sastādīja Ls 1 496 790. Aizdevums pilnībā atmaksāts 2013. gada 27. jūnijā.

Aizdevums bija nodrošināts ar komercķīlu par prasījuma summu Ls 90 000 000 uz Sabiedrības piederošo visu mantu kā lietu kopību uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

## Pielikums (turpinājums)

## (23) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	Uzņēmumu ienākuma nodoklis	Pievienotās vērtības nodoklis	Nekustamā īpašuma nodoklis	Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	Kopā
Parāds 31.12.2012.	-	-	-	17 155	8 175	25 330
(Pārmaksa)* 31.12.2012. Aprēķināts par 2013. gadu	(3 257)	(30 933)	-	-	-	(34 190)
Samaksāts 2013. gadā	-	(114 804)	216 064	222 606	125 032	448 898
Korekcijas	-	150 772	(216 064)	(221 337)	(125 168)	(411 797)
	-	8 698	-	-	-	8 698
Parāds 31.12.2013.	-	13 733	-	18 424	8 039	40 196
(Pārmaksa)* 31.12.2013.	(3 257)	-	-	-	-	(3 257)

\* Nodokļu pārmaksa iekļauta postenī „Citi debitori” (skat. 16. piezīmi).

## (24) Pārējie kreditori

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Algas	13 930	12 202
Riska nodeva	14	13
Pārējie kreditori	19 783	7 153
	<u>33 727</u>	<u>19 368</u>

## (25) Uzkrātās saistības

Uzkrātie kredīta procenti	336 437	382 656
Uzkrātās prēmiju izmaksas par pārskata gada darba rezultātiem	31 745	17 519
Citas uzkrātās izmaksas	117 588	92 190
	<u>485 770</u>	<u>492 365</u>

## (26) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2013	2012
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto personu skaits pārskata gadā:	<u>55</u>	<u>43</u>

## (27) Vadības atalgojums

	2013 Ls	2012 Ls
Valdes locekļu		
· darba samaksa	46 381	33 499
· valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	11 173	8 070
· uzkrājumi atvaļinājumiem	2 200	1 865
Pārējo administrācijas locekļu		
· darba samaksa	183 951	158 220
· valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	44 314	38 115
· uzkrājumi atvaļinājumiem	12 038	10 188
	<u>300 057</u>	<u>249 957</u>

## Pielikums (turpinājums)

## (28) Darījumi ar saistītajām pusēm

<i>Saistītā persona</i>	<i>Attiecību veids</i>
VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”	Radniecīgā sabiedrība – mātes sabiedrība līdz 27.06.2013., kam pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla
VAS „Privatizācijas aģentūra”	Radniecīgā sabiedrība – mātes sabiedrība no 28.06.2013., kam pieder 100% no Sabiedrības pamatkapitāla
SIA „Riska investīciju sabiedrība”	Radniecīgā sabiedrība līdz 27.06.2013. – VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)
AS "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "HIPO FONDI"	Radnieciskā sabiedrība līdz 27.06.2013. – VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” meitas sabiedrība (līdz 03.09.2013.) (grupas dalībnieks)
SIA „Rīgas Centra namu pārvalde”	Radniecīgā sabiedrība līdz 27.06.2013. – VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” meitas sabiedrības SIA „Riska investīciju sabiedrība” meitas sabiedrība (grupas dalībnieks)
AS „Reverta”	Radniecīgā sabiedrība no 28.06.2013. – VAS „Privatizācijas aģentūra” meitas sabiedrība
AS „Citadele banka”	Radniecīgā sabiedrība no 28.06.2013. – VAS „Privatizācijas aģentūra” meitas sabiedrība

Sabiedrība veica šādus darījumus ar saistītajām pusēm:

## (a) Pakalpojumu sniegšana

	2013 Ls	2012 Ls
Pakalpojumu sniegšana: - VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”	<u>31 654</u>	<u>75 682</u>

