



AKCIJU SABIEDRĪBAS

VEF

(Uzņēmuma vienotais reģistrācijas numurs 40003001328)

Rīgā , 2023.gada 24.martā.

2022. GADA PĀRSKATS

Sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām

Akciju sabiedrība "VEF"

- - - -

Rīgā

2023



SATURS

	Lpp.
Ziņojums par Valdes atbildību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	6
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance : aktīvs	7
pasīvs	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10
Finanšu pārskata pielikums	11
Revidentu ziņojums	25



**Ziņojums par Valdes atbildību pie 2022.gada 12.mēnešu auditētā
AS " VEF " pārskata.**

AS " VEF " (turpmāk tekstā - Sabiedrība) valde ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem un pasīviem, tās finansiālo stāvokli un darbības rezultātiem, kā arī naudas plūsmu pārskata periodā, kas beidzas 2022.gada 31.decembrī.

Finanšu pārskatu sagatavošanā pielietotie grāmatvedības principi netika mainīti, salīdzinot ar iepriekšējo pārskata periodu. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā valdes pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti. Vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.

Sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Sabiedrības aktīvu glabāšanu, kā arī krāpšanas un citu Sabiedrībā izdarītu pārkāpumu novēršanu un atklāšanu.

Gints Feņuks _____ 2023.gada 24.martā.
valdes priekšsēdētājs paraksts

Tamāra Kampāne _____ 2023.gada 24.martā.
valdes loceklis paraksts

Mārtiņš Cauna _____ 2023.gada 24.martā.
valdes loceklis paraksts

VADĪBAS ZĪNOJUMS

Darbības veids

Akciju sabiedrība VEF ir publiska akciju sabiedrība, sabiedrības galvenais darbības virziens ir - nekustāmā īpašuma attīstīšana, pārvaldīšana, iznomāšana un apsaimniekošana. Veicot īpašumu attīstības un pārvaldīšanas funkcijas, 2022. gadā sabiedrība turpināja darbu pie vairākiem ilgtermiņa investīciju projektiem. Kā viens no galvenajiem, Sabiedrības stratēģijas mērķiem 2022-2023. gadam ir - ēkas Brīvības gatve 214T un 241U pārbūve. Projekti tiks realizēti vairākās kārtās, atbilstoši pašu un bankas finansējumam.

Sabiedrības īss darbības apraksts pārskata gadā.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata gadā ir 1 049 732 EUR un tas ir par 7% lielāks nekā iepriekšējā pārskata periodā. Sabiedrība pabeidza 2022. gadu ar peļņu EUR 6 725 apmērā.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Sabiedrības ir piesaistījuši papildus bankas finansējumu un palielinājuši kopējo kredīta apjomu par apmēram 30%. Tas darīts lai finansētu teritorijas, infrastruktūras ēku fasāžu, asfalta seguma, lietusūdeņu noteka un citu, mazāk svarīgu sistēmu renovācijai un svešai kārtībā. Darbi, pēc plāna turpināsies arī nākamajā pārskata periodā. Lai turpinātu sadarbību ar patreizējiem sadarbības partneriem, tiks lemts par kārtējo investīciju raundu, turpmākajam sadarbības periodam ilgtermiņā. Lai nodrošinātu nepieciešamo investīciju apjomu, iespējams būs jāpiesaista papildus finansējums. No pārskata gada pēdējās dienas līdz gada pārskata parakstīšanas brīdim nav notikuši nekādi negatīvi starpgadījumi, kas varētu būtiski ietekmēt finansu pārskata novērtējumu.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

Sabiedrība turpina sniegt pilnu savu pakalpojumu apjomu un gatavojas plānveidīgai savu īpašumu renovācijai,

kas nepieciešama pēc vairāk kā piecpadsmit gadu ilgas renovēto ēku ekspluatācijas. Daļa plānoto projektu ir saskaņošanas stadijā, daļa saskaņoto projektu ir būvniecības procesā. Renovācijas darbu apjoms prasīs ievērojamus ieguldījumus, kurus Sabiedrība gatavojas segt gan no saviem līdzekļiem, gan palielinot aizņēmumu apjomu, veicot renovāciju vairākos posmos, turpmāko trīs gadu laikā. Lai turpinātu sadarbību ar patreizējiem ilgtermiņa partneriem, tiek lemts par kārtējo investīciju raundu, turpmākajam sadarbības periodam ilgtermiņā. Lai nodrošinātu nepieciešamo investīciju apjomu, iespējams būs jāpiesaista būtisks papildus finansējums. Pārrunas turpinās.

Patreizējos, starptautiskā saspīlējuma diktētajos apstākļos, Sabiedrība monitorē situāciju, komunicējot ar saviem nomniekiem un kredītiestādēm un ir piemērojuši ievērojamus atbalsta pasākumus saviem klientiem. Par lēmumiem, kas varētu tikt pieņemti un varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības darbību un turpmākos rezultātus, informēsim atsevišķi, publicējot šādus lēmumus likumā noteiktā kārtībā.

