



New Hanza Capital, AS

Koncerna konsolidētie un sabiedrības atsevišķie gada pārskati
par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī

Saturs

Vispārīgā informācija	3
Koncerna vadības ziņojums	4
2017. gada galvenie notikumi	4
Koncerna galvenie finanšu rādītāji.....	6
Biznesa vide	7
2018. gada plāns	8
Korporatīvā sociālā atbildība (CSR)	9
Koncerna darbības rādītāji.....	10
Paziņojums par vadības atbildību.....	11
Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati.....	12
Peļņas vai zaudējumu aprēķini un pārējie visaptverošie ienākumi par gadu, kas noslēdzās 2017.gada 31.decembrī.....	12
Pārskati par finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī	13
Naudas plūsmas pārskati par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī.....	15
Koncerna pašu kapitāla izmaiņu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī.....	16
Sabiedrības pašu kapitāla izmaiņu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī	17
Finanšu pārskatu pielikumi	18
1. Finanšu pārskatu sagatavojošā Sabiedrība un Koncerns.....	18
2. Grāmatvedības uzskaites principi	18
3. Aplēses un spriedumi	19
4. Konsolidācija	19
5. Novērtēšanas pamats.....	20
6. Svarīgākās grāmatvedības politikas	20
7. Patiesās vērtības novērtēšana	23
8. Finanšu risku vadība.....	24
9. Izmaiņas grāmatvedības uzskaites politikās.....	26
10. Ieņēmumi.....	29
11. Pamatdarbības izmaksas	29
12. Administrācijas izmaksas.....	29
13. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	29
14. Ieguldījuma īpašumi.....	30
15. Uzņēmuma ienākuma nodoklis.....	34
16. Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	34
17. Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā.....	35
18. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	35
19. Patiesajā vērtībā vērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos – atlikusī uzskaites vērtība	36
20. Naudas līdzekļi	36
21. Daļu kapitāls	36
22. Aizņēmumi un obligācijas	37
23. Pārējie kreditori.....	38
24. Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu riski	38
25. Darbības segmenti	42
26. Darījumi ar saistītām pusēm	44
27. Skaidrojumi par iepriekšējo periodu kļūdu labojumiem	45
28. Notikumi pēc bilances datuma	48
29. Darbības turpināšana	49
Revidentu ziņojums.....	50

Atruna

Pārskats ir sagatavots latviešu un angļu valodā. Jebkādu pretrunu vai nesakrītību gadījumā pārskatu latviešu valodas versija ir noteicošā.

Vispārīgā informācija

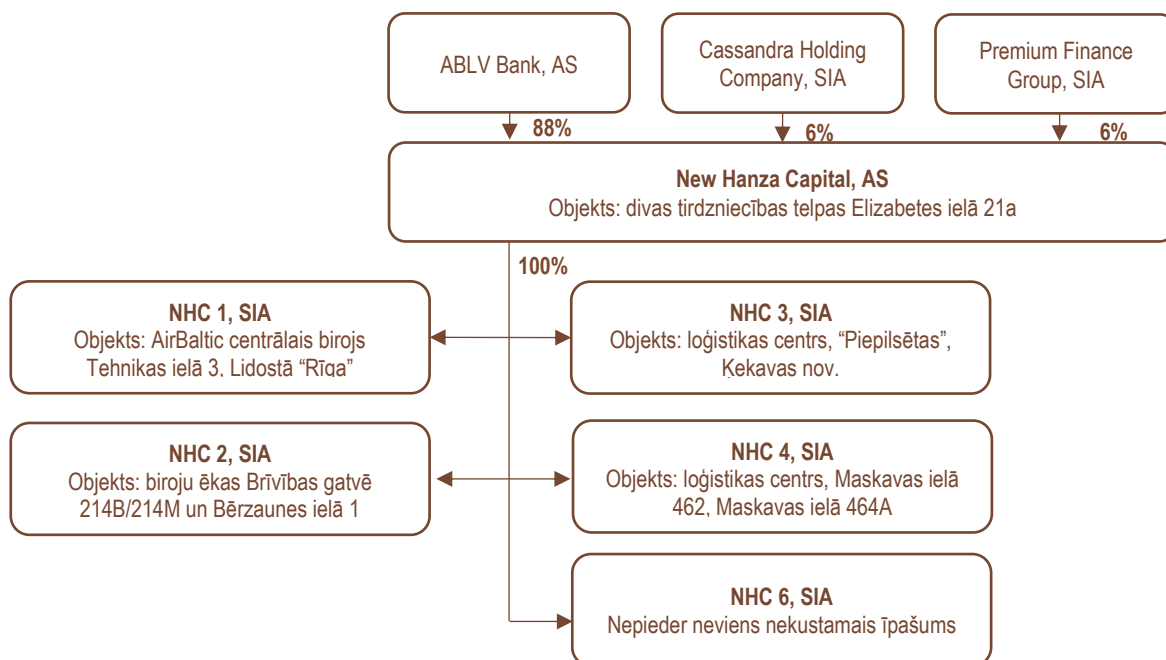
Sabiedrības nosaukums	New Hanza Capital
Sabiedrības juridiskais statuss	Akciju Sabiedrība
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	50003831571, Rīga, 2006. gada 6. jūnijs
Juridiskā adrese	Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045, Latvija
Pasta adrese	Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045, Latvija
NACE kods Pamatdarbības veids	68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana

Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<p><u>No 2016. gada 4. augusta līdz 2018. gada 28. februārim:</u> Andris Kovaļčuks, valdes priekšsēdētājs Arnolds Romeiko, valdes loceklis</p> <p><u>No 2018. gada 1. marta līdz 2018. gada 6. martam:</u> Arnolds Romeiko, valdes loceklis</p> <p><u>No 2018. gada 7. marta līdz 19. martam:</u> Aija Hermane-Sabule, valdes priekšsēdētāja Arnolds Romeiko, valdes loceklis</p> <p><u>No 2018. gada 20. marta:</u> Edgars Miļūns, valdes priekšsēdētājs Aija Hermane-Sabule, valdes locekle Arnolds Romeiko, valdes loceklis</p>
---------------------------------------	--

Padomes locekļi un to ieņemamais amats	<p><u>No 2016. gada 4. augusta līdz 2018. gada 12. februārim:</u> Ernests Bernis, padomes priekšsēdētājs Ieva Valtere, padomes priekšsēdētāja vietniece Māris Kannenieks, padomes loceklis</p> <p><u>No 2018. gada 13. februāra līdz 19. martam:</u> Ernests Bernis, padomes priekšsēdētājs Edgars Miļūns, padomes priekšsēdētāja vietnieks Edgars Pavlovičs, padomes loceklis Māris Kannenieks, padomes loceklis</p> <p><u>No 2018. gada 20. marta:</u> Ernests Bernis, padomes priekšsēdētājs Edgars Pavlovičs, padomes priekšsēdētāja vietnieks Māris Kannenieks, padomes loceklis</p> <p>01.01.2017 - 31.12.2017</p>
--	--

Pārskatu periods

Grupas struktūra



Koncerna vadības ziņojums

New Hanza Capital, AS (turpmāk tekstā – Sabiedrība vai NHC) ir ABLV grupas dibināts uzņēmums, kas kopš 2015. gada nogales savus līdzekļus iegulda komercīpašumos. New Hanza Capital, AS un tās meitas sabiedrības (turpmāk tekstā – Koncerns) veic ieguldījumus naudas plūsmu nesošos komercīpašumos ar nākotnes ienākumu pieauguma potenciālu. Sabiedrības darbības mērķis ir, nodrošinot ilgtermiņa kapitāla pieaugumu, komercīpašumos ieguldīt savus un trešo pušu līdzekļus, ilgspējīgi palielināt ienākumus no telpu nomas un veicināt īpašuma vērtības pieaugumu ilgtermiņā.

Koncerns specializējas tādu nekustamo īpašumu iegādē kā biroju ēkas, noliktavas un loģistikas centri. Ieguldījumi tiek veikti jau uzceltos un ekspluatētos komercīpašumos, tomēr daļu ieguldījumu ir paredzēts veikt arī īpašumu celtniecības un attīstības projektos. Ieguldījumu stratēģija paredz gan pašu nekustamo īpašumu iegādi, gan sabiedrību, kurām pieder atbilstošie īpašumi, kapitāla daļu iegādi.

2017. gada galvenie notikumi

2017. gada janvāris

New Hanza Capital, AS ieviesa jaunu zīmolu, iesākot jaunu savas attīstības posmu. Koncerna jaunā logotipa grafiskā zīme ir stilizēts mūris, kurš simbolizē tā stabilitāti un investīciju drošību. Mūra senatnīgie izciļņi netieši norāda arī uz Hanzas savienību, kas minēta uzņēmuma nosaukumā. Par koncerna galveno tīmekļa domēnu ir izvēlēta nosaukuma abreviatūra ar jaunās paaudzes domēna paplašinājumu — www.nh.capital.

2017. gada februāris

New Hanza Capital, AS ieguva 30% alternatīvā ieguldījumu fondu pārvaldnieka SG Capital Partners AIFP, SIA kapitāla daļu. SG Capital Partners AIFP, SIA nodarbojas ar institucionālo investoru līdzekļu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu.

2017. gada marts

NHC 3, SIA noslēdza aizņēmuma līgumu ar Swedbank, AS par EUR 4 000 000 saņemšanu, tādējādi refinansējot aizņēmumu, par kuru līgums starp New Hanza Capital, AS kā aizdēvēju un NHC 3, SIA kā aizņēmēju tika noslēgts 2016. gada 26. augustā.

2017. gada aprīlis

New Hanza Capital, AS pamatkapitāls tika palielināts no EUR 15 000 000 līdz EUR 18 000 000.

2017. gada jūnijs

New Hanza Capital, AS pamatkapitāls tika palielināts no EUR 18 000 000 līdz EUR 25 000 000.

NHC 4, SIA samaksājot EUR 4 620 000 izsolē nosolīja nekustamo īpašumu.

2017. gada jūlijs

NHC 4, SIA pamatkapitāls tika palielināts no EUR 10 000 līdz EUR 1 100 000.

New Hanza Capital, AS uzsāka sadarbību ar vienu no Vācijas vadošajiem nekustamā īpašuma ieguldījumu fondu pārvaldes administrēšanas uzņēmumiem.

2017. gada augusts

New Hanza Capital, AS kredītlīnijas veidā izsniedza aizdevumu NHC 2, SIA EUR 1 010 000 apmērā.

NHC 2, SIA iemaksāja avansa maksājumu EUR 1 000 000 apmērā par nekustamo īpašumu saskaņā ar 2017. gada 7. augustā noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu. Nekustamā īpašuma sastāvā ir trīs biroju ēkas bijušajā Valsts Elektrotehnikas Fabrikas (turpmāk tekstā – VEF) teritorijā – Rīgā, Brīvības gatvē 214B, Brīvības gatvē 214M un Bērzaunes ielā 1.

2017. gada septembris

New Hanza Capital, AS kredītlīnijas veidā izsniedza aizdevumus NHC 2, SIA EUR 7 600 000 apmērā un NHC 4, SIA EUR 1 200 000 apmērā.

NHC 2, SIA samaksāja atlikušo pirkuma maksu EUR 7 459 182 apmērā par nekustamā īpašuma iegādi. Uz NHC 2, SIA vārda zemesgrāmatā tika nostiprinātas īpašuma tiesības trim biroju ēkām bijušajā VEF teritorijā.

New Hanza Capital, AS palielināja NHC 2, SIA pamatkapitālu no EUR 10 000 līdz EUR 2 000 000.

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)

Sadarbībā ar vienu no vadošajiem Vācijas Alternatīvo ieguldījumu fondu administrācijas pakalpojumu sniedzējiem IntReal, Sabiedrība Vācijā nodibināja nekustamā īpašuma Alternatīvo ieguldījumu fondu *New Hanza Capital Fund 2017*.

2017. gada oktobris

2017. gada 12. oktobrī NHC 4, SIA veica izmaiņas valdes sastāvā, atbrīvojot valdes locekli Arnoldu Romeiko un par valdes locekli ieceļot Pēteri Guļānu.

2017. gada 18. oktobrī Sabiedrība saņēma obligāciju emisijas rezultātā piesaistītos līdzekļus EUR 10 000 000 apmērā. Obligāciju gada procentu likme ir fiksēta: 4.9% ar procentu ienākumu izmaksu 2 reizes gadā un to sākotnējās izvietojuma cena ir 100% no nominālvērtības. Emisijas datums ir 2017. gada 16. oktobris, bet dzēšanas datums – 2022. gada 16. oktobris. Sākot ar 2019.gada 16.oktobri Sabiedrībai kā emitentam ir tiesības dzēst obligācijas pirms termiņa. Obligācijas 2017. gada 19. oktobrī iekļautas regulētajā tirgū — biržas Nasdaq Riga Baltijas parāda vērtspapīru sarakstā (ISIN LV0000802312).

2017. gada decembris

NHC 4, SIA pabeidza loģistikas kompleksa, kura adrese ir Rīgā, Maskavas ielā 462 un Maskavas ielā 464A, iegādes procesu. Īpašums 2017. gada 2. ceturksnī tika nosolīts izsolē par 4.6 miljoniem eiro. Papildus tika veikti mazāki ieguldījumi saistīto būvju iegādē. Loģistikas kompleksa teritorija aizņem 12.55 hektārus un tajā atrodas trīs modernas noliktavu ēkas ar biroju telpām, kuras celtas pēdējo 10 gadu laikā. Šo ēku kopējā iznomājamā platība sasniedz 27.9 tūkst. m2 un lielākais nomnieks Latakko, SIA ir viens no vadošajiem auto nozares uzņēmumiem Baltijas valstīs. Teritorijā atrodas arī mazvērtīga apbūve, kuru plānots demontēt, atbrīvojot aptuveni 7.5 hektāru lielu zemes gabalu attīstībai.

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)**Koncerna galvenie finanšu rādītāji**

Pārskatu periodu Koncerns ir noslēdzis ar peļņu pēc nodokļiem EUR 7.94 milj. apmērā, savukārt Sabiedrībai bija zaudējumi EUR 348 tūkst. apmērā. Koncerna pārskatu perioda rezultātu galvenokārt ietekmēja ieguldījuma īpašumu vērtības pieaugums atsevišķās meitas sabiedrībās. Sabiedrības zaudējumus galvenokārt radīja neregulārās izmaksas, kas ir saistītas ar vērtspapīru emisiju, kā arī profesionālo pakalpojumu un darījumu izpēti izdevumiem. Ņemot vērā, ka Sabiedrības meitas sabiedrības darbojas saskaņā ar Sabiedrības mērķiem, kā arī to darbību būtība materiāli neatšķirās no Sabiedrības darbības būtības pārskatu periodā, Koncerna vadība galvenokārt analizē konsolidētus Koncerna rezultātus.

Koncerna peļņas un naudas plūsmas rādītāji	Mērv.	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Ieņēmumi	EUR	1 643 524	452 295	659 614
Modificētais EBITDA	EUR	326 858	(67 039)	119 672
Modificētais EBIT	EUR	320 674	(67 039)	119 672
Peļņa pēc nodokļiem	EUR	7 937 528	(96 801)	84 750
Pamatdarbības naudas plūsma	EUR	481 330	40 419	302 828

Koncerna bilances rādītāji	Mērv.	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktīvi	EUR	52 362 834	20 024 820	1 818 613
<i>T.sk. ieguldījuma īpašumi</i>	EUR	35 453 395	13 143 000	748 000
<i>T.sk. apgrozāmie līdzekļi</i>	EUR	16 835 146	6 757 226	1 044 909
Pašu kapitāls	EUR	32 954 241	15 016 713	1 613 514
Saistības	EUR	19 408 593	5 008 107	205 099
<i>T.sk. īstermiņa saistības</i>	EUR	1 861 576	297 129	179 487

Koncerna finanšu koeficienti¹	Mērv.	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Modificētā EBITDA rentabilitāte	%	19.89%	-14.82%	18.14%
Modificētā EBIT rentabilitāte	%	19.51%	-14.82%	18.14%
Neto peļņas rentabilitāte	%	482.96%	-21.40%	12.85%
Pašu kapitāla attiecības rādītājs	%	62.93%	74.99%	88.72%
Pašu kapitāla atdeve	%	24.09%	-0.64%	5.25%
Aktīvu atdeve	%	15.16%	-0.48%	4.66%
Kopējās likviditātes rādītājs	%	904.35%	2274.17%	582.16%

Koncerna ieguldījuma īpašumu rādītāji	Mērv.	31.12.2017	31.12.2016	Izmaiņa %
Ieguldījuma īpašumu skaits	gab.	8	4	-
Ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība	EUR	35 453 395	13 143 000	169.75%
Iznomājamā platība	m ²	69 768	19 808	252.22%
Līgumos noteiktā gada nomas maksa	EUR	2 875 981	856 367	235.84%
Ieguldījuma īpašumu atdeve pēc tirgus vērtības ²	%	8.11%	6.52%	24.50%
WAULT ³	gadi	3.48	5.22	-33.33%
Vidējā svērtā nomas maksa ⁴	EUR/m ²	4.24	5.18	-18.17%
Vidējais svērtais aizpildījums ⁵	% iznomājamās platības	85.05%	69.61%	22.18%

¹ Koeficientu atšifrējums:

Modificētais EBITDA = ienākumi pirms nodokļiem, procentu izmaksām, nolietojuma un amortizācijas, ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas rezultāta

Modificētais EBIT = ienākumi pirms procentu izmaksām un nodokļiem, ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas rezultāta

EBITDA rentabilitāte = Modificētais EBITDA (12 mēnešu periodā) / Ieņēmumi (12 mēnešu periodā) * 100%

EBIT rentabilitāte = Modificētais EBIT (12 mēnešu periodā) / Ieņēmumi (12 mēnešu periodā) * 100%

Neto peļņas rentabilitāte = Neto peļņa (12 mēnešu periodā) / Ieņēmumi (12 mēnešu periodā) * 100%

Pašu kapitāla attiecības rādītājs = pašu kapitāla vērtība pārskata perioda beigās / aktīvu vērtība pārskata perioda beigās

Pašu kapitāla atdeve (ROE) = peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem (12 mēnešu periodā) / pašu kapitāla vērtība pārskata perioda beigās * 100%

Aktīvu atdeve (ROA) = peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem (12 mēnešu periodā) / aktīvu vērtība * 100%

Kopējās likviditātes rādītājs = apgrozāmie līdzekļi pārskata perioda beigās / īstermiņa saistības pārskata perioda beigās

² **Ieguldījuma īpašumu atdeve pēc tirgus vērtības** = līgumos noteiktā gada nomas maksa / ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība pārskata perioda beigās

³ **WAULT** = pēc iznomātās platības (m²) vidēji svērts telpu nomas līgumu termiņš norādītajā datumā

⁴ **Vidējā svērtā nomas maksa** = pēc iznomātās platības (m²) vidēji svērtā nomas maksa EUR/m² mēnesī norādītajā datumā

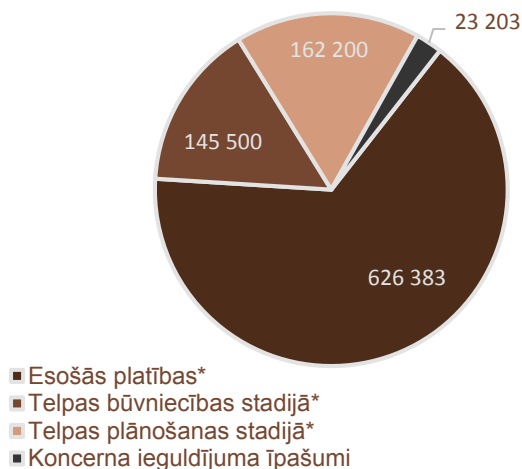
⁵ **Vidējais svērtais aizpildījums** = ieguldījuma īpašumos pēc iznomājamās platības (m²) vidēji svērts aizpildījums norādītajā datumā

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)**Biznesa vide**

2017. gadā Latvijas komercīpašumu investīciju tirgū tika novērota mērena aktivitāte, kopējais investīciju apjoms naudas plūsmas nesošos objektos bija EUR ~149 milj¹. Koncerna veikto investīciju apjoms sastādīja 10% no kopējās investīciju aktivitātes Latvijas komercīpašumu investīciju tirgū.

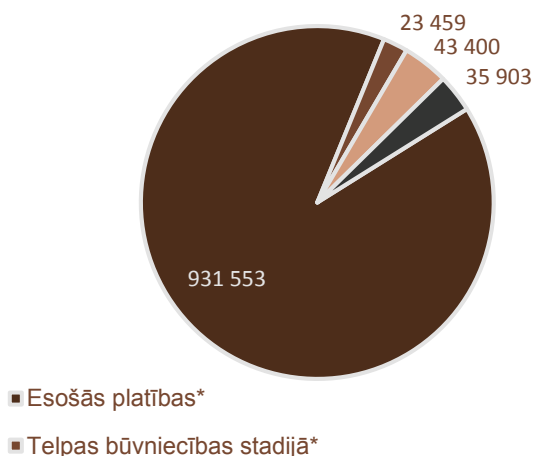
Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, sagaidāmās sākotnējās ienesīguma likmes ieguldījumiem biroju segmentā turpināja samazināties, 2017. gada beigās sasniedzot ~6.75% atzīmi. Likmju samazinājuma tendence seko attīstībai citās ES valstīs. Piemēram, Vācijas biroju telpu tirgū tika novērots likmju samazinājums līdz ~3% viszemākā riska komercīpašumu aktīviem lielākajās Vācijas pilsētās.

Koncerna stratēģijai 2017. gada tirgus attīstība nozīmēja fokusa maiņu no klasiskiem viszemākā riska komercīpašumiem (*Core*) uz augstāka riska komercīpašumiem (*Value-Add*), kuriem caur aktīvu īpašumu pārvaldīšanu ir iespējams pievienot papildus vērtību, samazināt to risku un palielināt atdevi uz ieguldīto kapitālu. Papildus, Koncerns ir pievērsis uzmanību industriāliem objektiem, kuriem ir vidēji augstākas sagaidāmās sākotnējās ienesīguma likmes salīdzinot ar biroju telpu tirgū novērotām.

Biroju platības Latvijā, m²

Pēdējo divu gadu laikā Rīgas pilsētas biroju tirgū ir novērojama nomas maksu stabilitāte. Arī nākotnē ir sagaidāma esošo nomas maksu līmeņa saglabāšanās. 2017. gadā tika noslēgti nomas līgumi par kopējo platību 17 800 m²¹. Koncerna īpašumos iznomāšanas aktivitāte sastādīja 10.6% no iepriekš minēta 2017. gada iznomāšanas apjoma. Plānotais jaunu biroja platību pieaugums turpmākajos piecos gados ir 145 500 m²¹, kas ir 23% no pašreiz esošā moderno biroju platību apjoma Rīgas pilsētā¹.

Paredzams, ka pieprasījums pēc modernām biroja telpām Rīgā saglabās savu noturību arī turpmākos gadus un plānoto jauno telpu piedāvājumam tirgu nevajadzētu veicināt nomas maksu samazinājumu. Papildus jaunu biroju ēku būvniecībai tiek paredzēti arī novecojošo biroju ēku rekonstrukcijas projekti. Koncerns turpmākos gados plāno veikt novecojošo biroju telpu rekonstrukciju Valsts Elektrotehniskās Fabrikas (VEF) teritorijā, tās pārveidojot par mūsdienīgu prasībām atbilstošām telpām un iznomājot kvalitatīviem ilgtermiņa nomniekiem.