## (b) Preču iegāde un pakalpojumu saņemšana

	2013 Ls	2012 Ls
Prasījuma tiesību iegāde: - no VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”	10 297 246	13 380 652
Pakalpojumu saņemšana: - no VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”	75 097	121 496
- no VAS „Privatizācijas aģentūra”	356	-
	<u>10 372 699</u>	<u>13 502 148</u>

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

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Mātes sabiedrība	-	<u>11 336</u>

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

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Mātes sabiedrība	-	<u>72 470</u>

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

	2013 Ls	2012 Ls
Pārskata gada sākumā	83 722 397	65 461 934
Pārskata gadā saņemtie aizņēmumi	12 365 887	20 200 835
Pārskata gadā atmaksātie aizdevumi	(95 705 628)	(2 021 017)
Aprēķinātie procenti	2 081 599	3 828 644
Samaksātie procenti	(2 464 255)	(3 747 999)
Pārskata gada beigās	<u>-</u>	<u>83 722 397</u>
Tai skaitā:		
- uzkrātie kredīta procenti par 2012. gadu (skat. 25. piezīmi)	-	382 656
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami 1 līdz 5 gadu laikā	-	83 339 741
- ilgtermiņa aizņēmumi – atmaksājami pēc 5 gadiem	-	-
	<u>-</u>	<u>83 722 397</u>

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

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

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Veiktas pirmās iemaksas	67 820	66 400
Atlikušās līguma summas par ieguldījuma īpašumu iegādi	934 921	717 675
	<u>1 002 741</u>	<u>784 075</u>

**(b) Operatīvās nomas saistības**

Sabiedrība kā nomnieks noslēdza vairākus īpašuma nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2013. gadā bija Ls 14 065 (2012. gadā: Ls 10 820). 2013. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2013. Ls	31.12.2012. Ls
Mazāk par vienu gadu	14 065	10 820
1 - 5 gadi	25 207	9 564
Vairāk par 5 gadiem	-	-
	<u>39 272</u>	<u>20 384</u>

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

Sabiedrības nozīmīgākais finanšu instruments ir aizņēmums no Valsts kases. 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 darbuņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

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

**(a) Valūtas risks**

Sabiedrība ir pakļauta ārvalstu valūtas kursu svārstību riskam, kas rodas no dažādām valūtām, galvenokārt tāpēc, ka daļa no Sabiedrības cesijā iegādātajiem kredītiem ir eiro un ASV dolāros, bet kredītsaistības ir denominētas latos.

Ar valsts pāreju uz eiro (skat. 32. piezīmi), Sabiedrībai ir būtiski samazinājies valūtas risks.

**(b) Procentu likmju risks**

Sabiedrības aizņēmumam ir noteikta nemainīgā procentu likme, līdz ar to samazinot procentu risku.

**(c) Likviditātes risks**

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

**(d) Kredītrisks**

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

**(31) Iespējamās saistības**

2014. gada janvārī Sabiedrība saņēma tiesas lēmumu ar paziņojumu, ka SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" ir atbildīga par Ls 507 844 kompensāciju SIA „Resort Management”. Sabiedrības vadība uzskata, ka tiesas lēmums par kompensējamās summas apmēru ir nepamatots, un strīda iznākums būs labvēlīgs Sabiedrībai. Sabiedrība ir iesniegusi apelācijas sūdzību par tiesas lēmumu. Šobrīd apelācijas iznākums nav prognozējams, un nav skaidrs, kad tiesa paziņos savu lēmumu.

2013. gada 31. decembrī un līdz 2014. gada 23. maijam Sabiedrībai var rasties pienākums veikt cesijas atpakaļpirkumu no VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” pārveides procesā iesaistītām pusēm par maksimālo summu Ls 676 543.

**(32) Notikumi pēc pārskata gada beigām**

2014. gada 1. janvārī Latvija ir pievienojusies eirozonai, aizvietojo Latvijai latu (LVL) ar eiro pēc fiksēta kursa EUR 1 = LVL 0.702804. Šajā datumā Sabiedrība ir veikusi bilances atlikumu konvertāciju eiro un tā finanšu pārskati par 2014. un turpmākajiem periodiem tiks sagatavoti eiro valūtā.