Pētniecības darbi un attīstības pasākumi

AS VEF valde pieturas Sabiedrības gada stratēģiskajiem plāniem, atbilstoši ekonomiskajai situācijai valstī un situācijai nomas platību un energoresursu tirgū. Saprotoot ārkārtīgi lielo konkurentu piedāvājumu nomas tirgū, kā arī augstās energoresursu cenas, Sabiedrības Valde prognozē stagnatīvu cenu politiku nomas sektorā, nākamajā pārskata periodā un arī ilgtermiņā.

Sabiedrības Valde un Padome veic pastiprinātu tirgus situācijas monitoringu valstī un reģionā, sekojot līdzi LR Valdības noteiktajām prasībām un to izmaiņām, kas varētu ietekmēt Sabiedrības turpmāko darbību.

Finanšu risku vadība

Sabiedrības darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, ieskaitot kredītrisku, procentu likmju svārstību risku. Sabiedrības vadība cenšas minimizēt potenciālo finanšu risku negatīvo efektu uz Sabiedrības finansiālo stāvokli. Finanšu līdzekļi, kuri potenciāli pakļauj Sabiedrību zināmai kredītriska koncentrācijas pakāpei, galvenokārt ir naudas līdzekļi un nomnieku parādi. Sabiedrības partneri naudas līdzekļu darījumos ir vietējās finanšu institūcijas. Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot kredītsaistību nokārtošanu noteiktajos termiņos. Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrībai būs pietiekami resursi, lai tās likviditāte nebūtu apdraudēta.

Sabiedrība pieļauj finanšu rādītāju kritumu, ja starptautiskā situācija eskalēsies, izraisot vēl būtiskāku resursu cenu kāpumu, turpinot pasliktināt kopējo ekonomisko situāciju valstī un pasaulē, tādējādi iespaidojot Sabiedrības klientu maksātspēju, un/vai jaunu klientu piesaistes iespējamību. Būtiska arī Sabiedrības finanšu un citu sadarbības partneru darbības politika nākamajā pārskata periodā.

Priekšlikumi par sabiedrības peļņas izlietošanu vai zaudējumu segšanu

Sabiedrības Valde iesaka pārskata gada peļņu EUR 6 725 atstāt nesadalītu un reinvestēt Sabiedrības attīstībā.

Sabiedrības finansiālā stāvokļa un darbības finansiālo rezultātu apraksts/skaidrojums, kā arī sagaidāmās nenoteiktības ietekme

Nākamo gadu finansiālās darbības rezultāts ir atkarīgs no inflācijas procesa, kā arī no nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm, ko būtiski var ietekmēt Sabiedrības klientu maksātspēja, starptautiskā saspīlējuma kā arī kredītiestāžu un valsts atbalsta programmu pieejamība un prioritāšu sadalījums.

Sabiedrības līdzekļu avoti, kapitāla piesaistes un riska vadības politika

Sabiedrības pamatkapitāls ir 2 722 492 EUR. Sabiedrības pamatkapitāls sastāv no 623 528 uzrādītāja akcijām un 1 321 109 vārda akcijām. Katras akcijas nominālvērtība ir 1.40 EUR. Ņemot vērā specifisko situāciju, ka Sabiedrības kreditors, AS SEB Banka nav pieņēmusi lēmumu par hiptekārā kredīta pagarinājumu, Sabiedrības pieļauj situāciju pārkreditācijas nepieciešamībai, lai dzēstu patreizējās saistības, realizējot daļu Sabiedrībai piederošo īpašumu.

Svarīgākie faktori, kas nosaka darbības rezultātus, tajā skaitā pārmaiņas sabiedrības darbības vidē, sabiedrības reakciju uz šīm pārmaiņām, ieguldījumu un dividendu politiku

Sabiedrības nekustamā īpašuma nomas klientus interesē sabiedrības atrašanās vieta, reprezentatīvais ēku stāvoklis, leģendārā sabiedrības "labā slava".

Turpmākajā periodā Sabiedrības attīstība atkarīga no nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm, joprojām ārkārtas saspīlējuma apstākļos, valsts atbalsta programmu pieejamība Sabiedrībai un tās klientiem un, jo sevišķi, banku kredītpolitikas.

Gints Feņuks
valdes priekšsēdētājs

Tamāra Kampāne
valdes loceklis

Mārtiņš Cauna
valdes loceklis

2023. gada 24. martā.



PELNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒKINS PAR GADU, KAS NOSLĒDZĀS

31.12.2022. (pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīmes numurs	2022 EUR	2021 EUR
Neto apgrozījums:		1 049 732	980 822
a) no citiem pamatdarbības veidiem	2	1 049 732	980 822
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	-794 675	-765 803
Bruto peļņa vai zaudējumi		255 057	215 019
Administrācijas izmaksas	4	-132 173	-103 605
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	30 297	34 473
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	-2 613	-2 733
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:		-143 843	-134 401
citām personām	7	-143 843	-134 401
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		6 725	8 753
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		6 725	8 753
Peļņa uz 1 akciju		0.00	0.00

Pielikums no 11 . līdz 24 . lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Gints Feņuks valdes priekšsēdētājs		2023.gada 24.martā.
	paraksts	
Tamāra Kampāne valdes loceklis galvenā grāmatvede		2023.gada 24.martā.
	paraksts	
Mārtiņš Cauna valdes loceklis		2023.gada 24.martā.
	paraksts	



BILANCE UZ 31.12.2022.

Aktīvs	Piezīmes numurs	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi un bioloģiskie aktīvi):			
Nekustamie īpašumi:			
a) zemes gabali, ēkas un inženierbūves		5 709 553	5 443 741
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		61 784	106 273
Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas		109 978	0
Pamatlīdzekļi kopā	9	5 881 315	5 550 014
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā	24	3 000	3 000
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām		71 500	67 000
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		74 500	70 000
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		5 955 815	5 620 014
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	28 180	28 642
Citi debitori	11	20 440	19 092
Nākamo periodu izmaksas	12	3 809	4 476
Uzkrātie ieņēmumi		39 178	26 667
Debitori kopā		91 607	78 877
Nauda	13	264 451	148 514
Apgrozāmie līdzekļi kopā		356 058	227 391
Aktīvu kopsumma		6 311 873	5 847 405



BILANCE UZ 31.12.2022.

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.12.2022	31.12.2021
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	14	2 722 492	2 722 492
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	9, 15	624 728	632 913
Rezerves:			
a) pārējās rezerves		44 477	44 477
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesētie zaudējumi	16	62 613	53 860
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	16	6 725	8 753
Pašu kapitāls kopā		3 461 035	3 462 495
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	17	0	1 856 174
No pircējiem saņemtie avansi	19	66 183	55 856
Citi aizņēmumi	18	46 910	83 018
Ilgtermiņa kreditori kopā		113 093	1 995 048
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	17	2 456 174	168 000
Citi aizņēmumi	18	36 204	42 565
No pircējiem saņemtie avansi	19	11 628	12 796
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	20	88 793	32 692
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	21	19 997	20 105
Pārējie kreditori	22	14 892	13 524
Uzkrātās saistības	23	110 057	100 180
Īstermiņa kreditori kopā		2 737 745	389 862
Kreditori kopā		2 850 838	2 384 910
Pasīvu kopsumma		6 311 873	5 847 405

Pielikums no 11. līdz 24. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Gints Feņuks
valdes priekšsēdētājs

paraksts

2023.gada 24.martā.

Tamāra Kampāne
valdes loceklis,
galvenā grāmatvede

paraksts

2023.gada 24.martā.

Mārtiņš Cauna
valdes loceklis

paraksts

2023.gada 24.martā.

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS PAR GADU, KAS NOSLĒDZĀS

31.12.2022. (netiešā metode)

	Piezīmes numurs	2022 EUR	2021 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		6 725	8 753
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	9	107 594	109 028
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	143 843	134 401
Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		258 162	252 182
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikuma pieaugums vai samazinājums		12 730	18 505
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem		642 212	29 227
maksājamo parādu atlikumu pieaugums vai samazinājums			
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		913 104	299 914
Izdevumi procentu maksājumiem	7	-143 843	-134 401
Pamatdarbības neto naudas plūsma		769 261	165 513
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	9	-438 895	-117 034
Izsniegtie aizdevumi		-4 500	-2 000
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		-443 395	-119 034
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		-168 000	-168 000
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam		-42 469	-35 009
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		-210 469	-203 009
Pārskata gada neto naudas plūsma		115 937	-156 530
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		148 514	305 044
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	13	264 451	148 514

Pielikums no 11 . līdz 24 . lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Gints Feņuks	paraksts
valdes priekšsēdētājs	
 Tamāra Kampāne	paraksts
valdes loceklis	
galvenā grāmatvede	
 Mārtiņš Cauna	paraksts
valdes loceklis	

2023.gada 24.martā.

2023.gada 24.martā.

2023.gada 24.martā.



INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums	Akciju sabiedrība "VEF"
Sabiedrības juridiskais statuss	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	Nr. 000300132, Latvijas Uzņēmumu reģistrā 1991.g. 15.aprīlī, pārreģistrēta 2000.g. 7.decembrī Nr. 40003001328, reģistrēta Komercreģistrā, 2004.g. 14.aprīlī
Juridiskā adrese	Brīvības gatvē 214, Rīga, LV-1039, Latvijas Republika
Pasta adrese	Brīvības gatvē 214, Rīga, LV-1039, Latvijas Republika
NACE darbības kods	68.20-Sava nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
Valdes locekļi	Gints Feņuks- valdes priekšsēdētājs(piederošo AS VEF akciju skaits-476343) Mārtiņš Cauna - valdes loceklis (piederošo AS VEF akciju skaits - 0) ; Tamāra Kampāne -valdes loceklis (piederošo AS VEF akciju skaits -245 981)
Padomes locekļi	Guntis Lipiņš - padomes priekšsēdētājs (piederošo AS VEF akciju skaits - 67 308) ; Egīls Arājs- padomes priekšsēdētāja vietnieks (piederošo AS VEF akciju skaits - 21 907) Līga Cauna - padomes loceklis (piederošo AS VEF akciju -0) ; Ralfs Feņuks -padomes loceklis (piederošo AS VEF akciju skaits - 0) Ervīns Kampāns - padomes loceklis (piederošo AS VEF akciju skaits - 0)
Finanšu pārskatu sagatavoja	Tamāra Kampāne - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	no 01.01.2022. līdz 31.12.2022.
Akciju turētāja nosaukums un īpatsvars kapitālā (5)	Kopējais apmaksātais un reģistrētais akciju kapitāls ir EUR 2 722 492 pēc stāvokļa uz 2021.gada 31.decembri, tas sastāv no 32 % uzrādītāja akcijām un 68 % vārda akcijām. SIA "VEF Komunikāciju Serviss" - 45.52 % Laila Līduma 6.31 % Tamāra Kampāne - 12.65 % Gints Feņuks - 24.50 % Citi akcionāri (zem 5 %) 11.02 %
Meitas uzņēmums	SIA "VEF Projekts " ,40203161994, (100%),Brīvības gatve 214,Rīga.
Revidenti:	Zvērinātais revidents Gunta Darkevica sertifikāts 165 Zv.revidentu komercsabiedrība SIA "BALTIC AUDIT" licence 176

Grāmatvedības politika

Informācija par sabiedrību

VEF AS (turpmāk – “Sabiedrība”) ir publiska akciju sabiedrība un tā ir reģistrēta Latvijas Uzņēmuma reģistrā 1991. gada 15. aprīlī Rīgā, ar vienoto reģistrācijas numuru 000300132, Komercreģistrā 2014. gada 14. aprīlī Rīgā, ar vienoto reģistrācijas numuru 40003001328. Sabiedrības juridiskā adrese ir Brīvības gatve 214, Rīga. Sabiedrības valdes priekšsēdētājs ir Gints Feņuks. Sabiedrības valdes locekļi ir Mārtiņš Cauna, Tamāra Kampāne. Sabiedrības padomes priekšsēdētājs ir Guntis Lipiņš, padomes priekšsēdētāja vietnieks ir Egīls Arājs. Sabiedrības padomes locekļi ir Līga Cauna, Ralfs Feņuks, Ervīns Kampāns. Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība Baltic Audit SIA un atbildīgā zvērinātā revidente Gunta Darkevica.

Sabiedrības finanšu pārskats ir sagatavots par periodu no 2022. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 31. decembrim un to sagatavoja Sabiedrības galvenā grāmatvede Tamāra Kampāne.

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Finanšu pārskats ir sagatavots atbilstoši likumam "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums" un "Grāmatvedības likums", kā arī atbilstoši MK noteikumiem Nr. 775 „Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi” un MK noteikumiem Nr. 399 „Noteikumi par sabiedrību sagatavoto finanšu pārskatu vai konsolidēto finanšu pārskatu elektroniskā noraksta formu” un citiem grāmatvedību un gada pārskatus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem.

Gada pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz Sabiedrības grāmatvedības uzskaites datiem, saskaņā ar Sabiedrības apstiprināto grāmatvedības kontu plānu, kas ir detalizēts atbilstoši Sabiedrības saimnieciskās darbības specifikai. Grāmatvedības sintētiskās uzskaites reģistrs ir virsgrāmata, kura saimnieciskos darījumos reģistrē naudas izteiksmē atbilstošos grāmatvedības kontos.

Analītiskās uzskaites reģistros saimnieciskos darījumus grāmato naudas izteiksmē, bet pamatlīdzekļu uzskaites vienības - arī naturā. Gada pārskata bilances posteņu atlikumu inventārizācija veikta saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr.877 “Grāmatvedības kārtības noteikumi” un Sabiedrības iekšējo tiesību aktu prasībām.

Peļņas un zaudējumu aprēķins ir klasificēts pēc izdevumu funkcijas.

Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc netiešās metodes.

Gada pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- Pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk.
- Izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā.
- Novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā, vai iepriekšējos
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem.
- Ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā.
- Aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi.
- Pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci.
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā.
- Saimnieciskie darījumi gada pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu vērtības kopsumma bez piešķirtajām atlaidēm un pievienotās vērtības nodokļa.