Industriālās platības Latvijā, m²

Mērena aktivitāte 2017. gadā tika novērota arī industriālo telpu tirgū – pārskatu periodā tika noslēgti nomas līgumi moderniem standartiem atbilstošās telpās par kopējo platību 66 060 m²¹. No kopējās tirgus aktivitātes Koncerna īpašumu industriālo telpu iznomāšanas apgrozījums sastādīja 12% no iepriekš minēta 2017. gada iznomāšanas apjoma. Neskatoties uz iepriekšējos periodos augošo platību pieprasījumu, tas nav veicinājis liela apmēra noliktavas un ražošanas telpu būvniecību. Piemēram, 2017. gadā būvniecības stadijā bija aptuveni 23 459 m²¹, kas ir 2.5% no kopējām industriālām platībām Rīgā un tās apkārtnē. Ņemot vērā augstākas kapitāla atdeves industriālo komercīpašumu tirgū, 2017. gadā Koncerns paplašināja savu portfeli ar otra loģistikas kompleksa iegādi Maskavas ielā. Turpmākos periodos Koncerns plāno gan esošā kompleksa telpu kvalitātes uzlabošanu, gan papildus mūsdienīgām prasībām atbilstošu loģistikas platību būvniecību.

* neieskaitot Koncerna ieguldījuma īpašumu platības

¹ Real estate market overview, Annual Review 2018, Colliers International. Skatīti ietver A un B klases platības biroju platību kontekstā.

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)**2018. gada plāns****Vieta tirgū un darbības mērķis**

Koncerns ir jauns dalībnieks komercīpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā kapitāla piesaistīšanai pieejamos resursus, kā arī uzņēmuma augsti kvalificēto un pieredzējušo darbinieku komandu, Koncerns nākamo 3 gadu laikā plāno kļūt par vienu no vadošajiem dalībniekiem nekustamā īpašuma ieguldījumu pārvaldīšanas tirgū Latvijā.

Sabiedrības lielākais akcionārs ABLV Bank, AS 2018. gada 26. februārī ir pieņēmis lēmumu par pašlikvidāciju. 2018. gada 5. martā Finanšu un kapitāla tirgus komisijā (turpmāk – FKTK) tika iesniegts ABLV Bank, AS pašlikvidācijas plāns. Tā ietvaros tika vērtēti arī Sabiedrības un Koncerna īpašumā esošie aktīvi kā arī Koncerna spēja, nepiesaistot papildus finansējumu, patstāvīgi darboties arī turpmāk. Papildus, lai izvērtētu ekonomiski pamatotāko risinājumu, kas nodrošinātu ABLV Bank, AS kreditoru interešu aizsardzību un izpildi, tika analizēta gan iespēja aktīvus pārdot, gan esošās naudas plūsmas, ko aktīvi nodrošina. Šobrīd visi Koncerna īpašumā esošie aktīvi ir peļņu nesoši, un arī Koncernam kopumā ir pozitīva naudas plūsma. Visiem Koncerna īpašumā esošajiem aktīviem ir labs attīstības potenciāls, kā arī ir sagaidāms to vērtības pieaugums, veicot plānotos īpašumu uzlabojumus. Koncernam nav nepieciešami akcionāru ieguldījumi darbības turpināšanai.

Tādējādi, saskaņā ar akcionāru lēmumu, kā ekonomiski izdevīgākais scenārijs ir izvēlēts nepārtraukt Koncerna darbību turpmāko 12 mēnešu laikā. Arī FKTK ieceltajiem likvidatoriem situācijā, ja ABLV Bank, AS likvidācijas plāns esošajā redakcijā netiktu apstiprināts, būtu ekonomiski pamatoti pieņemt līdzīgus lēmumus, jo aktīvu ātrā realizācija radītu uzņēmumiem ievērojamus zaudējumus. Koncerna vadība uzskata, esošajā situācijā ir pamatoti apgalvot, ka Koncerns turpinās savu darbību, pārvaldot un plānveidīgi attīstot jau iegādātos īpašumus. Koncernam ir pozitīva naudas plūsma, un darbības turpināšanai un attīstības plānu realizācijai tam nav nepieciešami papildus ieguldījumi.

Koncerna stratēģiskās darbības

Darbības mērķu sasniegšanai uzņēmumā ir jāattīsta nepieciešamie iekšējie procesi un to kontroles sistēmas, jāsapatavo un jāatlasa nepieciešamie speciālisti noteiktu pienākumu veikšanai, kā arī jāizveido sadarbība ar ārējiem partneriem (starpniekiem, vērtētājiem, mērķa nekustamo īpašumu īpašniekiem, attīstītājiem, apsaimniekotājiem un finansētājiem) katrā no mērķa valstīm un pilsētām.

Koncerns plāno piesaistīt nodrošinātus kredītus jaunu ieguldījumu veikšanai no mērķa tirgos aktīvām bankām, kā arī emitēt nenodrošinātas obligācijas.

Mērķa rādītāji

Rādītājs	Faktiskie rezultāti		Prognoze		
	2017	2018	2019	2020	
Pašu kapitāla atdeve	24.09%	>10%	>10%	>10%	>10%
Aktīvu atdeve	15.16%	>6%	>6%	>6%	>6%
Izmanto platību īpatsvars no kopējās platības	85.05%	>90%	>90%	>90%	>90%

Koncerna īstenotās stratēģijas rezultāti

Pārskatu perioda beigās Koncerns ir pārsniedzis mērķa pašu kapitāla un aktīvu atdeves rādītājus. Šādi rezultāti tika sasnieti, galvenokārt, pateicoties ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanai. Turpmākajos gados, lai nodrošinātu šo rādītāju mērķu sasniegšanu ar naudas plūsmu, tiks veikti gan nepieciešamie darbi ieguldījuma īpašumu kvalitātes uzlabošanā, gan papildus iznomājamo platību attīstība.

Koncerna īpašumu aizpildījums 2017. gada beigās bija 85%, kas ir 5 procentu punkti zem izvirzītā mērķa rādītāja. Ņemot vērā, ka 72% no ieguldījuma īpašumu platībām veido 2017. gada otrajā pusgadā iegādātie objekti, šis rādītājs daļēji atspoguļo iepriekšējo īpašumu pārvaldītāju sasniegtos rezultātus, kuriem ir potenciāls uzlaboties nākotnē. Objektos, kuri tika iegādāti iepriekšējos periodos, pārskatu perioda beigās telpu aizpildījums bija 94%.

Potenciālie ārējie riski un to vadība

Neplānotas likumu un noteikumu izmaiņas var būtiski ietekmēt Koncerna darbību un tā izdevumu un ieņēmumu sadaļu rezultātus. Piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina bāzes vai likmes izmaiņas, procentu likmju pieaugums, kā arī nomnieku kredītspējas pazemināšanās. Lai mazinātu šo risku ietekmi uz Koncernu, tā vadība seko izmaiņām likumos un noteikumos un izstrādā potenciālas adaptēšanas stratēģijas, modelējot iespējamus scenārijus un veicot rādītāju jutīguma testus.

Koncerna ieguldītā kapitāla atdeve ir atkarīga arī no kopējā piesaistītā nodrošināto kredītu apjoma un izmaksām. Koncerna mērķis turpmākiem naudas plūsmas ieguldījumiem piesaistīt nodrošinātos kredītus vismaz 65% apmērā no to vērtības,

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)

savukārt kapitālieguldījumu un attīstības objektiem – vismaz 50% apmērā. Maksimāli pieejamo nodrošināto kredītu apjomu Koncernam ierobežo gan komercbanku īstenotā kredītpolitika, gan to pašu kapitāla lielums. Lai mazinātu ārējā finansējuma nepieejamības vai tā izmaksu pieauguma risku, Koncerns tiek pārvaldīts atklātā un pārskatāmā veidā, ievērojot augstus profesionālos un ētikas standartus.

Operacionālais risks

Operacionālais risks ir tiešu vai netiešu zaudējumu risks, ko izraisa prasībām neatbilstoši vai nepilnīgi iekšējie procesi, cilvēki, sistēmas, vai arī ārējie faktori. Operacionālais risks sevī ietver juridiskos riskus, bet izslēdz uzņēmuma stratēģisko un reputācijas risku. Operacionālais risks attiecas uz visām Koncerna darbībām, procesiem un sistēmām. Tā identificēšanai, novērtēšanai un mazināšanai, Koncerna vadība pielieto sekojošas metodes:

- ikdienas procesu automatizācija – tiek veikti ieguldījumi datu apstrādes un informācijas drošības tehnoloģiju uzlabošanā, ar mērķi automatizēt procesus;
- ārpakalpojumu izmantošana – izmantojot ārpakalpojumu pieredzi un iespējas, daļēji tiek mazināti operacionālā riska rašanās iemesli;
- limitu sistēma – tiek noteikti ierobežojumi atsevišķu darījumu, darbinieku un Koncerna darbības virzienos;
- piesardzīga koncerna darbības procesu organizācija – tiek veikta optimāla darbinieku funkciju sadale un neatkarīga darbības rezultātu novērtēšana;
- apdrošināšana – tiek pielietota operacionālā riska zaudējumu mazināšana notikumiem, kuriem ir zema to iestāšanās varbūtība, bet būtisks iespējamo zaudējumu apjoms.

Korporatīvā sociālā atbildība (CSR)

Koncerna ilgtspējīgas attīstības stratēģijas pamatā ir uzņēmumu darbība ar atbildīgu izturēšanos pret apkārtējo vidi un sabiedrību. Līdz šim veiktajās un plānotajās investīcijās, kā arī objektu pārvaldē Koncerns:

- veicina vietējā nekustamā īpašuma tirgus ilgtspējīgu attīstību, uzmanību pievēršot ietekmei uz apkārtējo vidi un efektīvai resursu izmantošanai katra nekustamā īpašuma objekta līmenī;
- veicina nomnieku vides uzlabošanu, izmantojot augstas kvalitātes pārvaldes un apsaimniekošanas pakalpojumu piedāvājumu;
- veicina pilsētas attīstību ar īpašumu atjaunošanas un rekonstrukcijas projektiem;
- veicina vietējā nekustamā īpašuma investīciju pārvaldes tirgus attīstību, savos darījumu procesos vadoties pēc augstiem profesionāliem un ētikas standartiem.

Koncerna ietekme uz apkārtējo vidi

Koncerna portfeli esošie objekti tiek pārvaldīti un attīstīti, ņemot vērā to ietekmi uz apkārtējo vidi un sabiedrību. Savā darbībā gan objektu pārvaldnieki, gan nolīgtie sadarbības partneri katra objekta līmenī identificē ieinteresētās personas un izvērtē savas darbības ietekmi uz tām. Nākotnes attīstības plānu izvērtēšanai ieinteresētās personas tiek piesaistītas jau projektu plānošanas stadijā. Papildus, Koncerna ieguldījuma īpašumos īpaša uzmanība tiek pievērsta ēku energoefektivitātei un to ilgtspējai.

Koncerna ietekme uz sabiedrību

Koncerna darbinieki, kā arī pārvaldīšanas un apsaimniekošanas sadarbības partneri savā darbā nodrošina augstu sniegto pakalpojumu kvalitāti. Koncerna darbinieki savā ikdienas darbā vadās pēc ISO 26000:2010 sociālās atbildības standartiem. Īpaša uzmanība tiek veltīta pakalpojumu kvalitātes nodrošināšanai un pilnveidošanai Koncerna nomniekiem un to viesiem. Koncerna vadības mērķis ir šo pakalpojumu kvalitāti celt līdz attīstīto Eiropas valstu augstāko standartu līmenim. Kā viens no efektivitātes pakalpojumu kvalitātes uzlabošanas pasākumiem tiek plānota mūsdienīgu digitālu risinājumu ieviešana objektu pārvaldē un apsaimniekošanā.

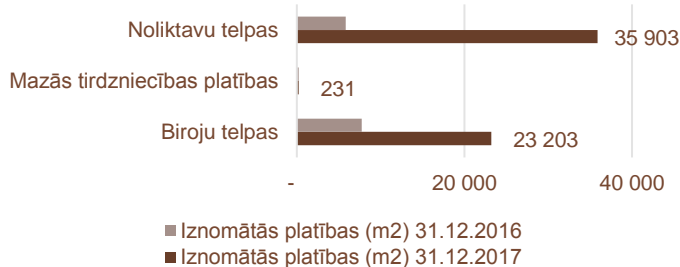
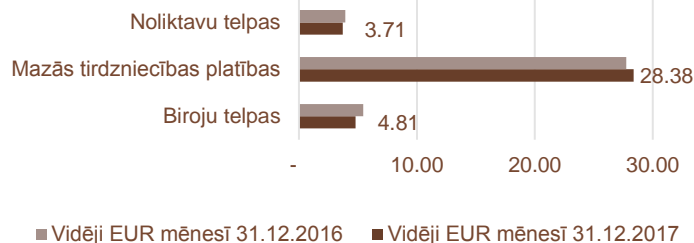
Koncerna vadība atbalsta darbinieku iesaisti ar ABLV Bank, AS saistīto uzņēmumu labdarības pasākumos un kampaņās, tai skaitā ABLV Charitable Foundation projektos, kā arī ikgadējā dāvanu sagādāšanā Rīgas SOS Ģimeņu atbalsta centra bērniem.

Koncerna ietekme uz Rīgas pilsētu

Ieguldot līdzekļus īpašumos un attīstības projektos, Koncerns veicina Rīgas pilsētas un tās apkārtnes nekustamā īpašumu telpu uzlabošanu un atjaunošanu. Piemēram, Valsts Elektrotehniskās Fabrikas (VEF) vēsturiska objekta rekonstrukcijas projektā, ko veic NHC 2, SIA, tiek plānota biroju ēku kvartāla pārbūve ar mērķi veicināt inovatīvās industrijas atdzimšanu VEF teritorijā, kurā 20. gadsimta sākumā darbojās vadošais komutācijas tehnikas ražotājs.

Koncerna vadības ziņojums (turpinājums)**Koncerna ietekme uz vietējo investīciju tirgu**

Pieturoties pie augstiem profesionāliem un ētikas standartiem darījumos, Koncerns ietekmē arī vietējo investīciju tirgu, tādējādi veicinot tirgus dalībnieku profesionalitātes celšanu, kā arī padarot tirgu pievilcīgāku, atklātāku un caurspīdīgāku citu reģionu investoriem.

Koncerna darbības rādītāji**Koncerna iznomātās platības sadalījums pa telpu grupām****Koncerna ieguldījuma īpašumu telpu grupu sadalījums pēc līgumos definētām vidējām mēneša nomas maksām**

un potenciālajiem biroja telpu nomniekiem, turpmākajos periodos tiek plānots veikt ēku un teritorijas tehniskā stāvokļa uzlabošanu, kas vecinās bijušās VEF teritorijas biroju ēku aizpildījuma un nomas maksu pieaugumu ilgtermiņā.

Neliels vidēji svērto nomas maksu samazinājums novērojams arī noliktavu telpās, kā galvenais cēlonis ir loģistikas centra Maskavas ielā iegāde, kur vidējā noliktavas telpu nomas maksa ir zemāka salīdzinājumā ar objektu "Piepilsētas".

Kopējā ieguldījuma īpašumu vidējā svērtā nomas maksa par kvadrātmetru pārskatu perioda beigās samazinājās līdz 4.24 EUR/m² mēnesī.

Top 5 nomnieku saraksts pārskatu periodā:

Nomnieks	Iznomātā platība (m2), 31.12.2017
LATAKKO SIA	25 926
Air Baltic Corporation, AS	6 217
Mikrotīkls, SIA	4 355
FORANS, SIA	2 829
DLW Latvija, SIA	2 742
Kopā	42 068

Valdes vārdā:

Aija Hermane-Sabule
Valdes locekle

Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Pārskatu periodā Koncerna īpašumā esošo ieguldījuma īpašumu skaits palielinājās par trim biroju ēkām bijušās Valsts Elektrotehnikas Fabrikas (turpmāk tekstā – VEF) teritorijā – Rīgā, Brīvības gatvē 214B, Brīvības gatvē 214M un Bērzaunes ielā 1 ar kopējo iznomājamo platību virs 22 tūkstošiem kvadrātmetru.

Ieguldījuma īpašumu portfelī tika iegādāts arī loģistikas komplekss Rīgā, Maskavas ielā 462/ 464A. Loģistikas kompleksa teritorija aizņem 12,55 ha, ēku kopējā iznomājamā platība sasniedz 27.9 tūkstošus kvadrātmetrus. Lielākais nomnieks Latakko, SIA ir viens no vadošajiem auto nozares uzņēmumiem Baltijas valstīs. Nomas līgumi ar loģistikas kompleksa nomniekiem stājās spēkā 2018. gadā 1.janvārī, līdz ar to pirmos nomas un pārvaldīšanas maksu maksājumus nomnieki veica 2018. gada janvārī.

Gada nogalē, ieguldījuma īpašumu kopējā iznomājamā platība sasniedza gandrīz 70 tūkstošus kvadrātmetrus.

Vidējais aizpildījums 2017. gada 4. ceturksnā beigās noliktavu telpās un mazās tirdzniecības platībās bija gandrīz 100%, savukārt biroju telpu aizpildījums bija 69%.

Pārskatu periodā samazinājās vidēji svērtā nomas maksa biroju telpās dēļ biroju ēku iegādes bijušajā VEF teritorijā. Izvērtējot šo biroju ēku attīstības potenciālu, kā arī lai nodrošinātu kvalitatīvus nomas pakalpojumus esošajiem

Paziņojums par vadības atbildību

New Hanza Capital, AS valde ir atbildīga par Sabiedrības pārskatu sagatavošanu, kā arī par Sabiedrības un tās meitas uzņēmumu konsolidēto pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati par finanšu gadu un to pielikumi, kas atspoguļoti no 12. līdz 49. lapai, ir sagatavoti pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības un Koncerna finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī un 2016. gada 31. decembrī, kā arī par Koncerna un Sabiedrības darbības rezultātiem, kapitāla un rezervju izmaiņām un naudas plūsmu periodā no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim un no 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 31. decembrim.

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti atbilstoši Eiropas Savienībā apstiprināto Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu. Šo finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas grāmatvedības uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Koncerna aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu Koncernā izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Paziņojums par korporatīvo pārvaldību ir pieejams Sabiedrības mājaslapā www.nh.capital.

Valdes vārdā:



Aija Hermane-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati**Peļņas vai zaudējumu aprēķini un pārējie visaptverošie ienākumi par gadu, kas noslēdzās 2017.gada 31.decembrī**

	Pielikumi	Koncerns	Koncerns	NHC	NHC
		01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korigēts)	01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Ieņēmumi	10	1 643 524	452 295	197 640	89 574
Pamatdarbības izmaksas	11	(686 562)	(202 990)	(240 320)	(44 376)
Bruto peļņa		956 962	249 305	(42 680)	45 198
Pārdošanas izmaksas		-	(11 445)	-	(11 445)
Administrācijas izmaksas	12	(526 227)	(322 259)	(424 787)	(295 915)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		-	75 093	-	55 000
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(110 061)	(57 733)	(73 070)	(55 501)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		1 295	856	314 011	169 997
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	13	(266 733)	(90 460)	(110 559)	(57 930)
leguldījuma īpašumu pārvērtēšana	14	8 060 646	-	-	-
(Zaudējumi) / peļņa pirms nodokļiem		8 115 882	(156 643)	(337 085)	(150 596)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskatu gadu	15	(71 107)	-	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis	15	(107 247)	59 842	(11 020)	22 432
Pārskatu perioda (zaudējumi) / peļņa		7 937 528	(96 801)	(348 105)	(128 164)
Visaptverošo ienākumu kopējais apjoms		7 937 528	(96 801)	(348 105)	(128 164)

*) Korekcijas atspoguļota 27. pielikumā.

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:



Aija Hermāne-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis


Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati (turpinājums)**Pārskati par finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī**

Pielikumi	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR (* korigēts)	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
Aktīvs				
Ilgtermiņa aktīvi				
Nemateriālie ieguldījumi	3 742	-	3 742	-
Pamatlīdzekļi	56 258	-	56 258	-
Ieguldījuma īpašumi	14	35 453 395	13 143 000	748 000
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	16	-	-	5 696 362
Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	17	14 293	7 500	-
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	18	-	-	7 734 000
Finanšu līzings prasības	-	-	17 347	-
Atliktā nodokļa aktīvi	15	-	107 247	-
Ilgtermiņa aktīvi kopā	35 527 688	13 267 594	14 245 862	3 979 729
Apgrozāmie līdzekļi				
Pircēju un pasūtītāju parādi	24 b	144 517	95 195	6
Radniecīgo sabiedrību parādi	24 b	128	-	158 867
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	18	-	-	4 774 000
Finanšu līzings prasības	-	-	8 358	-
Patiesajā vērtībā vērtēti finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā	19	12 183 736	-	12 183 736
Citi aktīvi		287 586	108 746	59 589
Naudas līdzekļi	20	4 219 179	6 544 927	4 032 651
Apgrozāmie līdzekļi kopā	16 835 146	6 757 226	21 208 849	11 600 308
Aktīvu kopsumma	52 362 834	20 024 820	35 454 711	15 580 037

*) Korekcija atspoguļota 27. pielikumā.

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:



Aija Hermāne-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati (turpinājums)**Pārskati par finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī**


Pasīvs	Pielikumi	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR (* koriģēts)	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR (* koriģēts)
Pašu kapitāls					
Daļu kapitāls	21	25 000 000	15 000 000	25 000 000	15 000 000
Rezerves:					
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa / nesegtie (zaudējumi)		16 713	113 514	(14 650)	113 514
Pārskatu perioda peļņa / (zaudējumi)		7 937 528	(96 801)	(348 105)	(128 164)
Pašu kapitāls kopā		32 954 241	15 016 713	24 637 245	14 985 350
Ilgtermiņa kreditori					
Aizņēmumi	22*	8 046 159	4 627 465	435 238	457 160
Obligācijas	22	9 414 004	-	9 414 004	-
Pārējie kreditori	23*	86 854	83 513	-	-
Ilgtermiņa kreditori kopā		17 547 017	4 710 978	9 849 242	457 160
Īstermiņa kreditori					
Aizņēmumi	22*	393 023	116 362	22 238	21 865
Obligācijas	22	689 440	-	689 440	-
Parādi piegādātājiem		58 610	25 481	23	2 844
Parādi radniecīgām sabiedrībām	26 b	228 948	-	87 800	1 007
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		71 107	-	-	-
Pārējie nodokļi		1 030	5 433	-	-
Pārējie kreditori	23*	224 657	38 722	14 200	14 200
Uzkrātās saistības		194 761	111 131	154 523	97 611
Īstermiņa kreditori kopā		1 861 576	297 129	968 224	137 527
Saistības un kapitāls kopā		52 362 834	20 024 820	35 454 711	15 580 037

*) Pārklasifikācija atspoguļota 27. pielikumā.