Izņemot 31. piezīmē minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši nekādi citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2013. gada 31. decembrī.

## NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” dalībniekam

### Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” (turpmāk tekstā - Uzņēmums) finanšu pārskata revīziju, kas atspoguļots pievienotajā 2013. gada pārskatā no 5. līdz 26. lappusei. Revidētais finanšu pārskats ietver 2013. gada 31. decembra bilanci, 2013. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

### Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

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

### Revidentu atbildība

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

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

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

### Atzinums

Mūsaprāt, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” finansiālo stāvokli 2013. gada 31. decembrī, kā arī par tās finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2013. gadā saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

### Apstākļu akcentējums

Neizsakot atzinumā nekādas iebildes, mēs vēršam uzmanību uz finanšu pārskata piezīmi Nr.31., kur aprakstīta neskaidrība saistībā ar strīda iznākumu.



**EY**

Building a better  
working world

### Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2013. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2013. gada pārskata 4. lappusē, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2013. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”  
Licence Nr. 17

Diāna Krišjāne  
Valdes priekšsēdētāja  
LR zvērināta revidente  
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā, 2014. gada 29. aprīlī

**Sabiedrības ar ierobežotu atbildību**  
**“Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra”**  
**vienotais reģistrācijas numurs: 40003426895**  
**dalībnieka**

**LĒMUMS**

Rīgā

2014. gada 30. aprīlī

Nr. 1/5-2/1

**Dalībnieks:** VAS „Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003192154.


**Pārstāv 100% (viens simts procenti) pamatkapitāla.**

VAS „Privatizācijas aģentūra” kā SIA “Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra”  
**vienīgais dalībnieks nolemj:**

1. Apstiprināt SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” 2013. gada pārskatu pievienotajā redakcijā.
2. Novirzīt pārskata perioda zaudējumus LVL 5'622'086 uz bilances posteni „*iepriekšējo periodu zaudējumi*”.
3. Ievēlēt SIA „ERNST & YOUNG BALTIC”, reģistrācijas numurs: 40003593454, licence nr.17, par SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” zvērinātu revidentu 2014. gada pārskata pārbaudei.

*Pielikumā: SIA „Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra” 2013. gada pārskats.*

Valsts akciju sabiedrība  
„Privatizācijas aģentūra”  
pilnvarotā persona:

 /Kristaps Zarāns/



**PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA**

Valsts akciju sabiedrība

K.Valdemāra iela 31  
Rīga, LV-1887, Latvija  
Tālr.: 67021358  
Fakss: 67830363, 67338791  
E-pasts: info@pa.gov.lv  
Internet: http://www.pa.gov.lv

Reģistrācijas Nr.40003192154  
Norēķinu Konta Nr. LV07PARX0003805160002  
AS Citadele banka SWIFT kods PARXLV22  
Norēķinu Konta Nr. LV17HABA055103230915 0  
AS Swedbank SWIFT kods HABALV22  
Norēķinu Konta Nr. LV38TREL9120 3510 0000 0  
Valsts kase SWIFT kods TREL LV22

Rīgā

30.04.2014 Nr. 1.321/3418

Uz \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

**PILNVARA**

Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", kas atrodas K.Valdemāra ielā 31, Rīgā, LV-1887, reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1994.gada 22.aprīlī un komercreģistrā 2004.gada 1.novembrī ar vienoto reģistrācijas Nr.40003192154, kuru saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 2014.gada 13.marta valdes lēmumu 45/251 pārstāv valdes priekšsēdētājs Ansis Spridzāns, pilnvaro Komercedarbības dienesta galveno juriskonsultu Kristapu Zarānu (personas kods 260980-12140) pārstāvēt valsts akciju sabiedrību "Privatizācijas aģentūra" sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra" kārtējā dalībnieku sapulcē 2014.gada 30.aprīlī.

Pilnvara ir izsniegta bez pārpilnvarojuma tiesībām un derīga līdz uzdevuma izpildei.

Valdes priekšsēdētājs



A.Spridzāns

Zarāns, 67021324  
Kristaps.Zarans@pa.gov.lv