Ieņēmumi tiek atzīti šādi:

ieņēmumi no īres – to rašanās brīdī;

ieņēmumi no soda un kavējuma naudām – saņemšanas brīdī.

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek novērtēti pēc to sākotnējās izmaksu vērtības vai pārvērtētās vērtības, atskaitot uzkrāto nolietojumu.

Pamatlīdzekļu nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc to nodošanas ekspluatācijā un beidz ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc to izslēgšanas no pamatlīdzekļu sastāva. Pamatlīdzekļu nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes. Nolietojuma normas atkarībā no iedalījuma kategorijās ir šādas:

	(gadi)
Ēkas un būves	58-100
Pārējās iekārtas, aprīkojums un transporta līdzekļi	4

Ja pamatlīdzekļu objekta vērtība bilances datumā ir zemāka par tā bilances vērtību, un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, attiecīgajam objektam piemēro vērtības samazinājuma korekciju, to novērtējot atbilstoši zemākajai vērtībai. Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums tiek uzrādīts attiecīgajā bilances aktīva postenī, kurā norādīts pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts un bilances pasīva postenī "Ilgttermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve". Ja vērtības pieaugums pilnībā vai daļēji kompensē tā paša ilgtermiņa ieguldījumu objekta vērtības samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata gados bija ietverts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas, šāds vērtības pieaugums summā, kas nepārsniedz minētās izmaksas, ietverts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumi tajā pārskata gadā, kurā konstatēts pamatlīdzekļu objekta vērtības pieaugums.

Ilgttermiņa ieguldījuma pārvērtēšanas rezerve tiek samazināta, ja pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts ir atsavināts, likvidēts vai tā vērtības palielināšanai vairs nav pamata vai ja veic pārvērtētā pamatlīdzekļu objekta ikgadējo nolietojuma aprēķināšanu. Pārvērtēšanas rezerves samazinājums tiek ietverts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumi tajā pārskata gadā, kurā šāds samazinājums veikts.

Sabiedrība uz pārvērtēto pamatlīdzekli attiecināmu pārvērtēšanas rezervi samazina vienlaikus ar šā pamatlīdzekļa ikgadējā nolietojuma aprēķināšanu un rezerves atlikums tiek samazināts, to pakāpeniski iekļaujot ieņēmumos peļņas vai zaudējumu aprēķinā šā pamatlīdzekļa atlikušajā lietderīgās lietošanas laikā.

Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās. Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem un iekļauti tā perioda peļņas un zaudējuma aprēķinā, kurā tie radušies.

Ilgttermiņa finanšu ieguldījumu uzskaitē

Ieguldījumi meitas sabiedrībās un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti, izmantojot sākotnējo izmaksu metodi. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījumu meitas vai asociētajās sabiedrībās bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu meitas vai asociētajās sabiedrībās vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti neto vērtībā, no sākotnējās vērtības atskaitot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem tiek veidoti, vadībai individuāli izvērtējot katra debitora parāda atgūstamību.

Debitoru parādi tiek novērtēti pārskata perioda beigās, saskaņā ar uzskaites datiem un aktu par savstarpējo norēķinu salīdzināšanu.

Debitoru faktiskās summas atbilst rēķiniem un citos grāmatvedības sākotnējos dokumentos uzrādītajām summām.

APLĒSES UN SPRIEDUMI

Lai sagatavotu finanšu pārskatus, vadībai ir nepieciešams izdarīt spriedumus, aplēses un pieņēmumus, 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 aplēšu neprecizitātes iemesli ir:

Vērtības samazināšanās

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst brīdī, kad aktīva vai tā naudu pelnošās vienības uzskaites summa pārsniedz tās atgūstamo summu. Zaudējumu no vērtības samazināšanās atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Aktīvu atlikušās vērtības un lietderīgās lietošanas laiki tiek pārskatīti un, ja nepieciešams, koriģēti katrā bilances datumā.

Pamatlīdzekļu lietošanas laiks

Pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vai pārvērtēšanas vērtībā, atskaitot nolietojumu. Nolietojumu aprēķina pēc *lineārās* metodes attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas laika periodā, lai norakstītu pamatlīdzekļa vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot vadības noteiktus lietošanas ilgumus.

Nauda un tās ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskatā nauda un tās ekvivalenti sastāv no naudas kasē un tekošajos bankas kontos.

Ilgtermiņa ieguldījumi

- Novērtēti atbilstoši to sākotnējai vērtībai, tas ir iegādes izmaksās vai ražošanas pašizmaksā.
- Ieguldījumu objektu iegādes vai izgatavošanas izmaksas, kuru lietošanas periods ir ierobežots, pakāpeniski norakstīti (amortizēti) paredzētajā lietošanas periodā. Zemes gabala iegūšanas izmaksas nav pakļautas norakstīšanai (amortizācijai).