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:


Aija Hermāne-Sabule
Valdes locekle


Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati (turpinājums)**Naudas plūsmas pārskati par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī**

Pielikumi	Koncerns 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korigēts)	NHC 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma				
Pārskatu perioda (zaudējumi)/peļņa pirms nodokļiem	8 115 882	(156 643)	(337 085)	(150 596)
Korekcijas:				
Nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu nolietojums	6 184	-	6 184	-
Ieņēmumi no līdzdalības asociēto sabiedrību pamatkapitālā	17	(6 793)	-	-
Procentu ieņēmumi	(1 295)	(856)	(314 011)	(169 997)
Ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	(4 736)	-	(4 736)	-
Ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas (ieņēmumi)/izdevumi	14	(8 060 646)	-	-
Procentu izmaksas	13	266 733	90 460	57 930
Peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	315 329	(67 039)	(539 089)	(262 663)
Izmaiņa no finanšu līzinga aizdevuma atmaksas	25 705	8 153	25 705	8 153
Saņemtie procentu maksājumi	1 295	856	239 929	169 997
Debitoru parādu (pieaugums) / samazinājums	(228 290)	116 112	(117 291)	292 793
Kreditoru parādu palielinājums / (samazinājums)	523 021	68 835	141 265	(78 083)
Veiktie procentu maksājumi	(155 730)	(86 498)	(7 131)	(57 591)
Pamatdarbības naudas plūsma	481 330	40 419	(256 612)	72 606
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma				
Ieguldījuma īpašumu iegāde	14	(14 249 749)	(12 395 000)	-
Radniecīgo sabiedrību daļu iegāde / neto samaksātā nauda par iegādi	(7 500)	(57 928)	(3 087 500)	(2 616 362)
Nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu iegāde	(66 184)	-	(66 184)	-
Izsniegtie aizdevumi	-	-	9 879 000	(11 032 000)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	-	-	(16 739 000)	5 384 000
Finanšu ieguldījumi vērtspapīros	(12 179 000)	-	(12 179 000)	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(26 502 433)	(12 452 928)	22 192 684	(8 264 362)
Finansēšana darbības naudas plūsma				
Ieņēmumi no kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem	10 000 000	13 500 000	10 000 000	13 500 000
Saņemtie aizņēmumi	22	14 000 000	10 910 000	6 610 000
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	22	(304 645)	(21 914)	(6 131 256)
Finansēšana darbības neto naudas plūsma	23 695 355	18 240 563	19 978 086	13 978 744
Neto naudas pieaugums / (samazinājums) pārskatu periodā	(2 325 748)	5 828 054	(2 471 210)	5 786 988
Naudas atlikums pārskatu perioda sākumā	6 544 927	716 873	6 503 861	716 873
Naudas atlikums pārskatu perioda beigās	20	4 219 179	4 032 651	6 503 861

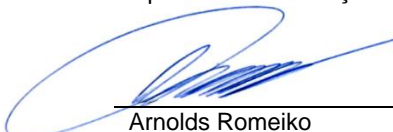
*) Korekcijas atspoguļotas 27. pielikumā.

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:



Aija Hermāne-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati (turpinājums)**Koncerna pašu kapitāla izmaiņu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī**

	Pielikumi	Apmaksātais pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa / (nesegtie zaudējumi)	Pārskatu perioda peļņa / (zaudējumi)	Kopā kapitāls un rezerves
2016. gada 1. janvārī		1 500 000	40 813	72 701	-	1 613 514
Visaptverošie ienākumi kopā						
Visaptverošie ienākumi pārskatu periodā kopā		-	-	-	(96 801)	(96 801)
Darījumi ar akcionāriem						
Akciju emisija	21	13 500 000	-	-	-	13 500 000
Rezervju samazināšana		-	(40 813)	40 813	-	-
2016. gada 31. decembrī (kā ziņots iepriekš)		15 000 000	-	113 514	(145 479)	14 968 035
2016. gada 31. decembrī (korekcija)		-	-	-	48 678	48 678
2016. gada 31. decembrī (koriģēts)		15 000 000	-	113 514	(96 801)	15 016 713
2017. gada 1. janvārī		15 000 000	-	16 713	-	15 016 713
Visaptverošie ienākumi kopā						
Visaptverošie ienākumi pārskatu periodā kopā		-	-	-	7 937 528	7 937 528
Darījumi ar akcionāriem						
Akciju emisija	21	10 000 000	-	-	-	10 000 000
2017. gada 31. decembrī	21	25 000 000	-	16 713	7 937 528	32 954 241

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:



Aija Hermane-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati (turpinājums)**Sabiedrības pašu kapitāla izmaiņu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī**

	Pielikumi	Apmaksātais pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa / (nesegtie zaudējumi)	Pārskatu perioda (zaudējumi)	Kopā kapitāls un rezerves
2016. gada 1. janvārī		1 500 000	40 813	72 701	-	1 613 514
Visaptverošie ienākumi kopā						
Visaptverošie ienākumi pārskatu periodā kopā		-	-	-	(128 164)	(128 164)
Darījumi ar akcionāriem						
Akciju emisija	21	13 500 000	-	-	-	13 500 000
Rezervju samazināšana		-	(40 813)	40 813	-	-
2016. gada 31. decembrī		15 000 000	-	113 514	(128 164)	14 985 350
2017. gada 1. janvārī		15 000 000	-	(14 650)	-	14 985 350
Visaptverošie ienākumi kopā						
Visaptverošie ienākumi pārskatu periodā kopā		-	-	-	(348 105)	(348 105)
Darījumi ar akcionāriem						
Akciju emisija	21	10 000 000	-	-	-	10 000 000
2017. gada 31. decembrī	21	25 000 000	-	(14 650)	(348 105)	24 637 245

Pielikums no 18. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskatu sastāvdaļa.

Valdes vārdā:



Aija Hermane-Sabule
Valdes locekle



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis

2018. gada 19. aprīlis

Finanšu pārskatu pielikumi

1. Finanšu pārskatu sagatavojošā Sabiedrība un Koncerns

Koncerna konsolidēto un Sabiedrības atsevišķo finanšu pārskatu sagatavojošā sabiedrība New Hanza Capital, AS (turpmāk – Sabiedrība vai NHC), reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2006. gada 6. jūnijā. Sabiedrības juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. Informācija par Sabiedrības īpašnieku struktūru ir pieejama pārskatu 3. lapā, informācija par Sabiedrības lielāko akcionāru ir pieejama mājaslapā www.ablv.com. Sabiedrība kopš 2015. gada nogales nodarbojas ar savu un trešo pušu līdzekļu ieguldīšanu naudas plūsmu nesošos komercīpašumos.

Šajos Koncerna konsolidētajos un Sabiedrības atsevišķajos finanšu pārskatos par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim ir uzrādīta finanšu informācija par Sabiedrību un tās meitas sabiedrībām (turpmāk - Koncerns). Atbilstoši noteiktajām prasībām Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati ir iekļauti šajos konsolidētajos finanšu pārskatos par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim. Sabiedrība ir Koncerna mātes sabiedrība.

Koncernā ietilpstošās sabiedrības:

New Hanza Capital, AS – Sabiedrības īpašumā ir divas tirdzniecības telpas Elizabetes ielā 21A, Rīgā, kas ir iznomātas ilgtermiņa nomniekiem.

NHC 1, SIA reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2009. gada 9. septembrī. NHC 1, SIA juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. NHC 1, SIA darbības veids ir sava nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrība iegādājās 100% NHC 1, SIA kapitāldaļas un iekļāva Koncerna sastāvā 2016. gada 21. janvārī. NHC 1, SIA īpašumā ir biroju ēka Tehnikas ielā 3, Lidostā "Rīga", Mārupes novadā, kas ir iznomāta Air Baltic Corporation, AS.

NHC 2, SIA reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2016. gada 25. janvārī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. NHC 2, SIA darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrībai pieder 100% NHC 2, SIA kapitāldaļas, un tā ir iekļauta Koncerna sastāvā. NHC 2, SIA īpašumā ir trīs biroju ēkas Rīgā, bijušās Valsts Elektrotehnikas Fabrikas (turpmāk tekstā – VEF) teritorijā – Brīvības gatvē 214B, Brīvības gatvē 214M un Bērzaunes ielā 1.

NHC 3, SIA reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2016. gada 20. maijā. Sabiedrības juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. NHC 3, SIA darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrībai pieder 100% NHC 3, SIA kapitāldaļas, un tā ir iekļauta Koncerna sastāvā. NHC 3, SIA īpašumā ir biroju un noliktavu komplekss "Piepilsētas", kas atrodas Krustkalnos, Ķekavas novadā. Komplekss ir iznomāts ilgtermiņa nomniekiem.

NHC 4, SIA ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2016. gada 15. novembrī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. NHC 4, SIA darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrībai pieder 100% NHC 4, SIA kapitāldaļas, un tā ir iekļauta Koncerna sastāvā. NHC 4, SIA īpašumā ir noliktavu komplekss Maskavas ielā 462 un Maskavas ielā 464A, Rīgā. Komplekss ir iznomāts ilgtermiņa nomniekiem.

NHC 5, SIA un NHC 6, SIA ir reģistrētas Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2016. gada 15. novembrī. Sabiedrību juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. NHC 5, SIA un NHC 6, SIA darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrībai pieder 100% NHC 5, SIA un NHC 6, SIA kapitāldaļas. NHC 5, SIA un NHC 6, SIA ir iekļautas Koncerna sastāvā. Finanšu pārskatu sagatavošanas brīdī NHC 5, SIA un NHC 6, SIA nepieder neviens nekustamais īpašums.

2017. gada 8. februārī Sabiedrība ieguva 30% no alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SG Capital Partners AIFP, SIA kapitāla daļām par summu EUR 7 500, katras daļas vērtība ir EUR 1, Sabiedrībai kopā pieder 7 500 daļas. SG Capital Partners AIFP, SIA ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2015. gada 16. novembrī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045. SG Capital Partners AIFP, SIA darbības veids ir fondu pārvaldīšana.

2. Grāmatvedības uzskaites principi

Šie Koncerna konsolidētie un Sabiedrības atsevišķie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem (SFPS) pēc darbības turpināšanas principa. Koncerna darbības turpināšana ir aprakstīta 28. ielikumā. Sabiedrības valde apstiprināja šos finanšu pārskatus publicēšanai 2018. gada 18. aprīlī, un tos apstiprinās Sabiedrības akcionāri. Akcionāriem ir tiesības noraidīt vadības sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

2017. gada finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par 2016. gadu klasificēti pēc 2017. gada principiem un ir salīdzināmi. 2017. gadā salīdzinājumā ar 2016. gada finanšu pārskatu ir veiktas korekcijas ieņēmumu atzīšanā, kas uzrādītas 27. pielikumā un izmaiņas posteņu klasifikācijā saistībā ar saņemtā kredīta procentu maksājumiem un izmaiņas pārējo kreditoru ilgtermiņa un īstermiņa sadalījumā, kas ir uzrādītas 27. pielikumā.

Šo finanšu pārskatu periods ir 12 mēneši no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim.

Grāmatvedības metodes konsekventi piemēro visas Koncerna sastāvā esošās sabiedrības.

3. Aplēses un spriedumi

Lai sagatavotu finanšu pārskatu, vadība izdara spriedumus un aplēses, kuri ietekmē grāmatvedības politikas piemērošanu un uzrādītās aktīvu un saistību summas, ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

Svarīgākie spriedumi un aplēses ir:

a) Ieguldījuma īpašumu novērtēšana

Zemi un ēkas, kuru izmantošanas mērķis ir gūt peļņu no nomas, klasificē kā ieguldījuma īpašumu un novērtē patiesajā vērtībā, un jebkuras izmaiņas patiesajā vērtībā tiek atzītas kā peļņa vai zaudējumi visaptverošo ienākumu pārskatā. Ieguldījuma īpašumus vērtē ārējais sertificētais vērtētājs (skatīt 14. pielikumu – Ieguldījuma īpašumi). Atsevišķos gadījumos, ja Koncerns nepiekrīt ārējā vērtētāja pieņēmumiem, var tikt veiktas ieguldījuma īpašumu vērtības korekcijas.

b) Uzņēmējdarbības apvienošana vai aktīvu iegāde

Koncerns iegādājas ieguldījuma īpašumus, par kuriem jau var būt noslēgti nomas līgumi. Lai noteiktu, vai iegādātais ieguldījuma īpašums kopā ar saistītajiem līgumiem ir uzņēmējdarbība, Koncerns veic analīzi, balstoties uz 3. SFPS "Uzņēmējdarbības apvienošana" noteiktajiem kritērijiem. Pārskatu periodā vadība ir noteikusi, ka iegādātie ieguldījuma īpašumi nav uzņēmējdarbība, pamatojoties uz to, ka īpašumi tika iegādāti kopā ar nomas līgumiem, bet bez līgumiem, kuros būtu noteikti tādi procesi kā nekustamā īpašuma pārvalde.

c) Ieguldījumu īpašumu atzīšana

Koncerns atzīst ieguldījumu īpašumu bilances sastāvā, pēc tā īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā vai pēc nekustamā īpašuma pieņemšanas – nodošanas akta apstiprināšanas.

d) Darbības turpināšana

Šobrīd visi Koncerna īpašumā esošie aktīvi ir peļņu nesoši, Koncernam kopumā ir pozitīva naudas plūsma. Visiem Koncerna īpašumā esošajiem aktīviem ir attīstības potenciāls, un, veidojot plānotos uzlabojumus, ir sagaidāms to vērtības pieaugums. Vairāk informācijas par Koncerna darbības turpināšanu pēc pārskatu perioda ir atrodams pārskatu 28. pielikumā.

e) Finanšu aktīvu patiesās vērtības noteikšana

Finanšu aktīvu patiesā vērtība tiek noteikta par pamatu ņemot ārējo dokumentu sniegto informāciju – kredītiestāžu izsniegto ieguldījumu portfeļu pārskatu, kā arī NASDAQ Riga mājaslapā pieejamo informāciju par finanšu aktīva tirgus vērtību.

4. Konsolidācija

Konsolidētie finanšu pārskati ietver New Hanza Capital, AS un visas meitas sabiedrības, kas atrodas New Hanza Capital, AS (Koncerna vadošā sabiedrība) kontrolē. Kontrole pastāv, ja Koncernam ir tieša vai netieša ietekme pār sabiedrības finanšu un darbības politiku, kuras mērķis ir gūt labumu no šīs sabiedrības darbības. Konsolidētajos finanšu pārskatos ir ietverti meitas sabiedrību finanšu pārskati no brīža, kad kontrole ir sākusies, līdz brīdim, kad kontrole beidzas. Informācija par Koncerna meitas sabiedrībām norādīta 16. pielikumā.

Sagatavojot konsolidētos finanšu pārskatus, Koncerna sabiedrību savstarpējie atlikumi un nerealizētā peļņa no darījumiem Koncerna sabiedrību starpā konsolidācijā tiek izslēgti. Nerealizētos zaudējumus izslēdz līdzīgi kā nerealizēto peļņu, bet vienīgi tādā apmērā, par kādu nav pierādījumu to vērtības samazinājumam.

Asociētās sabiedrības ir sabiedrības, kurās koncernam ir būtiska ietekme, bet nepastāv kontrole pār šo sabiedrību finanšu un darbības politiku. Sabiedrības finanšu pārskatos ieguldījumi asociētās sabiedrībās tiek uzskaitīti pēc sākotnējo izmaksu vērtības, Koncerna finanšu pārskatos ieguldījumi asociētās sabiedrībās tiek uzskaitīti pēc pašu kapitāla metodes. Informācija par Koncerna asociēto sabiedrību norādīta 17. pielikumā.

5. Novērtēšanas pamats

Finanšu pārskati ir sagatavoti pēc aktīvu un pasīvu sākotnējo izmaksu principa, izņemot ieguldījuma lpašumus un iegādātos vērtspapirus, kas novērtēti patiesajā vērtībā. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc netiešās metodes.

6. Svarīgākās grāmatvedības politikas

Zemāk aprakstītās grāmatvedības uzskaites politikas tika konsekventi piemērotas visos periodos, kas uzrādīti šajos finanšu pārskatos.

a) Ārvalstu valūtas

Šajā finanšu pārskatā atspoguļojotie rādītāji ir izteikti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā – eiro (EUR). Euro ir Koncerna uzskaites un funkcionālā valūta.

Darījumi ārvalstu valūtās pārskatu periodā netika veikti.

b) Finanšu instrumenti

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet citai personai – finanšu saistības vai pašu kapitāla instrumentu.

Koncerna / Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi – obligācijas, pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, citi aizdevumi, aizdevumi radniecīgajam sabiedrībām, nauda un tās ekvivalenti, un finanšu saistības – emitētās obligācijas, aizņēmumi no kredītiestādēm, parādi piegādātājiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Neviena no Koncernā ietilpstošajām sabiedrībām nav darījumu puse atvasinātu finanšu instrumentu darījumā.

(i) Atzīšana

Finanšu aktīvi un saistības tiek atzītas pārskatā par finanšu stāvokli datumā, kad attiecīgā instrumenta līguma nosacījumi ir kļuvuši saistoši Sabiedrībai. Finanšu aktīvu iegādes regulāru darījumu ietvaros uzskaita norēķinu dienā.

(ii) Novērtēšana

Koncerna finanšu aktīvi vai saistības sākotnēji tiek novērtētas patiesajā vērtībā, pieskaitot darījuma izmaksas, kas ir tieši attiecināmas uz finanšu aktīva vai saistības iegādi vai emisiju, izņemot finanšu aktīvus, kas novērtēti patiesajā vērtībā ar patiesās vērtības izmaiņām peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pēc sākotnējās novērtēšanas obligācijas tiek vērtētas to patiesajā vērtībā, izmaiņas atzīstot peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kredīti un debitoru parādi tiek novērtēti amortizētajā pašizmaksā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Efektīvā procentu likme ir likme, kas precīzā veidā diskontē finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu paredzētajā lietošanas laikā vai, ja iespējams, tsākā periodā, līdz finanšu aktīva vai saistību neto uzskaites vērtībai. Prēmijas un diskonti, iekļaujot sākotnējās darījuma izmaksas, tiek iekļauti saistītā finanšu instrumenta uzskaites vērtībā un amortizēti, pamatojoties uz finanšu instrumenta efektīvo procentu likmi.

(iii) Atzīšanas pārtraukšana

Finanšu aktīva atzīšanu pārtrauc brīdī, kad līgumā noteiktās tiesības uz naudas plūsmu no attiecīgā finanšu instrumenta ir beigušās vai kad Koncerns ir nodevis visus ar attiecīgo finanšu aktīvu saistītos riskus un atlīdzības. Jebkuras tiesības vai saistības, kas radušās vai tiek saglabātas nodošanas rezultātā, atzīst atsevišķi kā aktīvus vai saistības. Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, tās dzēšot.

Koncerns pārtrauc arī konkrētu aktīvu atzīšanu, kad tas noraksta atlikumus, kas attiecas uz aktīviem, kas tiek uzskatīti par neatgūstamiem.

(iv) Ieskaitīšana

Finanšu aktīvus un saistības savstarpēji ieskaita un neto summu uzrāda pārskatā par finanšu stāvokli, ja pastāv juridiskas tiesības to darīt, un pastāv nolūks veikt neto norēķinus vai pārdot aktīvu un nokārtot saistības vienlaicīgi.

c) Ieguldījuma īpašumi

Ieguldījuma īpašumi ir īpašumi, kuru iegādes mērķis ir gūt peļņu no nomas vai kapitāla ieguldījuma vērtības pieauguma vai abi minētie mērķi kopā, taču šie īpašumi netiek turēti pārdošanai, preču ražošanai vai piegādei vai pakalpojumu sniegšanai, vai administratīviem mērķiem parastās uzņēmējdarbības ietvaros. Ieguldījuma īpašumus sākotnēji novērtē iegādes izmaksās un pēc tam katra pārskatu perioda beigu datumā pārvērtē patiesajā vērtībā, izmaiņas patiesajā vērtībā atzīstot peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Izmaksas ietver izdevumus, kas ir tieši saistīti ar ieguldījuma īpašuma iegādi. Pašizveidotu ieguldījuma īpašumu pašizmaksa ietver materiālu un tiešās darba izmaksas, kā arī citas izmaksas, kas tieši attiecināmas uz ieguldījuma īpašuma izveidi darba kārtībā tā paredzētajam pielietojumam, un kapitalizētās aizņēmumu izmaksas.

Ieguldījuma īpašumu atzīšanu pārtrauc, kad tas ir pārdots vai tā lietošana tiek neatgriezeniski pārtraukta un nav paredzams gūt nākotnes ekonomiskos labumus no tā pārdošanas. Peļņu vai zaudējumus no ieguldījuma īpašuma izmantošanas pārtraukšanas vai pārdošanas (aprēķina kā starpību starp neto pārdošanas ienākumiem un uzskaites vērtību) atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad aktīva lietošana pārtraukta vai tas ticis pārdots.

Aktīvi tiek klasificēti kā ieguldījuma īpašumi tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Koncerns / Sabiedrība pārtrauc to lietot pati, tiek uzsākta operatīvā noma citai pusei vai tiek uzsākta aktīva celtniecība vai attīstība ar mērķi izveidot ieguldījuma īpašumu. Aktīvi tiek pārklasificēti no ieguldījuma īpašuma tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Koncerns / Sabiedrība sāk lietot aktīvu pati vai tiek sākti attīstības darbi ar mērķi aktīvu pārdot.

d) Krājumi

Koncerns / Sabiedrība nekustamo īpašumu klasificē kā krājumus, ja tos ir plānots pārdot normāla biznesa cikla ietvaros.

Krājumi (pārdošanai turēti nekustamie īpašumi) ir novērtēti zemākajā no pašizmaksas un neto pārdošanas vērtības. Vadībai ir jāsaprot krājumu vērtības aplēses gadījumos, kad tiek konstatēts, ka krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību. Ja krājumu (pārdošanai turētu nekustamo īpašumu) atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību, krājumu vērtību samazina, ņemot vērā paredzamās ar apsaimniekošanu saistītās līdz pārdošanas brīdim un pārdošanas izmaksas.

Īpašumi no vienas augstāk minētās kategorijas uz otru tiek pārklasificēti, tad, kad tiek mainīts to izmantošanas pielietojums.

e) Noma

i) Iznomātie aktīvi

Finanšu noma

Ja Koncerns iznomā aktīvus, pēc būtības pārnesot visus riskus un labumus nomniekam, tad šo līgumu klasificē kā finanšu nomas līgumu un izrietošās prasības atspoguļo kā neto ieguldījumu nomā, uzrādot zem prasībām pret klientiem.

Operatīvā noma

Ja Koncerns iznomā aktīvus, pēc būtības nepārnesot visus riskus un labumus nomniekam, tad šo līgumu klasificē kā operatīvas nomas līgumu. Koncerna aktīvs, kas tiek iznomāts operatīvajā nomā, ir klasificēts kā ieguldījuma īpašums Koncerna pārskatā par finanšu stāvokli.

ii) Saņemamie nomas maksājumi

Finanšu noma

Minimālie saņemamie nomas maksājumi finanšu nomas ietvaros tiek proporcionāli sadalīti finanšu ienākumos un maksājumos pamatsummas dzēšanai. Finanšu maksājumi tiek sadalīti periodos visa nomas termiņa laikā.