Apgrozāmie līdzekļi

- Līdzekļu novērtēšana pamatota ar iegādes vai ražošanas pašizmaksu.
- piemērots tāds novērtējums, lai bilances sastādīšanas dienā tiktu novērtēts atbilstoši zemākajai tirgus cenai vai pašizmaksai.
- Debitoru parādu atlikumi bilancē parādīti atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem grāmatvedības reģistros, un tie ir saskaņoti ar pašu debitoru uzskaites datiem bilances sastādīšanas datumā. Strīda gadījumos atlikumi bilancē uzrādīti atbilstoši grāmatvedības datiem.

Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

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

Parādi kreditoriem.

Kreditoru parādu atlikumi bilancē parādīti atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem grāmatvedības reģistros, tie ir saskaņoti ar pašu kreditoru uzskaites datiem. Šie parādi ir sadalīti attiecīgi īstermiņa vai ilgtermiņa parādos (saistības), kas radušās parastās darbības laikā un par tām jānorēķinās ne vēlāk kā 12 mēnešu laikā pēc bilances datuma. Ilgtermiņa saistības, par kurām sabiedrībai būs jāsaņem maksāt ne ātrāk kā gadu pēc pārskata gada beigām. Kredīta vai līzinga saistības tiek sadalītas attiecīgi īstermiņa un ilgtermiņa daļā.

Aizņēmumi

No kredītiestādēm saņemto aizdevumu atlikumu summas atskaites gada beigās salīdzināmas ar attiecīgās kredītiestādes apstiprinājumu.

**(2) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no sabiedrības pamatdarbības – pakalpojumu sniegšanas bez pievienotās vērtības nodokļa.

Darbības veids	2022 EUR	2021 EUR
Ieņēmumi no telpu iznomāšanas	646184	608495
Ieņēmumi no ēku apsaimniekošanas un komunāliem pakalpojumiem	403548	362626
Elektrības transformatori pārdoti kā metāllūžņi (PVN likuma 143.p.)	0	9701
Kopā	1049732	980822

Neto apgrozījuma sadalījums pa ģeogrāfiskiem tirgiem:

Valsts	2022 EUR	2021 EUR
Latvija	1049732	980822
Kopā	1049732	980822

(3) Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2022 EUR	2021 EUR
Komunālo pakalpojumu izdevumi (energoresursi un citi pakalpojumi)	172975	155454
Personāla izmaksas	227587	241180
Pamatlīdzekļu nolietojums	107 594	109 028
Ēku apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumi un citi saimnieciskie izdev.	216794	217794
Transporta izdevumi	28484	19440
Zeme nomas maksa publisko aktīvu pārv.POSESOR	4619	4619
Apdrošināšanas maksājumi (ēkas)	5090	5171
Uzkrātās neizmantotajiem atvaļinājumiem izmaksas izmaiņa	9877	
Sakaru izdevumi	1035	949
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	3950	292
Komandējuma izdevumi	4794	0
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām, zemi	11876	11876
Kopā	794675	765803

(4) Administrācijas izmaksas

	2022 EUR	2021 EUR
Personāla izmaksas un sociālie maksājumi	78 578	65646
Transporta izdevumi administrācijas vajadzībām	28485	19441
Revīzijas izdevumi	6200	6200
Sakaru izdevumi	1036	949
Kantora (biroja) izdevumi	162	0
Juristu pakalpojumu apmaksa	1576	15
Maksa NASDAQ Rīga,NASDAQ CSD SE	11369	10296
Reprezentācijas izdevumi un personāla ilgtspējas izdevumi	4767	1058
Kopā	132 173	103605



(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2022	2021
	EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums	8 185	8 186
Citi ieņēmumi	1 865	759
PVN nodoļs pārākss	247	0
Uzkrātas saistības n/atvaļinājuma samazinājums	0	5528
Pašvaldības līdzfinašējuma maksājums	20000	20000
Kopā	30 297	34473

(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2022	2021
	EUR	EUR
Kaitējuma atlīdzība	2235	1794
Likvidētie debitori	0	939
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	378	0
Kopā	2 613	2 733

(7) Procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas

	2022	2021
	EUR	EUR
Kredīta procentu maksājumi	141170	131681
Finanšu līzings procentu maksājumi	2673	2720
Kopā	143843	134401

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma "Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums" prasības, un piemērojot 20% nodokļa likmi ar nodokli apliekamai bāzei. Nosakot ar nodokli apliekamo bāzi, ar nodokli apliekamā objekta vērtību dala ar koeficientu 0,8. Ar nodokli apliekamajā bāzē ietver šādus ar nodokli apliekamus objektus: sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu.

Iepriekšējos gados uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas tika iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz apliekamā ienākuma aprēķinu un piemērojot nodokļa likmi 15%. Uzkrātie nodokļu zaudējumi 31.12.2017. ir izmantojami 5 gadu laikā, bet ne vairāk kā par 50% no aprēķinātā nodokļa apjoma no dividenžu izmaksām.