Operatīvā noma

Nomas ienākumi no operatīvās nomas tiek atzīti ieņēmumos pēc lineārās metodes operatīvās nomas laikā. Nomas līgumos ietvertie nosacījumi par nomas maksas fiksētu indeksāciju tiek ņemti vērā, nosakot nomas maksas atzīšanu nomas perioda laikā.

Gada beigās, minimālais prasību apjoms neatsaucamos īpašuma nomas darījumos ir norādīts 14. pielikumā.

f) Ieņēmumi

i) Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas

Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas tiek atzīti, kad Koncerns / Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar Īpašumtiesībām saistītos riskus un atbildības un var pamatoti novērtēt ieņēmumu apmēru.

ii) Nomas ienākumi

Ienākumi no nekustamā Īpašuma operatīvās nomas, kas nenodod nomniekam visus ar Īpašumtiesībām saistītos riskus un atbildības, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā lineāri nomas līguma periodā.

g) Finanšu ienākumi

Koncerna / Sabiedrība finanšu ienākumi ir procentu ienākumi par finanšu nomā pārdoto īpašumu.

Procentu ienākumus atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi.

h) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

(a) Maksājamais nodoklis

Pārskatu periodā

Maksājamais nodoklis par pārskatu periodu ietver paredzamo nodokļa maksājumu no perioda apliekamā ienākuma, kas aprēķināts, izmantojot nodokļu likmes, kuras ir spēkā pārskatu perioda beigu datumā, un korekcijas maksājamos nodokļos, kuras attiecas uz iepriekšējiem pārskatu periodiem. Skatīt informāciju zemāk par izmaiņām, kas spēkā no 2018. gada 1. janvāra.

(b) Atliktais nodoklis

Atbilstoši SGS 12 "Ienākuma nodokļi" principiem atliktā nodokļa aktīvi un saistības ir jāatzīst, piemērojot tādu likmi, kādu paredzēts piemērot nesadalītai peļņai. Jaunais Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums, kas tika pieņemts 2017. gada 28. jūlijā un ir spēkā no 2018. gada 1. janvāra, 20% likmi piemēro tikai sadalītajai peļņai, bet nesadalītajai peļņai paredz 0% likmi. Tādējādi, atliktā nodokļa aktīvi un saistības atzīstami nulles apjomā. Šis princips tika piemērots Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatā par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī.

Atliktā nodokļa aktīvi un saistības tika atceltas, attiecinot izmaiņas uz peļņu vai zaudējumiem pārskatu periodā.

Izmaiņas uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanā no 2018. gada 1. janvāra

Latvijas Republikā no 2018. gada 1. janvāra ir spēkā jaunais Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums, kas paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu. Turpmāk nodokļu likme būs 20% līdzšinējās 15% likmes vietā, taksācijas periods būs mēnesis, nevis gads un ar nodokli apliekamā bāze ietvers:

- sadalīto peļņu (aprēķinātās dividendes, dividendēm pielīdzinātas izmaksas, nosacītas dividendes),
- nosacīti sadalīto peļņu (ar saimniecisko darbību nesaisītos izdevumus, nedrošos debitoru parādus, palielinātus procentu maksājumus, aizdevumus saistītai personai, ienākumu samazinājumu vai izdevumu pārsniegumu, kas rodas veicot darījumus par cenām, kas atšķiras no tirgus cenām, kuras aprēķināšanas metodes nosaka Ministru kabinets, labumus, kurus nerezidents piešķir saviem darbiniekiem vai valdes (padomes) locekļiem, neatkarīgi no tā, vai saņēmējs ir rezidents vai nerezidents, ja tie tiek attiecināti uz pastāvīgās pārstāvniecības darbību Latvijā, likvidācijas kvotu).

Iepriekšējo periodu uzkrāto pārnesamo nodokļu zaudējumu izmantošana tiek ierobežota: ar šiem zaudējumiem varēs samazināt pārskatu gadā aprēķinātā nodokļa par dividendēm summu ne vairāk kā 50% apmērā. Neizmantoto zaudējumu summu varēs pārnest uz nākamajiem gadiem un iepriekšminētajā veidā izmantot tikai līdz 2022. gadam.

i) Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

Ilgtermiņa posteņos ir uzrādītas summas, kuru saņemšanas, maksāšanas vai norakstīšanas termiņi iestājas vēlāk par gadu pēc attiecīgā pārskatu gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā, uzrādītas īstermiņa posteņos.

j) Aizņēmumi

Aizņēmumu un parādu patieso vērtību aplēš kā nākotnes naudas plūsmu pašreizējo vērtību, kuru diskontē ar tirgus procentu likmi novērtēšanas datumā. Par īsāka termiņa kredītu un parādu, kuriem nav noteiktas procentu likmes, aptuveno patieso vērtību tiek pieņemta to vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī un to vēlākā uzskaites vērtība, jo diskontēšanas ietekmi uzskata par nebūtisku. Patieso vērtību nosaka sākotnējās atzīšanas brīdī, bet finanšu pārskatu nolūkā – katrā pārskatu perioda beigu datumā.

Pēc sākotnējās novērtēšanas bezprocentu aizņēmumi no saistītajām pusēm tiek novērtēti amortizētajā pašizmaksā, izmantojot tirgus likmi. Aizņēmumu nākotnes naudas plūsma paredzētajā lietošanas laikā vai, ja iespējams, īsākā laika periodā, tiek diskontēta ar tirgus likmi līdz saistību neto uzskaites vērtībai. Starpību starp aizņēmuma nominālo vērtību un sākotnējo patieso vērtību Sabiedrība atzīst pašu kapitāla rezervēs. Tālākās uzskaites ietvaros Sabiedrība atzīst procentu izdevumus un samazina par attiecīgu summu pašu kapitālā atzīto rezervi.

g) Personāla labumi

Īstermiņa darbinieku materiālie labumi, ieskaitot atalgojumu, valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas, prēmijas un pabalsti, dzīvības apdrošināšanas prēmijas tiek iekļauti visaptverošo ienākumu pārskatā pamatdarbības vai administratīvajos izdevumos pakalpojumu sniegšanas periodā. Uzkrājumi darbinieku atvaļinājumu apmaksai tiek aprēķināti, summējot katra Sabiedrības darbinieka neizmantoto atvaļinājumu darba dienu skaitu, kas reizināts ar dienas vidējo izpeļņu atvaļinājuma apmaksai saskaņā ar Latvijas Republikas Darba likumu, un pieskaitot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.

Papildus Sabiedrība ir apstiprinājusi efektivitātes prēmiju aprēķināšanas kārtību, kur daļa no aprēķinātās efektivitātes prēmijas tiek atlikta izmaksai uz četrus gadu periodu. Visaptverošo ienākumu pārskatu pamatdarbības vai administratīvajos izdevumos efektivitātes prēmiju aprēķināšanas gadā tiek atzīta tikai daļa no izmaksājamās prēmijas, kas faktiski tiek izmaksāta pēc gada pārskatu apstiprināšanas. Atlikusī summa tiek atzīta visaptverošo ienākumu pārskatu pamatdarbības vai administratīvajos izdevumos proporcionāli atlikušo četrus gadu laikā.

h) Notikumi pēc bilances datuma

Šajos finanšu pārskatos tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskatu perioda beigām, kas sniedz pierādījumus par apstākļiem, kas eksistēja bilances datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskatu perioda beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskatu pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

7. Patiesās vērtības novērtēšana

Patiesā vērtība ir cena, kuru saņemtu par aktīva pārdošanu vai samaksātu par saistību nodošanu parastā darījumā, kas novērtēšanas datumā tiek noslēgts tirgus dalībnieku starpā pamata tirgū vai, ja tāda nav, visizdevīgākajā tirgū, kuram Koncernam / Sabiedrībai ir pieeja šajā datumā. Saistību patiesā vērtība atspoguļo saistību neizpildes risku.

Saskaņā ar Koncerna / Sabiedrības grāmatvedības politiku un informācijas uzrādīšanas prasībām patiesā vērtība ir jānosaka finanšu un nefinanšu aktīviem un saistībām.

Novērtējot aktīva vai saistību patieso vērtību, Sabiedrība / Koncerns pēc iespējas lielākā apmērā izmanto novērojamus tirgus datus. Patiesā vērtība tiek klasificēta dažādos līmeņos patiesās vērtības hierarhijā, balstoties uz vērtēšanas metodēs izmantotajiem datiem:

- 1.līmenis: identisku aktīvu vai saistību kotētas tirgus cenas (nekorģētas);
- 2.līmenis: ievades dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, kas ir novērojami par aktīvu vai saistībām vai nu tieši (t.i., kā cenas) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām);
- 3.līmenis: ievades dati par aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojami dati).

Ja aktīva vai saistību patiesās vērtības novērtēšanā izmantotie ievades dati var tikt kategorizēti atšķirīgos patiesās vērtības hierarhijas līmeņos, patiesās vērtības novērtēšana tiek kopumā kategorizēta tajā patiesās vērtības hierarhijas līmenī, kuram pieder viszemākā līmeņa ievades dati, kas ir būtiski visam novērtējumam.

Pārklasifikāciju starp patiesās vērtības hierarhijas līmeņiem Koncerns / Sabiedrība atzīst tā pārskatu perioda beigās, kurā tā ir veikta.

Novērtēšanas un informācijas uzrādīšanas nolūkos patiesās vērtības tika noteiktas, izmantojot šādas metodes:

- Ieņēmumu metode;
- Salīdzināmo darījumu metode.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Plašāka informācija par pieņēmumiem, kas izdarīti patiesās vērtības noteikšanā, ir uzrādīti finanšu pārskatu pielikumos par attiecīgo aktīvu vai saistībām.

a) Ieguldījuma īpašumi

Katru gadu Koncerna / Sabiedrības ieguldījuma īpašumus, izmantojot diskontētās naudas plūsmas un/vai salīdzināmo darījumu metodi, vērtē ārēja, neatkarīga vērtēšanas sabiedrība, kurai ir atzīta profesionāla kvalifikācija un nesena pieredze attiecīgās kategorijas īpašumu novērtēšanā attiecīgajā vietā. Patiesā vērtība tiek noteikta, izmantojot diskontēto naudas plūsmas metodi ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās, kapitalizācijas metodi un salīdzināmo darījumu metodi.

Bruto īpašuma vērtējumu ieguldījuma īpašumiem iegūst, aplēstajai nomas vērtībai piemērojot tirgus ienesīguma līmeni. Ja faktiskā nomas maksa būtiski atšķiras no aplēstās, tiek veiktas korekcijas, lai atspoguļotu faktisko nomas maksu.

Salīdzināmo darījumu metodes pamatā ir aplēstā tirgus vērtība, par kuru šo īpašumu novērtējuma datumā varētu apmainīt pret naudu tirgus nosacījumiem atbilstošā darījumā starp pircēju un pārdevēju, kurā abas puses ir rīkojušās apzināti un ar brīvu gribu un pēc pienācīgi veiktas reklamēšanas.

b) Finanšu aktīvi

Aizdevumu patieso vērtību aplēš kā nākotnes naudas plūsmu pašreizējo vērtību, kuru diskontē ar tirgus procentu likmi novērtēšanas datumā.

Par īstermiņa finanšu aktīvu, kuriem maksājumi nav kavēti un kuriem nav noteiktas procentu likmes, aptuveno patieso vērtību tiek pieņemta to vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī un to vēlākā uzskaites vērtība, jo diskontēšanas ietekmi uzskata par nebūtisku.

Patieso vērtību nosaka sākotnējās atzīšanas brīdī, bet finanšu pārskatu nolūkā – katrā pārskatu perioda beigu datumā.

c) Finanšu saistības

Neatvasinātas finanšu saistības tiek novērtētas patiesajā vērtībā sākotnējās atzīšanas brīdī, bet informācijas uzrādīšanas nolūkā - katrā pārskatu perioda beigu datumā. Informācijas uzrādīšanas nolūkos noteikto finanšu saistību, kuru dzēšanas termiņš ir garāks par 6 mēnešiem, patieso vērtību aprēķina, balstoties uz nākotnes pamatsummas un procentu naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kuru diskontē ar tirgus procentu likmi novērtēšanas datumā.

Par īsāka termiņa finanšu saistībām, kurām nav noteiktas procentu likmes, aptuveno patieso vērtību tiek pieņemta to vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī un to vēlākā uzskaites vērtība, jo diskontēšanas ietekmi uzskata par nebūtisku.

8. Finanšu risku vadība

Saistībā ar finanšu instrumentu izmantošanu Sabiedrība / Koncerns ir pakļauta šādiem riskiem:

- kredītrisks;
- likviditātes risks;
- procentu likmju risks.

Šajā pielikumā uzrādīta informācija par Koncerna / Sabiedrības pakļautību katram no augstāk minētajiem riskiem, Koncerna / Sabiedrības mērķi, politikas un procesi riska novērtēšanai un vadīšanai, kā arī Sabiedrības / Koncerna finanšu risku un kapitāla pārvaldes principi. Turpmāka kvantitatīva informācija ir ietverta šajā finanšu pārskatā.

Risku vadības struktūra

Koncerna / Sabiedrības vadībai ir vispārīga atbildība par Koncerna / Sabiedrības riska vadības struktūras izveidi un uzraudzību. Koncerna / Sabiedrības riska vadības mērķu īstenošanai riska vadība tiek iekļauta Koncerna / Sabiedrības pamatdarbības un pārvaldes sastāvā. Riska vadība ir process, kura ietvaros tiek identificēti, novērtēti un vadīti biznesa riski, kuru ietekme varētu kavēt vai apdraudēt biznesa mērķu sasniegšanu.

Koncerna / Sabiedrības riska vadības politika ir ieviesta, lai identificētu un analizētu Koncerna / Sabiedrības riskus, ieviestu atbilstošas riska kontroles un limitus, kā arī lai uzraudzītu riskus un noteikto limitu ievērošanu. Riska vadības politikas un sistēmas tiek regulāri pārskatītas, lai tās atspoguļotu izmaiņas tirgus apstākļos un Koncerna / Sabiedrības aktivitātēs. Īstenojot apmācības un pārvaldes standartus un procedūras, Koncerns / Sabiedrība cenšas uzturēt disciplinētu un konstruktīvu kontroles vidi, kurā darbinieki izprot savu lomu un pienākumus.

Koncerns / Sabiedrība neizmanto atvasinātos finanšu instrumentus finanšu riska ierobežošanai un tāpēc neizmanto risku ierobežošanas uzskaiti.

Kredītrisks

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Kredītrisks ir risks, ka Koncernam / Sabiedrībai radīsies finanšu zaudējumi gadījumā, ja klients vai finanšu instrumenta darījuma puse nespēs izpildīt tās līgumā noteiktās saistības, un kredītrisks rodas galvenokārt saistībā ar Koncerna / Sabiedrības iegādātajiem finanšu instrumentiem un debitoru parādiem.

Kredītriska jomā Koncerns / Sabiedrība ir ieviesusi procedūras, kas paredz, ka preces tiek pārdotas un pakalpojumi tiek sniegti klientiem ar atbilstošu kredītvēsturi. Koncerna / Sabiedrības vadība ir iedibinājusi kārtību, ka, pārdodot preces vai sniedzot pakalpojumus ar pēcapmaksu, tiek veikta klientu izvērtēšana un preces pārdošana vai pakalpojuma sniegšana ar pēcapmaksu tiek akceptēta, ievērojot noteiktus ierobežojumus. Svarīgākais faktors ir klienta spēja savlaicīgi samaksāt par piegādātajām precēm un sniegtajiem pakalpojumiem. Pārskatā par finanšu stāvokli uzrādītie debitoru parādi nav nodrošināti, izņemot finanšu nomas prasības, kas ir nodrošinātas ar nekustamo īpašumu un pircēju un pasūtītāju parādus, kas ir nodrošināti ar drošības depozītiem vai bankas garantijas vēstuli (parasti drošības depozīts ir divu mēnešu nomas maksas apmērā).

Koncernam / Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Lai gan finanšu nomas un debitoru parādu atgūstamību var ietekmēt ekonomiski faktori, vadība uzskata, ka Koncerns / Sabiedrība nav pakļauta būtiskam zaudējumu riskam.

Īslaicīgas kredītriska problēmas Koncernam ir radušās saistībā ar ABLV Bank, AS pasludināto pašlikvidāciju un norēķinu kontu nepieejamību. 2018. gada martā Koncerns ir atvēris norēķinu kontus citās kredītiestādēs un saņēmis naudu no garantētās atlīdzības konta.

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Koncernam / Sabiedrībai radīsies grūtības izpildīt finanšu saistības, kuru nokārtošanai ir nepieciešama skaidras naudas vai citu finanšu aktīva nodošana. Koncerna / Sabiedrības pieeja likviditātes riska vadībai ir iespēju robežās nodrošināt, ka Koncerna / Sabiedrības likviditāte ir pietiekoša, lai noteiktajos termiņos izpildītu tās saistības gan normālos, gan ārkārtas apstākļos, negūstot nepieņemama apjoma zaudējumus vai negatīvu ietekmi uz Koncerna / Sabiedrības reputāciju.

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

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks, ka finanšu instrumentu vērtība svārstīsies atkarībā no izmaiņām tirgus procentu likmēs. Procentu likmju risks rodas saistībā ar aizņēmumiem, aizdevumiem un noguldījumiem.

Procentu likmju risku ietekmē arī ekonomiskie apstākļi un izmaiņas banku vidējās procentu likmēs. Koncerns / Sabiedrība ir pakļauta naudas plūsmas riskam, kuru rada izmaiņas procentu likmēs, jo atsevišķi aizņēmumi ir saņemti ar mainīgām procentu likmēm. Koncerns / Sabiedrība ir iegādājusies obligācijas, kas ir patiesajā vērtībā novērtēti finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Tā kā finanšu instrumenti ir ar noteiktu fiksētu procentu likmi, to patiesās vērtības potenciālās izmaiņas tiek uzskatītas par nebūtiskām un pārvaldāmām Koncerna līmenī. Koncerns / Sabiedrība neizmanto atvasinātos finanšu instrumentus.

Kapitāla vadība

Koncerna / Sabiedrības politika nosaka, ka ir nepieciešams uzturēt spēcīgu kapitāla bāzi, lai saglabātu investoru, kreditoru un tirgu uzticību Koncernam / Sabiedrībai un nodrošināt turpmāku uzņēmējdarbības attīstību, par ko liecina kapitāldaļu turētāju veiktās iemaksas. Koncerns / Sabiedrība uztur optimālu kapitāla struktūru, lai samazinātu kapitāla izmaksas, tāpēc trešo pušu sniegtā finansējuma apjoms ir samazināts līdz minimumam.

Valūtas risks

Koncerns / Sabiedrība savā darbībā izmanto tikai Eiro valūtu. Sekojoši valūtas risks Koncernam un Sabiedrībai nerodas.

9. Izmaiņas grāmatvedības uzskaites politikās

Izņemot izmaiņas, kas aprakstītas zemāk, Koncerns / Sabiedrība ir konsekventi piemērojusi 1. – 8. pielikumā uzskaitītās grāmatvedības politikas visos periodos, kas uzrādīti šajos finanšu pārskatos.

Koncerns / Sabiedrība ir pieņēmusi turpmāk aprakstītos jaunus standartus un standartu papildinājumus, ieskaitot no tiem izrietošus papildinājumus citos standartos, kuru sākotnējās piemērošanas datums bija 2017. gada 1. janvārī.

Turpmāk aprakstītās vadlīnijas, kas stājās spēkā 2017. gada 1. janvārī, nekādā veidā nav būtiski ietekmējušas šos finanšu pārskatus:

- Grozījumi 7. SGS “Naudas plūsmu pārskats” - “Informācijas atklāšanas iniciatīva” – izmaiņas pasīvos, kas ir radušies no izmaiņām finansēšanas naudas plūsmā ir atspoguļotas 21. gada pārskatu pielikumā;
- Grozījumi 12. SGS “Ienākuma nodokļi” - “Atliktā nodokļa aktīvu atzīšana par nerealizētajiem zaudējumiem”;
- Ikgadējie papildinājumi SFPS.

Jauni standarti un interpretācijas, kas vēl nav pieņemtas

Vairāki jauni standarti, standartu papildinājumi un interpretācijas stājas spēkā periodā pēc 2017. gada 1. janvāra un tās nav piemērotas, sagatavojot šos finanšu pārskatus. Turpmāk ir aprakstīti standarti un interpretācijas, kas attiecas uz Koncernu / Sabiedrību. Koncerns / Sabiedrība neplāno piemērot šos standartus pirms noteiktā laika.

(i) 9. SFPS “Finanšu instrumenti” (2014) (Spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, un ar atsevišķiem izņēmumiem tiks piemērots retrospektīvi. Nav nepieciešams pārklasificēt salīdzinošo informāciju, un tas ir atļauts tikai tad, ja informācija ir pieejama bez pārvērtēšanas. Agrāka piemērošana ir atļauta.)

Šis standarts aizvieto 39. SGS “Finanšu instrumenti: atzīšana un novērtēšana”, par izņēmumu nosakot to, ka joprojām ir pieejama riska ierobežošanas uzskaitē saskaņā ar 39. SGS, un uzņēmumi var izvēlēties vai piemērot 9. SFPS vai 39. SGS.

Kaut arī pieļaujamās finanšu aktīvu klasifikācijas pamata kategorijas ir līdzīgas tām, kas paredzētas 39. SGS – amortizētā pašizmaksa, patiesā vērtība ar atspoguļojumu pārējos visaptverošajos ienākumos (FVOCI) un patiesā vērtība ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā (FVTPL), klasifikācija attiecīgajā novērtējuma kategorijā ir balstīta uz būtiski citādiem kritērijiem.

Finanšu aktīvs tiek novērtēts amortizētajā pašizmaksā, ja tas atbilst diviem šādiem kritērijiem:

- aktīvi tiek turēti tāda biznesa modeļa ietvaros, kura mērķis ir turēt aktīvus, lai gūtu līgumos noteiktās naudas plūsmas, un
- līguma noteikumi paredz noteiktos datumos naudas plūsmas, kas veido pamatsummas maksājumus un procentu maksājumus par atlikušo pamatsummu.

Turklāt uzņēmums drīkst neatgriezeniski izvēlēties izmaiņas patiesajā vērtībā (ieskaitot peļņu vai zaudējumus no ārvalstu valūtas kursu svārstībām) pašu kapitāla instrumentam, kas netiek aktīvi tirgots, uzrādīt parējos visaptverošajos ienākumos. Tās nekādos apstākļos nepārceļ uz pamatdarbības peļņas vai zaudējumu aprēķinu.

Parāda instrumentu, kas novērtēti patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu pārējos visaptverošajos ienākumos, procentu ienākumus, paredzamos kredītzaudējumus un peļņu vai zaudējumus no ārvalstu valūtas kursu svārstībām atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā tādā pašā veidā kā amortizētā pašizmaksā novērtētiem aktīviem. Pārējo peļņu un zaudējumus atzīst pārējos visaptverošajos ienākumos un pārceļ uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu pēc tam, kad ir pārtraukta šo instrumentu atzīšana.