(9) Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Pamatlīdzekļu kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2021.	6 423 497	403 583	0	6 827 080
Iegādāts	326 064	2 853	109 978	438 895
31.12.2022.	6 749 561	406 436	109 978	7 265 975
Nolietojums				
31.12.21	979 756	297 310		1 277 066
Aprēķinātais nolietojums	60 252	47 342		107 594
31.12.2022.	1 040 008	344 652		1 384 660
Bilances vērtība 31.12.2021.	5 443 741	106 273		5 550 014
Bilances vērtība 31.12.2022.	5 709 553	61 784	109 978	5 881 315

Pamatlīdzekļu postenis	Posteņa "Ilgttermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve" vērtība pārskata perioda sākumā	Posteņa "Ilgttermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve" vērtība pārskata perioda beigās	Pamatlīdzekļu vērtība perioda sākumā	Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājuma korekcijas	Pamatlīdzekļu vērtība perioda beigās, kad pārvērtēšana nebūtū veikta	Pamatlīdzekļu vērtība perioda beigās, kad pārvērtēšana veikta
Nekustamie īpašumi (ēkas un būves)	632 913	624 728	5 443 741	-8 185	5 011 121	5 709 553



(10) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	28 180	28 642
Bilances vērtība	28180	28642

(11) Citi debitori

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Avanss degvielas iegādei	969	439
PVN no saņemtajiem avansiem	10 771	9 953
Pārējie debitori	8 700	8 700
Kopā	20440	19092

(12) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Apdrošināšanas maksājumi	3292	3459
Informācijas un datu abonēšanu	517	1017
Kopā	3809	4476

(13) Naudas līdzekļi

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Naudas līdzekļi bankā	263 999	147 800
Naudas līdzekļi kasē	452	714
Kopā	264451	148514

(14) Pamatkapitāls

pamatkapitāls sadalās	1 944 637 akcijās
vienas akcijas nominālvērtība ir	1.40 EUR
Pamatkapitāls kopā	2 722 492

Viss pamatkapitāls ir apmaksāts. Detalizētāk skat. 25. piezīmi - "Papildus informācija par akciju sabiedrību"



(15) Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Nekustamā īpašuma un iekārtu pārvērtēšanas rezerve	624 728	632 913
Kopā	624728	632913

(16) Nesadalītā peļņa un nesegtie zaudējumi

Nesadalītā peļņa uz 31.12.2021. 62 613 EUR
pārskata gada nesadalītā peļņa 6 725 EUR
 Pārskata gada peļņa uz 31.12.2022. 69338 EUR

(17) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Sadalījums pa valūtām:	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
EUR (ilgtermiņa)	0	1 856 174
EUR (īstermiņa)	2 456 174	168 000
Kopā	2 456 174	2 024 174

Būtiskākie aizdevuma līguma nosacījumi

Nosaukums	Pamatsumma	% likme	% summa	Termiņš
AS SEB Banka	4 466 086	4.15%	141 170	2023 gads

grafiks. Līguma atmaksas termiņš - 31.08.2023. SEB banka sāk izvērtēt sabiedrības kredītrisku un izskata iespēju pagarināt atmaksas termiņu.

(18) Citi aizņēmumi: Finanšu līzings saistības

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
SIA SEB līzings		
ilgtermiņa, tai skaitā		
citi aizņēmumi, kuru samaksas termiņš ir līdz pieciem gadiem	46 910	83 018
SIA SEB Līzings	46 910	83 018
īstermiņa	36 204	42 565
Kopā	36 204	42 565

Būtiskākie aizdevuma līguma nosacījumi

Nosaukums / vārds, uzvārds	% likme	Termiņš
SIA SEB Līzings	1.8 %+ 3.mēn.EURIBOR	25.07.23
SIA SEB Līzings	2.25%+3.mēn. EURIBOR	25.06.23
SIA SEB Līzings	1.9%+3.mēn. EURIBOR	25.05.24
SIA SEB Līzings	2%+3.mēn. EURIBOR	25.08.26
SIA SEB Līzings	3%+3.mēn. EURIBOR	25.05.25

Finanšu noma iegādātdāto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība 2022.gada 31 .decembrī ir 58 165 EUR (31.12.2021 - EUR 104 611 EUR).

Īpašuma tiesības uz šiem pamatlīdzekļiem Sabiedrībai pāries tikai pēc visu nomas saistību izpildes.