9. SFPS ir izmantots “paredzamo kredītzaudējumu” modelis, kas aizvieto 39. SGS “radušos zaudējumu modeli”, un tas nozīmē to, ka uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās vajadzēs atzīt pirms zaudējumu notikuma.

Standartā ir ietvertas jaunas prasības, pēc kurām sāk, turpina un pārtrauc risku ierobežošanas uzskaiti, un tas atļauj par riska ierobežotiem posteņiem noteikt papildu riska darījumus.

Uzņēmumiem būs jāuzrāda plaša papildu informācija par risku vadību un veiktajām riska ierobežošanas darbībām.

Sabiedrība neparedz, ka 9. SFPS (2014) būtiski ietekmēs tās finanšu pārskatus. Ņemot vērā Koncerna / Sabiedrības darbību un tās finanšu instrumentu veidus, nav paredzams, ka, ieviešot 9. SFPS prasības, mainīsies finanšu instrumentu klasifikācija un novērtējums. Koncerns / Sabiedrība uzskata, ka zaudējumi no vērtības samazināšanās varētu pieaugt, un aktīviem, kas ietilpst paredzamo kredītzaudējumu modeļa darbības apjomā, šie zaudējumi kļūs nepastāvīgāki. Sabiedrība vēl nav pabeigusi 9. SFPS prasībām atbilstošas vērtības samazināšanās metodoloģijas izstrādi.

(ii) 15. SFPS “Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem” (spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk. Agrāka piemērošana ir atļauta.)

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Jaunais standarts aizvieto SFPS pašlaik ietvertās vadlīnijas par ieņēmumu atzīšanu. Lai noteiktu, kad un kādā apmērā atzīt ieņēmumus, uzņēmumiem būs jāizmanto piecu soļu modelis. Jaunais modelis paredz, ka ieņēmumus atzīst brīdī, kad uzņēmums nodod klientam kontroli pār precēm vai pakalpojumiem, un tādā summā, kādu uzņēmums paredz saņemt par to. Atkarībā no tā, vai ir izpildīti konkrēti kritēriji, ieņēmumus atzīst:

- laika gaitā, atspoguļojot uzņēmumu darbības finanšu rezultātus; vai
- brīdī, kad klientam tiek nodota kontrole pār precēm vai pakalpojumiem.

15. SFPS ir noteikti principi, kas uzņēmumiem būtu jāievēro, lai uzrādītu kvalitatīvu un kvantitatīvu informāciju, kas finanšu pārskatu lietotājiem sniegtu lietderīgu informāciju par ieņēmumu un naudas plūsmu, kas rodas no līguma ar klientu, raksturu, summu, laiku un nenoteiktību.

Lai gan sākotnējais izvērtējams par 15. SFPS potenciālo ietekmi uz Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatiem vēl nav pabeigts, vadība neparedz, ka jaunā standarta sākotnējā piemērošana būtiski ietekmēs uzņēmuma finanšu pārskatus. Ņemot vērā uzņēmuma darbību un tā gūto ieņēmumu veidus, nav paredzams, ka, ieviešot 15. SFPS prasības, mainīsies ieņēmumu atzīšanas laiks un novērtējums, jo lielākā daļa ieņēmumu ir saistīti ar nomas ieņēmumiem vai finanšu ieņēmumiem, kuru atzīšanu nosaka citi standarti.

(ii) 16. SFPS "Nomas" (spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2019. gada 1. janvārī vai vēlāk. Agrāka piemērošana ir atļauta, ja uzņēmums piemēro arī 15. SFPS.)

16. SFPS aizstāj 17. SGS "Nomas" un tā interpretācijas. Šis standarts atceļ pašreiz lietoto nomnieku dubultās uzskaites modeli un tā vietā nosaka, ka vairums nomu ir jāuzrāda bilancē pēc viena modeļa, un atceļ nomas iedalījumu operatīvajā un finanšu nomā.

Saskaņā ar 16. SFPS līgums ir noma vai ietver nomu, ja ar to apmaiņā pret atlīdzību tiek nodotas tiesības kontrolēt identificēta aktīva lietojumu noteiktā laika periodā. Jaunais nomas modelis paredz, ka par šādiem līgumiem nomnieks atzīst lietošanas tiesību aktīvu un nomas saistības. Lietošanas tiesību aktīvam aprēķina nolietojumu, bet saistībām procentu izdevumus saskaņā ar uzkrāšanas principu. Tā rezultātā vairumam nomu izdevumi tiks paātrināti atzīti perioda sākumā pat tādos gadījumos, kad nomnieks maksās vienādas summas katru gadu.

Jaunais standarts piedāvā nomniekiem vairākus ierobežota apjoma izņēmumus, kas ietver:

- nomas ar termiņu, kas nepārsniedz 12 mēnešus un neparedz iegādes iespēju, un
- mazvērtīgu aktīvu nomas.

Jaunā standarta ieviešana neietekmēs iznomātāja uzskaiti, un iznomātājiem tiks saglabāta atšķirība starp operatīvo un finanšu nomu. Sagaidāms, ka jaunā standarta sākotnējai piemērošanai varētu būt ietekme uz Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatiem, jo Koncernam / Sabiedrībai varētu nākties atzīt aktīvus un saistības finanšu stāvokļa pārskatā, kas izriet no operatīvās nomas līgumiem, kuros Sabiedrība ir nomnieks. Koncerna / Sabiedrības vadība ir veikusi provizorisku aprēķinu, ka 16. SFPS ietekmēs bilances nomas aktīvus aptuveni EUR 300 tūkstošu apmērā, kā arī rastos iepriekšējo periodu peļņas korekcija EUR 20 tūkstošu apmērā.

NHC 1, SIA ir noslēgts zemes nomas līgums ar VAS Starptautiskā lidosta "Rīga" par divu zemesgabalu iznomāšanu, uz kura atrodas Air Baltic Corporation, AS iznomāta biroja ēka un autostāvvietas. Līguma darbības termiņš zemesgabalam uz kura atrodas biroja ēka ir līdz 2036. gada 31. decembrim, savukārt, autostāvvietas zemes nomas līguma termiņš ir līdz 2025. gada 31. decembrim.

(iv) Papildinājumi 2. SFPS: "Maksājumu ar akcijām klasifikācija un novērtēšana" (spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk; jāpiemēro retrospektīvi. Agrāka pieņemšana ir atļauta.)

Papildinājumi paskaidro maksājumu ar akcijām uzskaiti šādās jomās:

- piešķiršanas un nepiešķiršanas apstākļu ietekme uz naudā nokārtotu maksājumu ar akcijām novērtēšanu;
- maksājumi ar akcijām ar neto norēķinu iespēju nodokļu ieturēšanas saistības; un
- maksājumu ar akcijām noteikumu un nosacījumu maiņa, kuras rezultātā darījums tiek pārklasificēts no naudā nokārtota uz pašu kapitāla instrumentos nokārtotu.

Paredzams, ka sākotnējās piemērošanas brīdī šie papildinājumi būtiski neietekmēs Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatus, jo Koncerns / Sabiedrība neveic maksājumus ar akcijām.

(v) Papildinājumi 1. SFPS un 28. SGS "Aktīvu pārdošana vai ieguldīšana darījumos starp investoru un tā asociētu uzņēmumu vai kopuzņēmumu" (spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk; agrāka piemērošana ir atļauta.)

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Papildinājumos ir paskaidrots, ka darījumā ar asociētu uzņēmumu vai kopuzņēmumu peļņu vai zaudējumus atzīst atkarībā no tā, vai pārdotie vai ieguldītie aktīvi veido uzņēmējdarbību, tādējādi:

- pilnā apjomā peļņu vai zaudējumus darījumā starp investoru un tā asociētu uzņēmumu vai kopuzņēmumu atzīst, ja tā ietvaros tiek nodots aktīvs vai aktīvi, kas veido uzņēmējdarbību (neatkarīgi no tā, vai tas ir daļa no meitas sabiedrības)
- daļējā apjomā peļņu vai zaudējumus darījumā starp investoru un tā asociētu uzņēmumu vai kopuzņēmumu atzīst, ja tā ietvaros tiek nodoti aktīvi, kas neveido uzņēmējdarbību pat tad, ja šie aktīvi ir daļa no meitas sabiedrības.

Paredzams, ka sākotnējās piemērošanas brīdī šie papildinājumi neietekmēs Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatus, jo lai arī pārskatu gada beigās Koncernam / Sabiedrībai ir asociēts uzņēmums, tas ir pārdots līdz šo pārskatu sagatavošanas brīdim.

(vi) Papildinājumi 40. SGS „Ieguldījuma īpašumu nodošana” (Spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, piemērojams prospektīvi.)

Papildinājumi nostiprina 40. SGS “Ieguldījuma īpašumi” noteikto principu aktīvu pārceļšanai no un uz ieguldījuma īpašumu kategoriju, nosakot, ka pārklasifikāciju drīkst veikt vienīgi tad, ja ir mainījies īpašuma lietošanas veids. Saskaņā ar papildinājumiem pārklasifikāciju veic tikai tad, kad ir faktiski mainījies lietošanas veids, t.i., aktīvs atbilst vai pārstāj atbilst ieguldījuma īpašuma definīcijai un ir pieejami pierādījumi lietošanas veida maiņai. Pārklasifikāciju nedrīkst veikt, pamatojoties vienīgi uz vadības nolūkiem.

Paredzams, ka sākotnējās piemērošanas brīdī šie papildinājumi būtiski neietekmēs Sabiedrības finanšu pārskatus. Sabiedrībai ir ieguldījuma īpašumi, taču to pārklasifikācija varētu notikt tikai gadījumā, ja patiesi tiks mainīts objekta lietošanas veids, tādējādi, minēto standartu ietekme nebūs būtiska.

(vii) 22. SFPIK “Darījumi ārvalstu valūtās un atlīdzības avansa maksājumi” (spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk.)

Interpretācija skaidro, kā noteikt darījuma datumu, lai varētu pēc tā noteikt ārvalstu valūtas maiņas kursu, ko lietot saistītā aktīva, izdevuma vai ienākuma (vai tā daļas) sākotnējai atzīšanai, pārtraucot atzīt nemonetāro aktīvu vai nemonetāras saistības, kas radušās, saņemot vai veicot atlīdzības avansa maksājumu ārvalstu valūtā. Šādos apstākļos par darījuma datumu uzskata datumu, kurā uzņēmums sākotnēji atzīst nemonetāro aktīvu vai nemonetāras saistības, kas radušās, saņemot vai veicot atlīdzības avansa maksājumu.

Nav paredzams, ka sākotnējās piemērošanas brīdī šī interpretācija būtiski ietekmēs Koncerna / Sabiedrības finanšu pārskatus, jo nemonetāro aktīvu vai nemonetāro saistību, kas radušās, saņemot vai veicot atlīdzības avansa maksājumu, atzīšanai Koncerns / Sabiedrība izmanto ārvalstu valūtas maiņas kursu darījuma datumā.

Ikgadējie uzlabojumi SFPS 2015.-2017. gadu ciklā tika publicēti 2017. gada decembrī, un ar tiem ir ieviesti papildinājumi divos starptautiskos finanšu pārskatu standartos, kā arī papildinājumi divos grāmatvedības standartos, un no tiem izrietoši papildinājumi citos standartos un interpretācijās, kas maina grāmatvedības principus, kas piemērojami informācijas uzrādīšanai, atzīšanai vai novērtēšanai. Papildinājumi 3. SFPS “Uzņēmējdarbības apvienošana”, 11. Ienākuma nodokļi SFPS “Kopīgas struktūras”, 12. SGS “Ienākuma nodokļi” un 23. SGS “Aizņēmumu izmaksas” ir spēkā pārskatu periodiem, kas sākas 2019. gada 1. janvārī vai vēlāk. Agrāka pieņemšana ir atļauta.

Nav paredzams, ka kāds no šiem grozījumiem būtiski ietekmēs Sabiedrības finanšu pārskatus. Sabiedrība plāno ieviest iepriekš minētos standartus un interpretācijas to spēkā stāšanās datumā.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(10) Ieņēmumi**

	Koncerns 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*koriģēts)	NHC 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Ieņēmumi no telpu nomas un pārvaldīšanas pakalpojumiem *	1 597 606	445 860	78 200	76 830
Citi ieņēmumi	45 918	6 435	119 440	12 744
Kopā	1 643 524	452 295	197 640	89 574

*) Korekcijas atspoguļotas 27. pielikumā.

Ieņēmumi ir pārskatu periodā gūtie ieņēmumi no Koncerna pamatdarbības – telpu nomas un pārvaldīšanas, bez pievienotās vērtības nodokļa un atskaitot atlaides.

(11) Pamatdarbības izmaksas

	Koncerns 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR	NHC 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Izdevumi par ēkas apsaimniekošanu, pārvaldīšanu	278 387	10 223	3 096	-
Darījumu izpētes izdevumi	176 256	73 645	92 909	40 741
Citi pamatdarbības izdevumi	95 649	29 117	8 045	3 635
Personāla izdevumi*	136 270	-	136 270	-
Pārējie ieguldījumu īpašumu iegādes izdevumi	-	90 005	-	-
Kopā	686 562	202 990	240 320	44 376

*) 2017. gadā Sabiedrība pieņēma 3 darbiniekus, kuru atalgojuma izmaksas ir tieši saistītas ar pamatdarbības izmaksām.

(12) Administrācijas izmaksas

	Koncerns 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR	NHC 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Personāla izdevumi*	268 834	171 718	268 834	171 718
Profesionālie pakalpojumi	225 246	99 420	130 190	87 291
Citas administrācijas izmaksas	32 147	51 121	25 763	36 906
Kopā	526 227	322 259	424 787	295 915

*) Šajā postenī ir norādītas Sabiedrības darbinieku atalgojuma izmaksas par 2017. gadu un 2016. gadu. Sabiedrības vidējais darbinieku skaits 2017. gadā bija 4 darbinieki, 2016. gadā – 2 darbinieki. Sabiedrības meitas sabiedrībās 2017. un 2016. pārskatu periodos nebija nodarbināti darbinieki.

(13) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	Koncerns 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR	NHC 01.01.2017 - 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR
Procentu maksājumi par aizņēmumu no kredītiestādes	163 289	37 756	7 115	5 226
Kuponu izdevumi no vērtspapīru emisijas	103 444	-	103 444	-
Procentu izdevumi no radniecīgo sabiedrību aizņēmumiem	-	52 704	-	52 704
Kopā	266 733	90 460	110 559	57 930

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(14) Ieguldījuma īpašumi**

Koncerns	Ieguldījuma īpašumi EUR
2015. gada 31. decembrī	748 000
legāde	12 395 000
2016. gada 31. decembrī	13 143 000
legāde	14 249 749
Pārvērtēšanas rezultāts, kas atzīts peļņā vai zaudējumos kā ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	8 060 646
2017. gada 31. decembrī	35 453 395

NHC	Ieguldījuma īpašumi EUR
2015. gada 31. decembrī	748 000
2016. gada 31. decembrī	748 000
Pārvērtēšanas rezultāts, kas atzīts peļņā vai zaudējumos kā ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	-
2017. gada 31. decembrī	748 000

Koncerna nelaužamie operatīvas nomas ieņēmumi:

31.12.2017

Periods	līdz 1 gadam	no 1 līdz 5 gadiem	no 5 gadiem līdz līguma termiņa beigām
Nomas ieņēmumi EUR	1 675 066	2 931 268	1 780 335

31.12.2016

Periods	līdz 1 gadam	no 1 līdz 5 gadiem	no 5 gadiem līdz līguma termiņa beigām
Nomas ieņēmumi EUR	666 894	2 030 541	2 203 702

NHC nelaužamie operatīvas nomas ieņēmumi:

31.12.2017

Periods	līdz 1 gadam	no 1 līdz 5 gadiem	no 5 gadiem līdz līguma termiņa beigām
Nomas ieņēmumi EUR	19 630	-	-

31.12.2016

Periods	līdz 1 gadam	no 1 līdz 5 gadiem	no 5 gadiem līdz līguma termiņa beigām
Nomas ieņēmumi EUR	19 310	-	-

Ieguldījuma īpašuma Elizabetes ielā 21A patiesā vērtība ir noteikta, balstoties uz ārēja, neatkarīga vērtētāja veiktiem ieguldījuma īpašumu novērtējumiem. Ieguldījuma īpašuma Elizabetes ielā 21A patiesās vērtības novērtējums EUR 748 000 apmērā ir kategorizēts kā 3. līmenis patiesās vērtības hierarhijā. Sabiedrībai piederošais ieguldījuma īpašums ir pilnībā iznomāts.

Koncerna sabiedrības NHC 1, SIA īpašumā esošās administratīvās ēkas Tehnikas ielā 3, Lidostā "Rīga", patiesā vērtība ir novērtēta EUR 6 750 000 apmērā. NHC 1, SIA piederošais ieguldījuma īpašums ir pilnībā iznomāts.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Koncerna sabiedrība NHC 2, SIA īpašumā esošo biroju ēku Rīgā, bijušajā VEF teritorijā, patiesā vērtība ir novērtēta EUR 10 142 000 apmērā. NHC 2, SIA biroju ēkas Brīvības gatvē 214M iznomātā platība ir 55 % no kopējās iznomājamās platības, ēkas Brīvības gatvē 214B iznomātā platība ir 78 % no kopējās iznomājamās platības un ēkas Bērzaunes ielā 1 iznomātā platība ir 79 % no kopējās iznomājamās platības.

Koncerna sabiedrības NHC 3, SIA īpašumā esošā biroja un noliktavu kompleksa Piepilsētas, Krustkalni, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads patiesā vērtība ir novērtēta EUR 7 176 395 EUR apmērā. NHC 3, SIA piederošo nekustamo īpašumu iznomātā platība ir 88 % no kopējās iznomājamās platības.

Koncerna sabiedrības NHC 4, SIA īpašumā esošā noliktavu kompleksa Rīgā, Maskavas ielā 462 un Maskavas ielā 464A patiesā vērtība ir novērtēta EUR 10 637 000 apmērā. NHC 4, SIA nomas līgums ar nomnieku stājās spēkā 2018. gada 1. janvārī. Nomnieks aizņem 93% no kopējās moderno ēku iznomājamās platības, kura sastāda 27 874,9 m².

Koncerna īpašumu patiesās vērtības noteikšanu veic katra gada ceturtajā ceturksnī, vai biežāk, ja Koncerna rīcībā nonāk informācija par būtiskām kāda ilgtermiņa ieguldījuma kvalitātes izmaiņām un zaudējumu notikumu. Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības noteikšanai var izmantot iepriekš sagatavotus vērtējumus, kas nav vecāki par 12 mēnešiem no vērtības noteikšanas dienas. Patiesā vērtība Koncerna ieguldījuma īpašumiem tiek kategorizēta kā 3. līmenis patiesās vērtības hierarhijā.

Tabulā uzrādītas vērtētāju izmantotās vērtēšanas metodes ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības noteikšanai, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Veids	Vērtēšanas metode	Būtiskie nenovērojami dati (2016. gada būtiskie nenovērojami dati)	Saistība starp būtiskiem nenovērojamiem datiem un patiesās vērtības novērtēšanu
Ieguldījuma īpašums EUR 529 000 (2016: EUR 529 000) vērtībā, kas atrodas Rīgā, Elizabetes ielā 21A, Nr. 103, 154,9 m ²	2017 un 2016: Diskontētās naudas plūsmas modelis ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās: Modelis ir balstīts uz diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā	Ikmēneša nomas ieņēmumi naudas plūsmas aplēšu periodā – 30 EUR/m ² (2016: 30 EUR/m ²) (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu) Gada ieņēmumu pieaugums – 0% (2016: 0%) (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu) Diskonta likme naudas plūsmas aplēšu periodā – 8.8% (2016: 8.8%) Naudas plūsmas aplēšu periods – 5 gadi (2016: 5 gadi) Terminālās izaugsmes likme – 1.3% (2016: 1.3%) Kapitalizācijas likme – 7.5% (2016: 7.5%)	Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - Ieņēmumu pieauguma likme būtu augstāka (zemāka); - Diskonta likme/kapitalizācijas likme būtu zemāka (augstāka); - Naudas plūsmas prognožu periods būtu garāks (īsāks); - Aplēstā pārdošanas cena prognožu perioda beigās būtu augstāka (zemāka).
	2017. un 2016.: Salīdzināmo darījumu metode: Pašreizējā vērtība aprēķināta tiek aprēķināta, izmantojot līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus darījumu salīdzināšanu	Salīdzināmie objekti: Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR 2 780.	Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - Tirgū pieaugtu (samazinātos) pārdošanas cenas līdzīgiem īpašumiem; - Īpašuma tehniskais stāvoklis uzlabotos (pasliktinātos).

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

<p>leguldījuma īpašums EUR 219 000 (2016: EUR 219 000 vērtībā, kas atrodas Rīgā, Elizabetes ielā 21A, Nr. 101 75,7 m²</p>	<p>2017 un 2016: Diskontētās naudas plūsmas modelis ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās: Modelis ir balstīts uz diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā</p>	<p>Ikmēneša nomas ieņēmumi naudas plūsmas aplēšu periodā – 23.2 EUR/m² (2016: 23.2 EUR/m²) (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu) Gada ieņēmumu pieaugums – 0% (2016: 0%) (balstīts uz spēkā esošā nomas līgumu) Diskonta likme naudas plūsmas aplēšu periodā – 8.8% (2016: 8.8%) Naudas plūsmas aplēšu periods – 5 gadi (2016: 5 gadi) Terminālās izaugsmes likme – 1.3% (2016: 1.3%) Kapitalizācijas likme – 7.5% (2016: 7.5%)</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - Ieņēmumu pieauguma likme būtu augstāka (zemāka); - Diskonta likme/ kapitalizācijas likme būtu zemāka (augstāka); - Naudas plūsmas prognožu periods būtu garāks (īsāks); - Aplēstā pārdošanas cena prognožu perioda beigās būtu augstāka (zemāka).</p>
	<p>2017. un 2016.: Salīdzināmo darījumu metode: Pašreizējā vērtība tiek aprēķināta, izmantojot līdztīgu nekustamo īpašumu tirgus darījumu salīdzināšanu</p>	<p>Salīdzināmie objekti: Telpu kopējās platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR 2 809. Abām aprēķinu pieejām, Diskontētās naudas plūsmas metodei un Salīdzināmo darījumu metodei piemērots 50% svara koeficients.</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - Tirgū pieaugtu (samazinātos) pārdošanas cenas līdztīgiem īpašumiem; - Īpašuma tehniskais stāvoklis uzlabotos (pasliktinātos).</p>
<p>leguldījuma īpašums EUR 6 750 000 (2016: EUR 6 190 000) vērtībā, kas atrodas Lidostā Rīgā, Tehnikas ielā 3 6 556,4 m²</p>	<p>2017 un 2016: Diskontētās naudas plūsmas modelis ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās: Modelis ir balstīts uz diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā</p>	<p>Ikmēneša nomas ieņēmumi – 6.56 EUR/m² biroja telpām un 3.29 EUR/m² palīgtelpām (2016: 6.31 EUR/m² un 3.16 EUR/m²) (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu) Gada ieņēmumu pieaugums – 4% (2016: 4%) Diskonta likme – 7.50% (2016: 8.20%) Noslogojums – 98% (2016: 98%) Naudas plūsmas aplēšu periods - 9 gadi (2016: 10 gadi) Kapitalizācijas likme – 7.50% (2016: 7.75%)</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - Ieņēmumu pieaugumu likme būtu augstāka (zemāka); - diskonta/ kapitalizācijas likmes būtu zemākas (augstākas); - noslogotības pieņēmums būtu augstāks (zemāks); - naudas plūsmas prognožu periods būtu garāks (īsāks); - aplēstā pārdošanas cena prognožu perioda beigās būtu augstāka (zemāka).</p>

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

<p>Ieguldījuma Īpašums EUR 10 142 000 vērtībā, kas atrodas Brīvības gatvē 214M, Rīgā; Bērzaunes ielā 1, Rīgā; Brīvības gatvē 214B, Rīgā. 23 264 m²</p>	<p>2017: Diskontētās naudas plūsmas modelis ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās: Modelis ir balstīts uz diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā</p>	<p>Stāvoklis pirms objekta rekonstrukcijas 2017. gadā: Izmājāmā platība – 17 043 m² Ikmēneša nomas ieņēmumi – 4.95 EUR/m² (balstīts uz spēkā esošiem nomas līgumiem) Gada ieņēmumu pieaugums – 1% Diskonta likme – 9.25% Pirmā perioda noslogojums – 95%</p> <p>Stāvoklis pēc objekta rekonstrukcijas 2020. gadā: Izmājāmā platība – 23 264 m² Kopējais rekonstrukcijas laiks – 3 gadi Vidējās rekonstrukcijas izmaksas – 304 EUR/m² Ikmēneša nomas ieņēmumi – 5.24 EUR/m² (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu nosacījumiem un pieņemtajām nomas likmēm neiznomātajām telpām) Gada ieņēmumu pieaugums – 2% Diskonta likme – 9.25% Piektā perioda noslogojums – 85% Naudas plūsmas aplēšu periods – 5 gadi Kapitalizācijas likme – 9.75% Īpašuma vērtība neveicot telpu remontdarbus – 9 172 000 EUR</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - ieņēmumu pieaugumu likme būtu augstāka (zemāka); - diskonta/ kapitalizācijas likmes būtu zemākas (augstākas); - noslogotības pieņēmums būtu augstāks (zemāks); - rekonstrukcijas izmaksas būtu augstākas (zemākas); - rekonstrukcijas laiks būtu īsāks (garāks).</p>
<p>Ieguldījuma Īpašums EUR 7 176 395 (2016: EUR 6 205 000) vērtībā, kas atrodas Ķekavas nov., Krustkalnos, Piepilsētas 14 153.50 m²</p>	<p>2017 un 2016: Kapitalizācijas modelis: Modelis ir balstīts uz neto naudas plūsmu no nekustamā īpašuma kapitalizāciju diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā</p>	<p>Ikmēneša nomas ieņēmumi – 4.39 EUR/ m² noliktavas telpām un 5.40 EUR/ m² biroja telpām (2016: 4.08 EUR/m²) (balstīts uz spēkā esošiem nomas līgumiem un pieņemtajām nomas likmēm neiznomātajām telpām) Izmāto biroja telpu noslogojums - 98% (2016: 96%) Izmāto noliktavas telpu noslogojums – 98% (2016: 96%) Brīvo biroja telpu noslogojums – 60% Gada ieņēmumu pieaugums – 0% (2016: 0%) Kapitalizācijas likme – 9.0% (2016: 9.0%)</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - ieņēmumu pieaugumu likme būtu augstāka (zemāka); - kapitalizācijas likmes būtu zemākas (augstākas); - noslogotības pieņēmums būtu augstāks (zemāks).</p>
<p>Ieguldījuma Īpašums EUR 10 637 000 vērtībā, kas atrodas Maskavas ielā 462, 464A, Rīgā 27 874.9 m²</p>	<p>2017: Diskontētās naudas plūsmas modelis ar terminālās vērtības komponenti naudas plūsmas aplēšu perioda beigās: Modelis ir balstīts uz diskontēto naudas plūsmu pakalpojumu sniegšanas rezultātā</p>	<p>Ikmēneša nomas ieņēmumi – 3.10 EUR/m² (balstīts uz spēkā esošo nomas līgumu un pieņemtajām nomas likmēm neiznomātajām telpām) Diskonta likme – 9.50% Noslogojums – 97% Gada ieņēmumu pieaugums – 2.8% Naudas plūsmas aplēšu periods – 5 gadi Kapitalizācijas likme – 8.50% Naudas plūsmas aprēķina ietvaros, tiek pieņemts, ka teritorijas attīstāmā daļa (~7.5 ha ar mazvērtīgu apbūvi) tiek pārdota. Pārdošana cena tiek noteikta ar tirgus datu salīdzināšanas metodi. Pieņemtā cena par kvadrātmetru – 15.9 EUR/m²</p>	<p>Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: - ieņēmumu pieaugumu likme būtu augstāka (zemāka); - diskonta/ kapitalizācijas likmes būtu zemākas (augstākas); - noslogotības pieņēmums būtu augstāks (zemāks); - zemes gabala daļas (~7.5ha platībā) ar nojaucamo apbūvi pārdošanas cena būtu augstāka (zemāka).</p>

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(15) Uzņēmuma ienākuma nodoklis****(i) Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzītais uzņēmumu ienākuma nodoklis**

	Koncerns 01.01.2017 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 31.12.2016 EUR (*koriģēts)	NHC 01.01.2017 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 31.12.2016 EUR
Aprēķinātais uzņēmuma nodoklis saskaņā ar deklarāciju	(71 107)	-	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis	(107 247)	59 842	(11 020)	22 432
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzītais uzņēmumu ienākuma nodoklis	(178 354)	59 842	(11 020)	22 432

(ii) Efektīvās uzņēmuma ienākuma nodokļa likmes salīdzinājums

	Koncerns 01.01.2017 31.12.2017 EUR	Koncerns 01.01.2016 31.12.2016 EUR (*koriģēts)	NHC 01.01.2017 31.12.2017 EUR	NHC 01.01.2016 31.12.2016 EUR
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	8 115 882	(156 643)	(337 085)	(150 596)
Teorētiski aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis, 15%	1 217 382	(23 497)	(50 563)	(22 589)
Atliktā nodokļa pārskatīšana	(1 417 570)	(58 817)	50 442	-
Pastāvīgo atšķirību ietekme	21 834	22 472	(10 899)	157
Uzņēmumu ienākumu nodoklis par pārskatu periodu	(178 354)	(59 842)	(11 020)	(22 432)

Koncerns / Sabiedrība atlikto nodokli 2017. gada 31. decembrī nav atzinusi likumdošanas izmaiņu dēļ. Ja atliktais nodoklis Koncernā būtu bijis atzīts 2017. gada 31. decembrī, būtiskāko ietekmi uz to būtu radījusi ieguldījuma īpašumu pārvērtēšana.

*) korekcijas saistībā ar NHC 1, SIA ieņēmumu atzīšanu 2016. gadā, skatīt 27. pielikumā.

(16) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

	EUR
Bilances vērtība 31.12.2016	2 616 362
Ieguldījums pamatkapitālā	3 080 000
Bilances vērtība 31.12.2017	5 696 362

Pārskatu periodā tika veikti papildus ieguldījumi NHC 2, SIA un NHC 4, SIA pamatkapitālā. NHC 2, SIA un NHC 4, SIA pamatkapitāls attiecīgi tika palielināts par EUR 1 990 000 un EUR 1 090 000.

Sabiedrības nosaukums	Piederošo daļu skaits 31.12.2017 %	Ieguldījuma bilances vērtība 31.12.2017 EUR	Radniecīgās sabiedrības pašu kapitāla vērtība 31.12.2017 EUR	Radniecīgās sabiedrības peļņa/zaudējumi pārskatu periodā EUR
NHC 1, SIA	100	1 276 362	2 217 878	789 630
NHC 2, SIA	100	2 000 000	3 509 609	1 523 125
NHC 3, SIA	100	1 300 000	2 394 627	1 199 678
NHC 4, SIA	100	1 100 000	5 897 600	4 798 252
NHC 5, SIA	100	10 000	(17 191)	(26 539)
NHC 6, SIA	100	10 000	4 042	(5 306)
Kopā		5 696 362	14 006 565	8 278 840

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Sabiedrības nosaukums	Piederošo daļu skaits 31.12.2016	leguldījuma bilances vērtība 31.12.2016	Radniecīgās sabiedrības pašu kapitāla vērtība 31.12.2016	Radniecīgās sabiedrības peļņa/zaudējumi pārskatu periodā
	%	EUR	EUR	EUR
NHC 1, SIA	100	1 276 362	1 428 247	151 885
NHC 2, SIA	100	10 000	(3 515)	(13 515)
NHC 3, SIA	100	1 300 000	1 194 949	(105 051)
NHC 4, SIA	100	10 000	9 348	(652)
NHC 5, SIA	100	10 000	9 348	(652)
NHC 6, SIA	100	10 000	9 348	(652)
Kopā		2 616 362	2 647 725	31 363

(17) Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā

Piederošo daļu skaits 31.12.2017	leguldījuma bilances vērtība 31.12.2017	Asociētās sabiedrības pašu kapitāla vērtība 31.12.2017	% no pašu kapitāla vērtības 31.12.2017	Asociētās sabiedrības peļņa / zaudējumi pārskatu periodā
		EUR	EUR	EUR
SG Capital Partners AIFP, SIA	30	7 500	47 642	14 293
Kopā		7 500	47 642	14 293

(18) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
	Ilgtermiņa daļa			
Aizdevumi meitas sabiedrībām	-	-	7 734 000	587 000
NHC 1, SIA	-	-	387 000	577 000
NHC 2, SIA	-	-	6 445 000	10 000
NHC 3, SIA	-	-	902 000	-
Īstermiņa daļa				
Aizdevumi meitas sabiedrībām	-	-	4 774 000	5 061 000
NHC 3, SIA	-	-	-	5 061 000
NHC 4, SIA	-	-	4 744 000	-
NHC 5, SIA	-	-	30 000	-
Kopā	-	-	12 508 000	5 648 000

Postenī aizdevumi radniecīgām sabiedrībām uzrādīti aizdevumi meitas sabiedrībām kredītlīnijas veidā. Procentu likme visiem aizdevumiem ir 4.5% gadā. Aizdevumiem nav nodrošinājuma. 2017. gada 31. decembrī maksājumi par izsniegtajiem aizdevumiem nav kavēti.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(19) Patiesajā vērtībā vērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos – atlikusī uzskaites vērtība**

	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
Patiesajā vērtībā vērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos:				
Īstermiņa daļa	12 183 736	-	12 183 736	-
ilgtermiņa daļa	-	-	-	-
Kopā	12 183 736	-	12 183 736	-

2017. gada 31. decembrī visi Koncerna / Sabiedrības Patiesajā vērtībā vērtēti finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā bija ABLV Bank, AS ilgtermiņa obligācijas ar termiņu līdz 2018. gada 22. februārim, kas tika iegādātas, lai izvietotu daļu no likviditātes rezervēm īstermiņa augstāka ienesīguma finanšu instrumentos. Informācija par notikumiem pēc bilances datuma ir ietverta 28. pielikumā. Visi patiesajā vērtībā vērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos ir denominēti EUR. Maksimālā kredītriska pozīcija uz ārskatu perioda beigām ir patiesajā vērtībā vērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos atlikusī uzskaites vērtība. Gada laikā pārvērtēšana ir bijusi EUR 36 537 apmērā un tā ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķina pārējās saimnieciskās darbības izmaksas postenī.

(20) Naudas līdzekļi

	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
Atlikumi bankas kontos: ABLV Bank, AS *	4 160 289	6 544 927	4 032 651	6 503 861
Atlikumi bankas kontos: Swedbank, AS	58 887	-	-	-
Atlikumi bankas kontos: citi	3	-	-	-
Kopā	4 219 179	6 544 927	4 032 651	6 503 861

Sabiedrības valde uzskata, ka naudas līdzekļi, kas atrodas ABLV Bank, AS kontos ir pilnībā atgūstami. Pārskatu sagatavošanas brīdī Koncernam / Sabiedrībai ir atvēri norēķinu konti citās Latvijas bankās un tiek atgūti līdzekļi no garantētās atlīdzības fonda. 2018. gada 15. aprīlī no garantijas fonda Koncerns ir atguvis EUR 285 564, Sabiedrība ir atguvusi EUR 100 000. Lūdzam skatīt informāciju par notikumiem pēc bilances datuma, 28. pielikumu.

(21) Daļu kapitāls

	Koncerns 31.12.2017		Koncerns 31.12.2016		NHC 31.12.2017		NHC 31.12.2016	
	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
ABLV Bank, AS	88	22 000 000	88	13 200 000	88	22 000 000	88	13 200 000
PREMIUM FINANCE GROUP, SIA	6	1 500 000	8	1 200 000	6	1 500 000	8	1 200 000
Cassandra Holding Company, SIA	6	1 500 000	4	600 000	6	1 500 000	4	600 000
Kopā		25 000 000		15 000 000		25 000 000		15 000 000

Sabiedrības daļu kapitāls 2016. gada 31. decembrī bija EUR 15 000 000 un sastāvēja no 15 000 000 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir EUR 1, visas kapitāla daļas bija pilnībā apmaksātas.

2017. gada 12. aprīlī Sabiedrības daļu kapitāls tika palielināts par EUR 3 000 000, kas sastāvēja no 3 000 000 daļām.

2017. gada 5. jūnijā Sabiedrības daļu kapitāls tika palielināts par EUR 7 000 000, kas sastāvēja no 7 000 000 daļām.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

2017. gada 31. decembrī Sabiedrības daļu kapitāls ir EUR 25 000 000, kas sastāv no 25 000 000 daļām, katras daļas nominālvērtība ir EUR 1, visas kapitāla daļas ir apmaksātas.

(22) Aizņēmumi un obligācijas

Finanšu pārskatu lasītāju ērtībām, detalizēti atšifrēti ārējie aizņēmumi un emitētie parāda vērtspapīri (obligācijas):

	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
Ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm	8 046 159	4 627 465	435 238	457 160
Emitētie parāda vērtspapīri (obligācijas)	9 414 004	-	9 414 004	-
Kopā ilgtermiņa aizņēmumi	17 460 163	4 627 465	9 849 242	457 160
Ilgtermiņa aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa*	381 501	116 362	21 914	21 865
Emitēto parāda vērtspapīru (obligāciju) īstermiņa daļa	585 996	-	585 996	-
Uzkrātās procentu saistības ilgtermiņa aizņēmumiem	11 522	-	324	-
Uzkrātās saistības emitēto parāda vērtspapīru (obligāciju) kupona procentu izmaksām	103 444	-	103 444	-
Kopā īstermiņa aizņēmumi	1 082 463	116 362	711 678	21 865
Ilgtermiņa un īstermiņa aizņēmumi kopā	18 542 626	4 743 827	10 560 920	479 025
Izmaiņas aizņēmumos	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ārskatu perioda sākumā	4 743 827	-	479 025	-
Saņemtie aizņēmumi	4 000 000	4 793 000	-	493 000
Atmaksātie aizņēmumi	316 167	52 437	21 592	14 256
Izmaiņas uzkrātajās aizņēmumu un kuponu procentu saistībās	114 966	3 264 *	103 487	281 *
Emitētie parāda vērtspapīri (obligācijas)	10 000 000	-	10 000 000	-
Pārskatu perioda beigās	18 542 626	4 743 827	10 560 920	479 025
Aizņēmumu sadalījums pēc aizdevēju kategorijām	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kredītiestādes - saistītie uzņēmumi	4 631 329	4 743 827	457 476	479 025
Pārējās kredītiestādes	3 807 853	-	-	-
Emitētie parāda vērtspapīri (obligācijas)	10 103 444	-	10 103 444	-
Kopā aizņēmumi	18 542 626	4 743 827	10 560 920	479 025
Aizņēmumu sadalījums pēc atmaksas termiņiem	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
< 1 gads (ilgtermiņa aizņēmumu īstermiņa daļa)	1 082 463	116 362	711 678	21 865
1 - 5 gadi	17 460 163	4 627 465	9 849 242	457 160
> 5 gadiem	-	-	-	-
Kopā aizņēmumi	18 542 626	4 743 827	10 560 920	479 025

*) 2017. gada 31. decembrī īstermiņa aizņēmumiem uzkrātie procentu maksājumi pievienoti aizņēmumu īstermiņa pamatsummai, datu salīdzināšanai, šis princips ievērots arī aizņēmumiem, kas bijuši 2016. gada 31. decembrī. Par izmaiņām skatīt 27. pielikuma 2016. gada 18. aprīlī Sabiedrība ir saņēmusi aizņēmumu no ABLV Bank, AS, lai investētu New Hanza Capital, AS meitas uzņēmumu pamatkapitālā. Kā aizdevuma nodrošinājums kalpo ķīla – nekustamie īpašumi Elizabetes ielā 21A - 101 un Elizabetes ielā 21A - 103, Rīga un visi finanšu līdzekļi, kas atrodas New Hanza Capital, AS ABLV Bank, AS kontos, ir iekļāti kā finanšu ķīla.

2016. gada 2. augustā NHC 1, SIA ir saņēmusi aizņēmumus no ABLV Bank, AS, lai daļēji refinansētu New Hanza Capital, AS izsniegto aizdevumu nekustamā īpašuma iegādei. Kā aizdevuma nodrošinājums kalpo ķīla – nekustamais īpašums Tehnikas ielā 3, Lidosta "Rīga", Mārupes novadā un visi finanšu līdzekļi, kas atrodas NHC 1, SIA ABLV Bank, AS kontos, ir iekļāti kā finanšu ķīla.

2017. gada 3. martā NHC 3, SIA ir saņēmusi aizņēmumu no Swedbank AS, lai daļēji refinansētu New Hanza Capital, AS izsniegto aizdevumu nekustamā īpašuma iegādei. Kā aizdevuma nodrošinājums kalpo ķīla – nekustamais īpašums biroja un noliktavu kompleks "Piepilsētas", kas atrodas Krustkalnos, Ķekavas novadā.

Kredīta līgumos ir noteikts, ka aizņēmēji reizi ceturksnī aprēķina procentu maksājumu seguma un ķīlas vērtības pret kredītu rādītājus. Koncerna uzņēmumi 2017.gada laikā iekļāvās noteikto rādītāju robežvērtībās un izpildīja kredīta nosacījumu prasības.

Attīstot savu īpašumu portfeli un pieaugot darījumu apjomiem, uzņēmums 2017. gadā uzsāka obligāciju emisijas programmu, kuras mērķis ir piesaistīt jaunus investorus un papildu kapitālu darbības plānu īstenošanai. Obligācijas ir iekļautas biržas Nasdaq Riga regulētajā tirgū — Baltijas Parāda vērtspapīru sarakstā.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Obligāciju emisijas valūta ir EUR (eiro), emisijas kopējā nominālvērtība EUR 10 000 000 un obligācijas nominālvērtība EUR 1 000. Gada procentu likme ir fiksēta 4,9%, ar procentu ienākuma izmaksu 2 reizes gadā. To sākotnējās izvietojšanas cena ir 100% no nominālvērtības. Emisijas datums ir 2017. gada 16. oktobris, bet dzēšanas datums – 2022. gada 16. oktobris. Sākot ar 2019.gada 16.oktobri Sabiedrībai kā emitentam ir tiesības dzēst obligācijas pirms termiņa. Obligācijas 2017. gada 19. oktobrī iekļautas regulētajā tirgū — biržas Nasdaq Riga Baltijas parāda vērtspapīru sarakstā (ISIN LV0000802312).

(23) Pārējie kreditori

	Koncerns 31.12.2017 EUR	Koncerns 31.12.2016 EUR	NHC 31.12.2017 EUR	NHC 31.12.2016 EUR
Ilgtermiņa daļa				
Saņemtā drošības nauda no nomniekiem	86 854	83 513	-	-
Īstermiņa daļa				
Saņemtā drošības nauda no nomniekiem	224 657	38 722	14 200	14 200
Kopā	311 511	122 235	14 200	14 200

*) saskaņā ar nomas līgumiem, nomniekiem ir iespēja priekšlaicīgi lauzt nomas līgumus, iepriekš par to paziņojot līgumā noteiktā termiņā. Izņēmums ir NHC 1, SIA noslēgtais nomas līgums ar Air Baltic Corporation, AS.

Koncerna 2016. gada pārskatā saņemtās drošības naudas no nomniekiem EUR 122 235 tika atspoguļotas pie pārējiem kreditoriem ilgtermiņa daļas, 2017. gada pārskatā EUR 38 722 tika pārklasificēts uz pārējiem kreditoriem īstermiņu daļu. Nomnieka Air Baltic Corporation, AS saņemtā drošības nauda EUR 83 513, ņemot vērā iepriekš minēto, netika pārklasificēta.

Sabiedrības 2016. gada pārskatā saņemtās drošības nauda EUR 14 200 no nomniekiem tika atspoguļotas pie pārējiem kreditoriem ilgtermiņa daļas, 2017. gada pārskatā EUR 14 200 tika pārklasificēts uz pārējiem kreditoriem īstermiņu daļu. Par izmaiņām skatīt 27. pielikumā.

(24) Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu riski**(a) Patiesā vērtība**

Tabulā norādītās finanšu aktīvu un finanšu saistību uzskaites vērtības un patiesās vērtības, norādot arī to līmeni patiesās vērtības hierarhijā. Šie finanšu aktīvi un finanšu saistības netiek vērtēti patiesajā vērtībā grāmatvedības uzskaites vajadzībām.

2017. gada 31. decembrī	Koncerns				NHC
	Patiesās vērtības līmenis	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR
Aktīvi					
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (ilgtermiņa)	3	-	-	7 734 000	7 734 000
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (īstermiņa)	3	-	-	4 774 000	4 774 000
Kopā		-	-	12 508 000	12 508 000

Finanšu aktīvi, kuri tiek vērtēti patiesajā vērtībā grāmatvedības uzskaites vajadzībām.

2017. gada 31. decembrī	Koncerns				NHC
	Patiesās vērtības līmenis	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR
Aktīvi					
Patiesajā vērtībā vērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos	2	12 183 736	12 183 736	12 183 736	12 183 736
Kopā		12 183 736	12 183 736	12 183 736	12 183 736

	Koncerns				NHC
	Patiesās vērtības līmenis	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība EUR
Saistības					
Emitētie parāda vērtspapīri, obligācijas (ilgtermiņa)	3	9 414 004	9 414 004	9 414 004	9 414 004
Emitētie parāda vērtspapīri, obligācijas (īstermiņa)	3	689 440	689 440	689 440	689 440
Aizņēmumi no kredītiestādēm (ilgtermiņa)	3	8 046 159	8 065 825	435 238	435 238

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Aizņēmumi no kredītiestādēm (īstermiņa)	3	393 023	401 492	22 238	22 238
Pārējie kreditori (ilgtermiņa)	3	86 854	86 854	-	-
Pārējie kreditori (īstermiņa)	3	224 657	224 657	14 200	14 200
Kopā		18 854 137	18 882 272	10 575 120	10 575 120
2016. gada 31. decembrī					
	Patiesās vērtības līmenis	Uzskaites vērtība	Koncerns Patiesā vērtība	Uzskaites vērtība	NHC Patiesā vērtība
Aktīvi		EUR	EUR	EUR	EUR
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (ilgtermiņa)	3	-	-	587 000	587 000
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (īstermiņa)	3	-	-	5 061 000	5 061 000
Finanšu līzings (ilgtermiņa)	3	17 347	17 236	17 347	17 347
Finanšu līzings (īstermiņa)	3	8 358	8 743	8 358	8 358
Kopā		25 705	25 979	5 673 705	5 673 705
	Patiesās vērtības līmenis	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Saistības		EUR	EUR	EUR	EUR
Aizņēmumi no kredītiestādēm (ilgtermiņa)	3	4 627 465	4 627 465	457 160	457 160
Aizņēmumi no kredītiestādēm (īstermiņa)	3	113 098	113 098	21 584	21 584
Pārējie kreditori (ilgtermiņa)	3	83 513	83 513	-	-
Pārējie kreditori (īstermiņa)	3	38 722	38 722	14 200	14 200
Kopā		4 862 798	4 862 798	492 944	492 944

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Tabulā uzrādītas 3. līmeņa patiesās vērtības noteikšanai izmantotās vērtēšanas metodes, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Veids	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami dati
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (ilgtermiņa), Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām (īstermiņa)	-	2017: Sabiedrība ir izsniegusi piecus aizdevumus kredītlīnijas veidā Sabiedrības meitām. Aizdevumiem ir noteikta fiksēta lietošanas procentu likme 4,5% gadā. Aprēķinātos aizdevuma lietošanas procentus maksā par iepriekšējo ceturksni līdz nākamā ceturkšņa pirmā mēneša 15.datumam. Sākotnēji aizdevuma līgumi tiek noslēgti uz gadu, ar iespēju termiņu pagarināt. Sabiedrības valde uzskata, ka procentu ieņēmumu atzīšanai izmantotā likme 4.5% gadā atspoguļo patieso vērtību un tāpēc uzskatāms, ka uzskaites vērtības un patiesās vērtības atšķirības ir nebūtiskas.
Obligācijas (emitētās)	Diskontētās naudas plūsmas metode	2017: Sabiedrība izlaida obligācijas ar nominālvērtību EUR 10 000 000. Obligāciju gada procentu likme ir fiksēta: 4.9% ar procentu ienākumu izmaksu 2 reizes gadā; sākotnējās izvietojuma cena ir 100% no nominālvērtības. Emisijas datums ir 2017. gada 16. oktobris, bet dzēšanas datums 2022. gada 16. oktobris. Sabiedrības valde uzskata, ka procentu ieņēmumu atzīšanai izmantotā likme 4.9% gadā atspoguļo aizdevuma patieso vērtību un tāpēc uzskatāms, ka uzskaites vērtības un patiesās vērtības atšķirības ir nebūtiskas.
Aizņēmumi no kredītiestādēm (ilgtermiņa) Aizņēmumi no kredītiestādēm (īstermiņa)	-	2017: Koncerns ir saņēmis trīs aizņēmumus no ABLV Bank, AS. Aizņēmumi ir izsniegti līdz 2021. gadam. Aizdevumiem ir noteikta procentu bāzes likme 6 mēnešu EURIBOR un pievienotā likme 1,5% gadā. Aizņēmumi ir nodrošināti ar nekustamo īpašumu. Patiesās vērtības noteikšanas vajadzībām tika izmantota pievienotā likme 2.55%, tas ir vidējā likme Koncerna sabiedrības citos ārējos kredītos. Koncerns ir saņēmis aizņēmumu arī no Swedbank, AS. Aizņēmums ir izsniegts līdz 2020. gadam. Aizņēmumiem ir noteikta procentu bāzes likme 3 mēnešu EURIBOR un pievienotā likme 2,5% gadā. Aizņēmums ir nodrošināts ar nekustamo īpašumu. Sabiedrības valde uzskata, ka procentu ieņēmumu atzīšanai izmantotā likme 2.5% gadā atspoguļo aizņēmuma patieso vērtību un tāpēc uzskatāms, ka uzskaites vērtības un patiesās vērtības atšķirības ir nebūtiskas.
Pārējie kreditori	-	2017. gada 31. decembrī Sabiedrībai nav ilgtermiņa kreditoru parādi, tāpēc uzskatāms, ka uzskaites vērtības un patiesās vērtības atšķirības ir nebūtiskas.
Debitori	-	2017. gada 31. decembrī Sabiedrībai nav ilgtermiņa debitoru parādi, tāpēc uzskatāms, ka uzskaites vērtības un patiesās vērtības atšķirības ir nebūtiskas.

Tabulā uzrādītas 2. līmeņa patiesās vērtības noteikšanai izmantotās vērtēšanas metodes:

Veids	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami dati
Obligācijas (iegādātās)	Tirgus dalībnieka kotācija	-

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(b) Kredītrisks**

Maksimālo kredītrisku, kas saistīts ar finanšu aktīviem, atspoguļo to uzskaites vērtības. Finanšu aktīvu, kuri veido kredītrisku, iedalījums bilances posteļos pārskatu perioda beigu datumā ir šāds:

	Koncerns 31.12.2017	Koncerns 31.12.2016	NHC 31.12.2017	NHC 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
Radniecīgo sabiedrību parādi	128	-	158 867	760
Pircēju un pasūtītāju parādi	144 517	95 195	6	-
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	-	-	12 508 000	5 061 000
Patiesajā vērtībā vērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos	12 183 736	-	12 183 736	-
Aizdevumi	-	25 705	-	25 705
Kopā	12 328 381	120 900	24 850 609	5 087 465

2017. gada 31. decembrī un 2016. gada 31. decembrī maksājumi par augstāk minētajiem finanšu aktīvu posteļiem nav kavēti un tiem nav veidoti vērtības samazināšanās uzkrājumi. Visi pircēju un pasūtītāju parādi ir nodrošināti ar garantijas depozītu vai bankas garantijām. Koncerns / Sabiedrība nav izsniegusi finanšu garantijas.

(c) Likviditātes risks

Finanšu saistību līgumos noteiktie atlikušie dzēšanas termiņi pārskatu perioda beigu datumā ir šādi:

Koncerna neatvasinātās finanšu saistības 2017. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsma	< 3 mēnešiem	3 - 12 mēneši	1 - 5 gadi	Beztermiņa
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Emitētie parāda vērtspapīri, obligācijas	10 103 444	12 450 000	-	490 000	11 960 000	-
Aizņēmumi no kredītiestādēm	8 427 660	8 904 451	139 353	417 616	8 347 482	-
Pārējie kreditori	311 511	311 511	-	-	-	311 511
Parādi piegādātājiem	58 610	58 610	58 610	-	-	-
Parādi radniecīgām sabiedrībām	228 948	228 948	228 948	-	-	-
Kopā	19 130 173	21 953 520	384 353	766 060	20 204 038	-
Sabiedrības neatvasinātās finanšu saistības 2017. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsma	< 3 mēnešiem	3 - 12 mēneši	1 - 5 gadi	Beztermiņa
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Emitētie parāda vērtspapīri, obligācijas	10 103 444	12 450 000	245 000	348 444	11 856 556	-
Aizņēmumi no kredītiestādēm	457 152	477 555	7 207	21 620	448 728	-
Pārējie kreditori	14 200	14 200	-	-	-	14 200
Parādi piegādātājiem	23	23	23	-	-	-
Parādi radniecīgām sabiedrībām	87 800	87 800	87 800	-	-	-
Kopā	10 662 619	12 941 755	252 207	370 064	12 305 284	-
Koncerna neatvasinātās finanšu saistības 2016. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsma	< 3 mēnešiem	3 - 12 mēneši	1 - 5 gadi	Beztermiņa
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aizņēmumi no kredītiestādēm	4 740 563	5 107 330	45 117	148 126	4 914 087	-
Pārējie kreditori	122 235	122 235	-	-	-	122 235
Parādi piegādātājiem	25 481	25 481	25 481	-	-	-
Kopā	4 888 279	5 255 046	70 598	148 126	4 914 087	122 235
Sabiedrības neatvasinātās finanšu saistības 2016. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsma	< 3 mēnešiem	3 - 12 mēneši	1 - 5 gadi	Beztermiņa
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aizņēmumi no kredītiestādēm	478 744	506 319	7 179	21 536	477 604	-
Pārējie kreditori	14 200	14 200	-	-	-	14 200
Parādi piegādātājiem	2 844	2 844	2 844	-	-	-
Parādi radniecīgām sabiedrībām	1 007	1 007	1 007	-	-	-
Kopā	496 795	524 370	11 030	21 536	477 604	14 200

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(d) Procentu likmju risks**

Pārskatu perioda beigu datumā Koncernam / Sabiedrībai ir aizņēmumi no ABLV Bank, AS un "Swedbank" AS. Aizņēmumu līgumos noteiktās mainīgās likmes ir EURIBOR 6M vai EURIBOR 3M. Kredīta grafika pārrēķina datumā 2018. gada 9. februārī, EURIBOR 6M ir negatīvs 0.278%, EURIBOR 3M ir negatīvs 0.329%. Analizējot ietekmi uz peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzraudzītajiem procentu izdevumiem, ko radītu iespējamais procentu likmes pieaugums 50 bāzes punktu apmērā, procentu kopējā likme pārsniegtu aizdevumu līgumos definētās pievienotās likmes maksimāli par 0.222% līgumos ar EURIBOR 6M un par 0.171% līgumos ar EURIBOR 3M. Šāda potenciālā izmaiņa nav uzskatāma par būtisku izmaiņu Koncerna līmenī.

(25) Darbības segmenti

Koncerna operacionālo darbību Sabiedrības Valde analizē individuālo Koncerna uzņēmumu līmenī. Pamatdarbības ieņēmumus veido ieņēmumi, kas gūti no telpu nomas.

Sabiedrības meitas sabiedrībās nav nodarbināti darbinieki, profesionālos pakalpojumus nodrošina ārpuspakalpojumu uzņēmumi. Sabiedrība ar meitas sabiedrībām ir noslēgusi līgumus par vadības pakalpojumu sniegšanu. Vadības pakalpojumi ietver – stratēģisku vadību, ikdienas vadību un veikto ieguldījumu uzraudzību. Atbildība par vadības pakalpojumiem ir noteikta saskaņā ar transfertcenu noteikumiem.

Aktīvs	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
NHC	35 454 711	15 580 037
NHC1	6 950 207	6 383 770
NHC2	10 334 866	7 953
NHC3	7 297 145	6 295 008
NHC4	10 659 790	10 070
Pārējie	33 239	20 140
Izslēgtie savstarpējie darījumi	(18 367 124)	(8 272 158)
Kopā	52 362 834	19 976 142
Saistības	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
NHC	10 817 466	594 687
NHC1	4 732 329	4 955 523
NHC2	6 825 257	11 468
NHC3	4 902 518	5 100 059
NHC4	4 762 190	722
Pārējie	39 595	1 444
Izslēgti savstarpējie darījumi	(12 670 762)	(5 655 796)
Kopā	19 408 593	5 008 107

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par periodu 01.01.2017 - 31.12.2017	NHC	NHC1	NHC2	NHC3	NHC4	Pārējie	Izslēgts konsolidācijas rezultātā	Kopā
Neto apgrozījums (ārējie)	113 489	498 347	362 049	661 327	-	8 312	-	1 643 524
Neto apgrozījums (iekšējie)	84 151	-	-	-	-	-	(84 151)	-
Pamatdarbības izmaksas	(240 320)	(10 909)	(209 908)	(154 166)	(66 015)	(5 244)	-	(686 562)
Bruto peļņa	(42 680)	487 438	152 141	507 161	(66 015)	3 068	(84 151)	956 962
Pārdošanas izmaksas	-	-	-	-	-	-	-	-
Administrācijas izmaksas	(424 787)	(52 362)	(49 655)	(57 346)	(14 220)	(12 008)	84 151	(526 227)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(73 070)	(4 914)	(8 828)	(8 249)	-	(15 000)	-	(110 061)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	314 011	-	-	-	-	-	(312 716)	1 295
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(110 559)	(98 279)	(100 782)	(159 048)	(109 898)	(883)	312 716	(266 733)
Ieguldījuma īpašumu pārvērtēšana	-	560 000	1 545 337	966 809	4 988 500	-	-	8 060 646
(Zaudējumi) / peļņa pirms nodokļiem	(337 085)	891 883	1 538 213	1 249 327	4 798 367	(24 823)	-	8 115 882
Uzņēmuma ienākumu nodoklis (UIN)	-	(14 115)	(12 702)	(44 290)	-	-	-	(71 107)
Atliktais UIN	(11 020)	(88 138)	(2 386)	(5 359)	(115)	(229)	-	(107 247)
Pārskatu perioda (zaudējumi) / peļņa	(348 105)	789 630	1 523 125	1 199 678	4 798 252	(25 052)	-	7 937 528

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par periodu 01.01.2016 - 31.12.2016	NHC	NHC1	NHC2	NHC3	NHC4	Pārējie	Izslēgts konsolidācijas rezultātā	Kopā
Neto apgrozījums (ārējie)	76 831	332 232	-	43 232	-	-	-	572 256
Neto apgrozījums (iekšējie)	12 743	-	-	-	-	-	(12 743)	-
Pamatdarbības izmaksas	(44 376)	(64 157)	(8 578)	(85 879)	-	-	-	(322 951)
Bruto peļņa	45 198	268 075	(8 578)	(42 647)	-	-	(12 743)	249 305
Pārdošanas izmaksas	(11 445)	-	-	-	-	-	-	(11 445)
Administrācijas izmaksas	(295 915)	(16 804)	(7 111)	(12 871)	(767)	(1 534)	12 743	(322 259)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	55 000	-	-	20 093	-	-	-	75 093
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(55 501)	(2 232)	-	-	-	-	-	(57 733)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	169 997	-	-	-	-	-	(169 141)	856
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(57 930)	(126 475)	(211)	(74 985)	-	-	169 141	(90 460)
(Zaudējumi) / peļņa pirms nodokļiem	(150 596)	122 564	(15 900)	(110 410)	(767)	(1 534)	-	(156 643)
Atliktais UIN	22 432	88 138	2 385	5 359	115	230	(58 817)	59 842
Pārskatu perioda (zaudējumi) / peļņa	(128 164)	210 702	(13 515)	(105 051)	(652)	(1 304)	(58 817)	(96 801)

Ieņēmumi no viena Koncerna klienta sastādīja 498 tūkst. EUR (2016: 332 tūkst. EUR), kas ir aptuveni 30% (2016: 58%) no Koncerna kopējiem ieņēmumiem.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(26) Darījumi ar saistītām pusēm****a) Darījumi ar valdes locekļiem un Koncerna / Sabiedrības vadību**

Pārskatu periodā Sabiedrības valdes locekļiem par darbu valdē atlīdzība netika aprēķināta un netika veikti darījumi ar valdes locekļiem un sabiedrības vadību. Valdes locekļi ieņem algotus amatus - izpilddirektors un izpilddirektora vietnieks. Sabiedrības meitas sabiedrībās valdes locekļiem par darbu valdē atlīdzība netika aprēķināta.

b) Citi darījumi ar saistītajām pusēm

Sabiedrības peļņas vai zaudējumu un pārējo visaptverošo ienākumu pārskatā un pārskatā par finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī un 2016. gada 31. decembrī ir uzrādīti darījumi un atlikumi ar saistītajām pusēm. Darījumi starp Koncernu / Sabiedrību un tās saistītajām pusēm norisinās pēc tirgus cenām un to pamatojumu atspoguļo Koncerna / Sabiedrību transfertcenu politika. Darījumi un to apjomi ir sekojoši:

Koncerna saistītā puse	Darījuma apraksts	2017	2016	
ABLV Bank, AS	Prasības pret kredītiestādēm	4 219 179	6 544 927	
	Aizņēmums	4 627 460	4 740 563	
	Parāda instrumenti	12 153 424	-	
	Nākamo periodu izdevumi	64 722	2 714	
	Uzkrātie procenti vērtspapīriem	30 312	-	
	Parādi radniecīgām sabiedrībām	-	29	
	Uzkrātās saistības	19 025	25 916	
	Saņemtie pakalpojumi	63 120	38 860	
	Procentu izdevumi	80 789	37 756	
	Procentu ieņēmumi	4 499	-	
	Vērtspapīru pārvērtēšanas izdevumi	36 537	-	
	Ar akcionāriem saistītās puses	Meita sabiedrības iegāde	-	229 686
		Radniecīgo sabiedrību parādi	127	-
Parādi radniecīgām sabiedrībām		228 948	-	
Uzkrātās saistības		-	11 910	
Saņemtie pakalpojumi		262 916	52 812	
Procentu izdevumi		-	52 704	
NHC saistītā puse				
ABLV Bank, AS	Prasības pret kredītiestādēm	4 032 651	6 503 861	
	Aizņēmums	457 152	478 744	
	Parāda instrumenti	12 153 424	-	
	Nākamo periodu izdevumi	47 500	2 714	
	Parādi radniecīgām sabiedrībām	-	29	
	Uzkrātās saistības	15 480	22 293	
	Saņemtie pakalpojumi	40 242	30 945	
	Procentu izdevumi	6 836	5 226	
	Procentu ieņēmumi	4 499	-	
	Vērtspapīru pārvērtēšanas izdevumi	36 537	-	
	Ar akcionāriem saistītās puses	Meita sabiedrības iegāde	-	229 686
		Radniecīgo sabiedrību parādi	127	-
		Parādi radniecīgām sabiedrībām	83 777	978
Uzkrātās saistības		-	7 038	
Saņemtie pakalpojumi		94 488	52 704	
Procentu izdevumi		-	35 338	
NHC grupas saistītie darījumi	Aizdevums	12 508 000	5 648 000	
	Radniecīgo sabiedrību parādi	158 739	760	
	Parādi radniecīgām sabiedrībām	4 023	-	

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

	Uzkrātie ieņēmumi	-	7 036
NHC saistītā puse	Darījuma apraksts	2017	2016
	Ieguldījums pamatkapitālā	5 696 362	2 616 362
	Procentu ieņēmumi	312 716	169 141
	Saņemtie pakalpojumi	-	12 743
	Sniegtie pakalpojumi	84 151	-

(27) Skaidrojumi par iepriekšējo periodu kļūdu labojumiem

Gatavojot finanšu pārskatu par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim, tika identificēta kļūda nomas ieņēmumu atzīšanā. 2016. gadā NHC 1, SIA nomas ieņēmumi tika atzīti, ņemot vērā faktiski izrakstītos rēķinus. Saskaņā ar SFPS, nomas ieņēmumi, kas tiek saņemti no nelaužamiem nomas līgumiem, ir atzīstami lineāri visā nomas periodā. NHC 1, SIA nomas līgumā ar vienu no sabiedrības nomniekiem ir paredzēts 10 gadu nelaužamības periods, kā arī ikgadējā indeksācija. Tādējādi, NHC 1, SIA katru nākamo gadu ir tiesības saņemt lielāku nomas maksu par nomātajām telpām. Ieņēmumu atzīšanas vajadzībām NHC 1, SIA tika parēķināti nomas ienākumi visa līguma darbības laikā, un pārdaļīti lineāri attiecīgi katram līguma darbības mēnesim. Minētā kļūda ietekmē 2016. gadā atzītos ieņēmumus, nesadalīto peļņu un atlikto nodokli (piezīme a, b, c, d, e).

Papildus, tika pārklasificēti uzkrātie 2016. gada decembra procenti par ABLV Bank, AS aizņēmumu no uzkrātām saistībām uz aizņēmumiem no kredītiestādēm (piezīme f, g). Dotā korekcija ietekmē posteni uzkrātās saistības un aizņēmumi no kredītiestādēm īstermiņa daļu. Korekcijas ietekme ir redzama šajā pielikumā.

	Pielikumi	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korigēts)	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korekcija)	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*iepriekš ziņots)
Ieņēmumi	a	452 295	57 268	395 027
Pamatdarbības izmaksas		(202 990)	-	(202 990)
Bruto peļņa		249 305	57 268	192 037
Pārdošanas izmaksas		(11 445)	-	(11 445)
Administrācijas izmaksas		(322 259)	-	(322 259)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		75 093	-	75 093
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(57 733)	-	(57 733)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		856	-	856
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(90 460)	-	(90 460)
(Zaudējumi) / peļņa pirms nodokļiem		(156 643)	57 268	(213 911)
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis	b	59 842	(8 590)	68 432
Pārskatu perioda (zaudējumi) / peļņa		(96 801)	48 678	(145 479)
Visaptverošo ienākumu kopējais apjoms		(96 801)	48 678	(145 479)

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Pielikumi	Koncerns	Koncerns	Koncerns
	01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*koriģēts)	01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korekcija)	01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*iepriekš ziņots)
Aktīvs			
Ilgtermiņa aktīvi			
Ieguldījuma īpašumi	13 143 000	-	13 143 000
Finanšu līzings prasības	17 347	-	17 347
Atliktā nodokļa aktīvi c	107 247	(8 590)	115 837
Ilgtermiņa aktīvi kopā	13 267 594	(8 590)	13 276 184
Apgrozāmie līdzekļi			
Pircēju un pasūtītāju parādi	95 195	-	95 195
Finanšu līzings prasības	8 358	-	8 358
Citi aktīvi d	108 746	57 268	51 478
Naudas līdzekļi	6 544 927	-	6 544 927
Apgrozāmie līdzekļi kopā	6 757 226	57 268	6 699 958
Aktīvu kopsumma	20 024 820	48 678	19 976 142
Pasīvs			
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls	15 000 000	-	15 000 000
Rezerves:			
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa / nesegtie (zaudējumi) e	113 514	-	113 514
Pārskatu perioda peļņa / (zaudējumi)	(96 801)	48 678	(145 479)
Pašu kapitāls kopā	15 016 713	48 678	14 968 035
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi	4 627 465	-	4 627 465
Pārējie kreditori	83 513	(38 722)	122 235
Ilgtermiņa kreditori kopā	4 710 978	(38 722)	4 749 700
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi f	116 362	3 264	113 098
Parādi piegādātājiem	25 481	-	25 481
Pārējie nodokļi	5 433	-	5 433
Pārējie kreditori	38 722	38 722	-
Uzkrātās saistības g	111 131	(3 264)	114 395
Īstermiņa kreditori kopā	297 129	38 722	258 407
Saistības un kapitāls kopā	20 024 820	48 678	19 976 142

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)

Pielikumi	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*koriģēts)	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*korekcija)	Koncerns 01.01.2016 - 31.12.2016 EUR (*iepriekš ziņots)
Pamatdarbības naudas plūsma			
Pārskatu perioda (zaudējumi)/peļņa pirms nodokļiem	(156 643)	57 268	(213 911)
Korekcijas:			
Procentu ieņēmumi	(856)	-	(856)
Procentu izmaksas	90 460	-	90 460
Peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	(67 039)	57 268	(124 307)
Izmaiņa no finanšu līzīngā aizdevuma atmaksas	8 153	-	8 153
Saņemtie procentu maksājumi	856	-	856
Debitoru parādu (pieaugums) / samazinājums	116 112	57 268	173 380
Kreditoru parādu palielinājums / (samazinājums)	68 835	-	68 835
Veiktie procentu maksājumi	(86 498)	-	(86 498)
Pamatdarbības naudas plūsma	40 419	57 268	40 419
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Ieguldījuma īpašumu iegāde	(12 395 000)	-	(12 395 000)
Radniecīgo sabiedrību daļu iegāde / neto samaksātā nauda par iegādi	(57 928)	-	(57 928)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(12 452 928)	-	(12 452 928)
Finansēšana darbības naudas plūsma			
Ieņēmumi no kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem	13 500 000	-	13 500 000
Saņemtie aizņēmumi	10 910 000	-	10 910 000
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(6 169 437)	-	(6 169 437)
Finansēšana darbības neto naudas plūsma	18 240 563	-	18 240 563
Neto naudas pieaugums / (samazinājums) pārskatu periodā	5 828 054	-	5 828 054
Naudas atlikums pārskatu perioda sākumā	716 873	-	716 873
Naudas atlikums pārskatu perioda beigās	6 544 927	-	6 544 927

(28) Notikumi pēc bilances datuma

2018. gada 13. februārī, pēc sabiedrības lielākā akcionāra ABLV Bank, AS ierosinājuma, Sabiedrības ārkārtas akcionāru sapulcē tika atsaukti no amata esošie Sabiedrības padomes locekļi un ievēlēta Sabiedrības padome jaunā sastāvā. Papildus tika grozīts arī Sabiedrības statūtu 5. punkts, paredzot, ka Sabiedrības padome turpmāk sastāv no četriem padomes locekļiem, no kuriem viens ir padomes priekšsēdētājs un viens ir padomes priekšsēdētāja vietnieks.

No 2018. gada 13. februāra līdz 2023. gada 12. februārim ieskaitot Sabiedrības padomē bija ievēlēti Ernests Bernis, Māris Kannenieks, Edgars Miļūns un Edgars Pavlovičs.

2018. gada 14. februārī Sabiedrības jaunā padome nolēma par Sabiedrības padomes priekšsēdētāju ievēlēt Ernestu Berni, bet par Sabiedrības padomes priekšsēdētāja vietnieku - Edgaru Miļūnu.

2018. gada 20. februārī Koncerna uzņēmums NHC 4, SIA saņēma aizņēmumu EUR 3 milj. apmērā no AS "SEB banka". Aizņēmuma atmaksas termiņš ir 2023. gada 7. februāris.

2018. gada 22. februārī Sabiedrība saņēma maksājumu par ABLV Bank, AS obligāciju dzēšanu un pēdējo kupona maksājumu, kopā EUR 12.22 milj. Iegūtie naudas līdzekļi EUR 453.5 tūkst. apmērā tika novirzīti Sabiedrības saistību, kas izriet no kredīta līguma Nr. 16-FP-0440, dzēšanai. Papildus, tika atvērts depozīts 6 milj. EUR apmērā ABLV Bank, AS. Minētais depozīts ir atsaukts 2018. gada 28. martā.

2018. gada 28. februārī tika noslēgts līgums par Asociētās sabiedrības SG Capital Partners AIFP, SIA daļu pārdošanu. Kapitāla daļas ir pārdotas Pēterim Griezēm, Harijam Švarcam un Rihardam Šafranovičam. Darījuma kopējā summa ir EUR 15 000.

2018. gada 28. februārī Sabiedrība saņēma Andra Kovaļčuka paziņojumu par atkāpšanos no valdes priekšsēdētāja un izpilddirektora pienākumu pildīšanas Sabiedrībā un tās meitas sabiedrībās ar 2018. gada 28. februāri. Sabiedrības valdē darbu turpina valdes loceklis, izpilddirektora vietnieks Arnolds Romeiko. Laika periodā no 2018. gada 7. marta līdz 2018. gada 19. martam valdes priekšsēdētāja funkcijas pildīja Aija Hermane-Sabule. Sākot ar 2018. gada 20. martu Sabiedrības valdes priekšsēdētāja amatā ir iecelts Edgars Miļūns. Sabiedrības valdē darbu turpina valdes loceklis Arnolds Romeiko un valdes locekle Aija Hermane-Sabule.

2018. gada 19. martā New Hanza Capital, AS ārkārtas akcionāru sapulcē pieņēma lēmumu par grozījumiem statūtos, nosakot, ka Akcionāru sapulce ir tiesīga pieņemt lēmumus par Sabiedrības statūtu grozīšanu, padomes locekļu ievēlēšanu un atsaukšanu, pamatkapitāla palielināšanu vai samazināšanu, Sabiedrības darbības izbeigšanu vai turpināšanu, apturēšanu vai atjaunošanu, Sabiedrības likvidāciju un reorganizāciju, ja tajā ir pārstāvētas ne mazāk kā 100 % no Sabiedrības pamatkapitāla. Attiecīgi lēmumi tiek pieņemti, ja par tiem nobalso 100 % no Sabiedrības balsstiesīgā pamatkapitāla. Papildus statūtos ir noteikts, ka Sabiedrības akciju pārdošanas gadījumā pārējiem Sabiedrības akcionāriem ir pirmpirkuma tiesības iegādāties pārdodamās Sabiedrības akcijas. Statūti jaunā redakcijā uzņēmumu reģistrā ir reģistrēti 2018.gada 22. martā.

2018. gada 9. aprīlī tika pieņemts lēmums par Koncerna sabiedrības NHC 5, SIA pamatkapitāla palielināšanu līdz EUR 8 200 000. Sabiedrība pieteicās 96 000 NHC 5, SIA pamatkapitāla daļām, kā arī atteicās no pirmtiesībām iegūt pārējās NHC 5, SIA pamatkapitāla daļas. Šo notikumu rezultātā Sabiedrības daļība NHC 5, SIA samazinājās līdz 1.29%. Pamatkapitāla palielinājuma ietvaros ABLV Bank, AS apmaksāja NHC 5, SIA pamatkapitāla palielinājumu ar mantisko ieguldījumu, kā arī ieguva 98.71% daļību NHC 5, SIA. 2018. gada 11. aprīlī NHC 5, SIA pamatkapitāla palielināšana tika noreģistrēta Uzņēmumu reģistrā.

Finanšu pārskatu pielikumi (turpinājums)**(29) Darbības turpināšana**

2018. gada 13. februārī ASV valsts kases departaments (FinCEN jeb Finanšu noziegumu apkarošanas institūcija) publicēja paziņojumu par ABLV Bank, AS, norādot uz aizdomām par dalību noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijā. ABLV Banka, AS ir tiesīga izteikt viedokli ASV pusei par šo paziņojumu 60 dienu laikā no paziņojuma publicēšanas datuma.

2018. gada 18. februārī Finanšu un kapitāla tirgus komisija (FKTK), izpildot Eiropas Centrālās bankas instrukciju, pieņēma lēmumu uz laiku noteikt maksājumu ierobežojumus ABLV Bank, AS, liedzot veikt debeta operācijas klientu kontos jebkurā valūtā. Lēmums stājās spēkā ar 2018. gada 19. februāri.

2018. gada 23. februārī FKTK pieņēma lēmumu, par ABLV Bank, AS noguldījumu nepieejamību. 2018. gada 26. februārī Sabiedrības lielākais akcionārs ABLV Bank, AS pieņēma lēmumu par pašlikvidāciju.

2018. gada 5. martā pašlikvidācijas plāns tika iesniegts FKTK. Likvidācijas plāna ietvaros tika vērtēti arī Sabiedrības un Koncerna īpašumā esošie aktīvi kā arī spēja patstāvīgi turpināt darbību, nepiesaistot papildus finansējumu. Tika vērtēta gan iespēja aktīvus pārdot, gan naudas plūsmas, ko aktīvi šobrīd nodrošina, lai izvērtētu ekonomiski pamatotāko risinājumu, kas nodrošinātu ABLV Bank, AS kreditoru interešu aizsardzību un izpildi. Šobrīd visi Koncerna īpašumā esošie aktīvi ir peļņu nesoši, Koncernam ir pozitīva naudas plūsma. Visiem Koncerna īpašumā esošajiem aktīviem ir labs attīstības potenciāls, kā arī ir sagaidāms to vērtības pieaugums, veicot plānotos īpašumu uzlabojumus. Koncernam nav nepieciešami akcionāru ieguldījumi darbības turpināšanai.

Tādējādi, saskaņā ar ABLV Bank, AS valdes lēmumu, kā ekonomiski izdevīgākais scenārijs ir izvēlēts nepārtraukt Koncerna darbību turpmāko 12 mēnešu laikā. Situācijā, ja ABLV Bank, AS likvidācijas plāns esošajā redakcijā netiktu apstiprināts, arī FKTK ieceltajiem likvidatoriem būtu ekonomiski pamatoti pieņemt līdzīgus lēmumus, jo aktīvu ātrā realizācija radītu uzņēmumiem zaudējumus. Koncerna vadība uzskata, esošajā situācijā ir pamatoti apgalvot, ka Koncerns turpinās savu darbību, pārvaldot un plānveidīgi attīstot jau iegādātos īpašumus. Koncernam ir pozitīva naudas plūsma, un darbības turpināšanai un attīstības plānu realizācijai tam nav nepieciešami papildus ieguldījumi.

Kopš 2018. gada 1. janvāra Koncerna rīcībā esošais naudas līdzekļu apjoms ir pieaudzis par EUR 2.04 milj., 2018. gada 15. aprīlī sasniedzot EUR 18.438 milj.

Naudas līdzekļi:	31.12.2017	15.04.2018
	EUR`000	EUR`000
ABLV Bank, AS	4 160	12 091
Garantētās atlīdzības konts	-	101
Citās Latvijas kredītiestādēs	59	2 831
ABLV Bank, AS ilgtermiņa obligācijas ar dzēšanas termiņu 2018. gada februārī	12 184	-
Latvijas Valsts obligācijās ar dzēšanas termiņu 2018. gada oktobrī	-	3 415
Kopā	16 403	18 438

Koncernam un Sabiedrībai pietiek līdzekļu, lai segtu visus operatīvos maksājumus, kā arī lai veiktu Sabiedrības obligāciju kupona maksājumu 2018. gada 16. aprīlī, nepiesaistot līdzekļus, kuri uz pārskatu izdošanas brīdi nav pieejami ABLV Bank, AS kontos.

Koncernam piederošo ēku nomnieki ir ar ABLV grupu nesaistīti uzņēmumi, kuru maksājumu disciplīna, salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem, nav pasliktinājusies. Debitoru parādi vairāk par 30 dienām uz 2018. gada 15. aprīli sastādīja 73 424 EUR. Nomas maksājumi par Koncerna iznomātajiem īpašumiem tiek maksāti ar ABLV Bank, AS nesaistīto vietējo komercbanku kontos.

Ņemot vērā ekonomisko pamatojumu Koncerna vadība uzskata, ka uzņēmuma likvidācijas lēmums netiks pieņemts un Koncerns / Sabiedrība turpinās darbību. Finanšu pārskati attiecīgi tika sagatavoti, pamatojoties uz darbības turpināšanas principa. Lai gan Koncerna / Sabiedrības turpināšana ir ekonomiski pamatota, ņemot vērā, ka ABLV Bank, AS pašlikvidācija un tās plāns šobrīd nav apstiprināts FKTK, pastāv būtiska nenoteiktība par Koncerna / Sabiedrības darbības turpināšanu un ir jāturpina šīs situācijas rūpīga uzraudzība.



KPMG Baltics SIA
Vesetas iela 7
Rīga, LV-1013
Latvija

Tālrunis +371 67038000
Fakss +371 67038002
kpmg.com/lv

Neatkarīgu revidentu ziņojums

New Hanza Capital, AS akcionāriem

Ziņojums par atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata revīziju

Mūsu atzinums par atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu

Esam veikuši New Hanza Capital, AS ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību ("Koncerns") pievienotajā atsevišķajā un konsolidētajā gada pārskatā ietvertā atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata no 12. līdz 49. lapai revīziju. Pievienotais atsevišķais un konsolidētais finanšu pārskats ietver:

- atsevišķo un konsolidēto pārskatu par finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī,
- atsevišķo un konsolidēto peļņas vai zaudējumu un atsevišķo un konsolidēto citu visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- atsevišķo un konsolidēto pašu kapitāla un rezervju izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- atsevišķo un konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, kā arī
- atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsuprāt, pievienotais atsevišķais un konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības atsevišķo un Koncerna konsolidēto finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par Sabiedrības un Koncerna atsevišķajiem un konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un atsevišķo un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS).

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši LR Revīzijas pakalpojumu likumam mēs veicām revīziju saskaņā ar LR atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti ziņojuma sadaļā "Revidentu atbildība par atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata revīziju".

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības un Koncerna saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un LR Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskatu revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā un LR Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.



Būtiska nenoteiktība saistībā ar Sabiedrības un Koncerna spēju turpināt darbību

Vēršam uzmanību uz atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata pielikuma 29. piezīmi, kurā norādīts, ka 2018. gada 19. februārī pēc noguldījumu aizplūdes no Koncerna vairākuma akcionāra ABLV Bank AS ("Banka") Eiropas Centrālā Banka ("ECB") deva rīkojumu Latvijas regulatoram noteikt aizliegumu veikt izejošos maksājumus no Bankas. 2018. gada 23. februārī ECB noteica, ka saskaņā ar vienoto noregulējuma mehānismu Banka kļūst vai, iespējams, kļūs maksātnespējīga. 2018. gada 26. februārī ABLV Bank AS akcionāri pieņēma lēmumu par Bankas pašlikvidāciju. Pastāv nenoteiktība attiecībā uz to, vai ABLV Bank AS likvidācijas gaitā Sabiedrība un Koncerns tiks pārdoti kā uzņēmumu grupa vai tie tiks likvidēti kopā ar Banku. Kā norādīts 29. piezīmē, šie notikumi vai apstākļi kopā ar citiem 29. piezīmē minētajiem apstākļiem liecina, ka pastāv būtiska nenoteiktība, kas var radīt būtiskas šaubas par Koncerna un Sabiedrības spēju turpināt darbību. Mūsu atzinums nav modificēts attiecībā uz šo apstākli.

Galvenie revīzijas jautājumi

Galvenie revīzijas jautājumi ir tādi jautājumi, kas, pamatojoties uz mūsu profesionālo spriedumu, pārskata perioda atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu revīzijā bija visnozīmīgākie. Šie jautājumi kopumā tika apskatīti atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu revīzijas kontekstā, kā arī, sagatavojot atzinumu par šiem atsevišķajiem un konsolidētajiem pārskatiem, tāpēc atsevišķu atzinumu par šiem jautājumiem mēs neizsakām.

Mēs esam noteikuši zemāk minētos jautājumus kā galvenos revīzijas jautājumus, par kuriem ir jāsniedz informācija mūsu ziņojumā.

Ieguldījumu īpašumu novērtējums (konsolidētais un atsevišķais finanšu pārskats)

Ieguldījumu īpašumu uzskaites vērtība konsolidētajā finanšu pārskatā 2017. gada 31. decembrī: EUR 35 453 395; 2017. gadā atzītās izmaiņas patiesajā vērtībā: EUR 8 060 646; ieguldījumu īpašumu uzskaites vērtība atsevišķajā finanšu pārskatā 2017. gada 31. decembrī: EUR 748 000; 2017. gadā atzītās izmaiņas patiesajā vērtībā: EUR 0.

Atsauce uz finanšu pārskatiem: 3. piezīme "Aplēses un spriedumi" 19. lappusē un 6. piezīme "Svarīgas grāmatvedības politikas" 21. lappusē un 7. piezīme "Patiesās vērtības novērtēšana" 23. un 24. lappusē (uzskaites politika) un 14. piezīme "Ieguldījumu īpašumi" no 30. līdz 33. lappusei (finanšu informācija).

Revīzijas jautājums

Ieguldījumu īpašumi ir īpašumi, kas tiek turēti ar mērķi gūt ienākumus no nomas vai vērtības pieauguma vai lai īstenotu abus minētos mērķus kopā, un tie ir būtiski Koncerna un Sabiedrības finanšu stāvoklim, Koncerna un Sabiedrības ieguldījumu īpašumus veido ieguldījumi nekustamajos īpašumos, kas tiek novērtēti patiesajā vērtībā, atzīstot visas izmaiņas tajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Veiktie pasākumi

Mūsu veiktā procedūras šajā jomā ietvēra:

- analizējot vērtētāju ziņojumus un veicot apspriedes ar valdes locekļiem, mēs ieguvām izpratni par Koncerna un Sabiedrības pieeju ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības aplēšanai;
- mēs novērtējām to ārējo vērtētāju kompetenci, pieredzi un objektivitāti, kurus Sabiedrība un Koncerns bija



Koncerna un Sabiedrības ieguldījumu īpašumu novērtēšanai valdei ir nepieciešams izdarīt būtiskus spriedumus un sagatavot sarežģītas aplēses, izmantojot ievades datus, kas iegūti no nolīgtiem ārējiem vērtētājiem, it īpaši attiecībā uz galvenajiem pieņēmumiem, kas ir pieņēmumi par diskonta likmēm, naudas plūsmas prognozēm un salīdzināmiem tirgus darījumiem.

Iepriekš aprakstīto faktoru dēļ mēs uzskatām, ka ieguldījumu īpašumu novērtējums ir galvenais revīzijas jautājums.

nolīgušas, lai veiktu ieguldījumu īpašumu vērtēšanu;

- piesaistot savus vērtēšanas speciālistus, mēs kritiski izvērtējam nekustamo īpašumu patiesās vērtības aplēses un vērtējumos izmantotos galvenos pieņēmumus, piemēram, vērtēto īpašumu salīdzināmību ar novērojamajiem darījumiem, kas izmantoti kā ievades dati vērtējumos, salīdzinot īpašumu iezīmes, diskonta likmes un īpašumu noslogotības rādītājus ar mūsu izpratni par nekustamo īpašumu tirgu un salīdzinot diskonta likmes ar ārējiem tirgus datiem;
- mēs novērtējam, vai Koncerna un Sabiedrības sniegtā informācija par pieņēmumiem un būtiskiem spriedumiem, kas izmantoti ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības aplēsēs, atbilst piemērojamo finanšu pārskatu standartu prasībām.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības un Koncerna vadība. Citu informāciju veido:

- Vispārīgā informācija, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lappusē,
- Koncerna vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskata 4. līdz 10. lappusei,
- paziņojums par vadības atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 11. lappusē,
- paziņojums par korporatīvo pārvaldību, kas sniegts atsevišķā vadības sagatavotā ziņojumā un pieejams Sabiedrības mājas lapā <http://nh.capital/>.

Mūsu atzinums par atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to, kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*.

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

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību, Koncernu un to darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.



Citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar LR Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti atsevišķie un konsolidētie finanšu pārskati, sniegtā informācija atbilst atsevišķajiem un konsolidētajiem finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Saskaņā ar LR Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir arī sniegt viedokli, vai paziņojumā par korporatīvo pārvaldību ir sniegta informācija saskaņā ar LR Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.² panta trešās daļas 1. punktā noteikto.

Mūsaprāt, paziņojumā par korporatīvo pārvaldību informācija ir sniegta saskaņā ar LR Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.² panta trešās daļas 1. punktā noteiktajām prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Koncerna pārraudzība, atbildība par atsevišķajiem un konsolidētajiem finanšu pārskatiem

Vadība ir atbildīga par tāda atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības un Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības un Koncerna spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības un Koncerna likvidāciju vai to darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības un Koncerna likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības un Koncerna pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības un Koncerna finanšu pārskatu sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka atsevišķais un konsolidētais finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ 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 kļūdas rezultātā, un tās tiek uzskatītas par būtiskām, ja, vērtējot individuāli vai kopumā, var pamatoti uzskatīt, ka šīs neatbilstības var ietekmēt ekonomiskos lēmumus, kurus pieņem lietotāji, balstoties uz šo atsevišķo un konsolidēto finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka atsevišķajā un konsolidētajā finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas 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 neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus.

- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības un Koncerna iekšējās kontroles efektivitāti.
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību.
- izdarām secinājumu par to, vai vadības izvēlētā darbības turpināšanas uzskaitē ir atbilstoša, un, balstoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem – par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt būtiskas šaubas par Sabiedrības un Koncerna spēju turpināt darbību. Ja tiek secināts, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērstā uzmanība uz atsevišķajā un konsolidētajā finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, atzinums tiek modificēts. Mūsu secinājumi ir balstīti uz revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība un Koncerns savu darbību var pārtraukt.
- izvērtējam vispārēju atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai atsevišķais un konsolidētais finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.
- iegūstam pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību finanšu informāciju ar mērķi sniegt atzinumu par konsolidēto finanšu pārskatu. Mēs esam atbildīgi par koncerna revīzijas vadību, uzraudzību un veikšanu. Mēs esam pilnībā atbildīgi par mūsu revidentu atzinumu.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Koncerna pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.



Ziņojums par citām juridiskām un normatīvām aktu prasībām

Citi paziņojumi un apstiprinājumi, kas iekļaujami revidentu ziņojumā saskaņā ar LR un Eiropas Savienības normatīvo aktu prasībām sniedzot revīzijas pakalpojumus sabiedrībām, kas ir sabiedriskas nozīmes struktūras

2017. gada 25. aprīlī ārkārtas akcionāru pilnsapulce, iecēla mūs, lai mēs veiktu New Hanza Capital, AS atsevišķā un konsolidētā finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, revīziju. Kopējais nepārtrauktais mūsu revīzijas uzdevumu sniegšanas termiņš ir 3 gadi, un tas ietver pārskata periodus, sākot no gada, kurš noslēdzās 2015. gada 31. decembrī un beidzot ar gadu, kurš noslēdzās 2017. gada 31. decembrī.

Mēs apstiprinām, ka:

- mūsu revidentu atzinums saskan ar papildu ziņojumu, kas tika iesniegts Sabiedrības un Koncerna Revīzijas komitejai;
- kā norādīts LR Revīzijas pakalpojumu likuma 37.6 pantā mēs neesam Sabiedrībai un Koncernam snieguši ar revīziju nesaistītus aizliegtus pakalpojumus (NRP), kas minēti ES Regulas (ES) Nr. 537/2014 5. panta 1. punktā. Veicot revīziju, mēs arī saglabājām neatkarību no revidētās sabiedrības un koncerna.

Periodā, uz kuru attiecas mūsu veiktā likumā noteiktā revīzija, papildus revīzijai mēs esam Sabiedrībai un Koncernam snieguši šādus pakalpojumus, kuri nav izklāstīti ne atsevišķajam un konsolidētajam finanšu pārskatam pievienotajā Koncerna vadības ziņojumā, ne arī Sabiedrības atsevišķajā un Koncerna konsolidētajā finanšu pārskatā: atkarības pārskata ierobežota pārbaude un gada pārskata tulkošana angļu valodā.

KPMG Baltics SIA
Licence Nr. 55

Rainers Vilāns
Direktors pp, KPMG Baltics SIA
Zvērināts revidents
Sertifikāta Nr. 200
Rīgā, Latvijā
2018. gada 19. aprīlī