(19) No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Ilgtermiņa (drošības nauda pēc nomas līgumiem)	66 183	55 856
Īstermiņa (drošības nauda pēc nomas līgumiem un debitoru pārmaksas)	11 628	12 796
	77 811	68 652

No pircējiem saņemtie avansi, kuru samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem - 66 183 EUR

(20) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
EUR	88 793	32 692
Kopā	88 793	32 692

(21) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.21	Aprēķināts	Samaksāts	Atlikums 31.12.2022.
	EUR	EUR	EUR	EUR
Pievienotās vērtības nodoklis (PVN)	11 049	136 269	138 357	8 961
Sociālās iemaksas	4 549	79932	77572	6 909
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis (IIN)	4 502	47745	48125	4 122
Nekustamā īpašuma nodoklis (ēkas,zeme)	0	11876	11876	0
Uzņēmumu vieglo transportlīdzekļu nodoklis	0	4487	4487	0
Uzņēmējdarbības valsts riska nodeva	5	50	50	5
Kopā	20 105	280 359	280 467	19 997

Tai skaitā:	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Nodokļu parāds	19 997	20 105

(22) Pārējie kreditori

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Darba alga par decembri	14 892	13 524
Kopā	14 892	13 524

(23) Uzkrātās saistības

	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	103857	93980
Uzkrātās saistības pakalpojumu sniedzējiem	6200	6200
	110 057	100 180



(24) Saistītās puses, darījumi ar saistītām pusēm

Pārskatā gadā meitas sabiedrībai tika izsniegts aizdevums 4 500 Eur apmērā.

Ziņas par koncerna meitas sabiedrību:

SIA VEF Projekts, rēģ. Nr.40203161994, juridiskā adrese: Brīvības gatve 214, Rīga, LV-1039. AS VEF līdzdalības daļa procentos attiecīgās sabiedrības pamatkapitālā ir 100%.

**Ilgtermiņa finanšu ieguldījumu kustības pārskats**

	Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā, EUR
Iegādes izmaksas:	
pārskata gada sākumā	3000
pārskata gada beigās	3000
Bilances vērtība:	
pārskata gada sākumā	3000
pārskata gada beigās	3000

(25) Papildus informācija par akciju sabiedrību

Sabiedrības pamatkapitāls sastāv no 623 528 uzrādītāja akcijām un 1 321 109 vārda akcijām. 623 528 uzrādītāja akcijas atrodas publiskajā apgrozībā un iekļautas regulētajā tirgū (Nasdaq Riga Baltijas Otrais saraksts). Visas akcijas dod vienādas tiesības uz dividenžu saņemšanu, likvidācijas kvotas saņemšanu un balsstiesībām akcionāru sapulcē. Visas akcijas ir dematerializētas.

Uzrādītāju akciju atsavināšana nav apgrūtināta, un akcionāram ir tiesības brīvi atsavināt uzrādītāja akcijas.

Vārda akciju īpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības gadījumos, kad tiek atsavinātas vārda akcijas.

Balsstiesību ierobežojuma nav, tiesības uz sadalītās peļņas daļu ir proporcionālas akciju skaitam.

AS VEF nav zināmas vienošanās, kas ierobežotu akcionāru balsstiesību izmantošanu.

AS VEF valdes pilnvaras nosaka AS VEF statūti un Komerclikuma normas. Valdes locekļiem ir tiesības pārstāvēt sabiedrību tikai kopā ar vismaz vienu valdes locekli. Valdei nav nekādu citu īpašu tiesību attiecībā uz akcijām.

AS VEF valdes locekļu ievēlēšanu, izmaiņas valdes sastāvā un statūtu grozīšanu reglamentē Komerclikums un statūti.

AS VEF akcijas nedod īpašas kontroles tiesības.

AS VEF nav zināms nekādas citas vienošanās un līgumi, kas ir minēti Finanšu instrumentu tirgus likuma 56¹ pantā.

(26) Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

	2022	2021
Vidējais sabiedrībā nodarbināto personu skaits gadā	12	15

(27) Informācija par padomes un valdes locekļu atlīdzību

Valdes locekļu aprēķinātā atlīdzība par pienākumu pildīšanu 2022.g. - 29 526 EUR, VSAOI - EUR 6 314.

Valdes priekšsēdētāja atlīdzība par pienākumu pildīšanu 2022.g. - EUR 76 500, VSAOI - EUR 18 046. Padome pilda savus pienākumus bez atlīdzības.

(28) Finanšu instrumenti un finanšu riska vadība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir nauda, pasūtītāju un citu debitoru parādi, finanšu līzings, aizņēmums no bankas un parādi piegādātājiem un pārējiem kreditoriem. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar sabiedrībai izsniegto aizdevumu mainīgajām procentu likmēm.



Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem un naudu un tās ekvivalentiem. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kreditēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu.

(29) Ziņas par ieķīlātiem aktīviem

Saskaņā ar ķīlas līgumu par labu AS SEB bankai ieķīlāti visi ķermeniskie pamatlīdzekļi, nodrošinātā prasījuma maksimālā summa 5 386 000 EUR.

Ziņas par nomas līgumiem, īres līgumiem, ķīlām, izsniegtām garantijām un citiem līgumiem,

(30) kuriem ir svarīga nozīme sabiedrības darbībā

Sabiedrība nodarbojas ar savu nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, telpu iznomāšanu .

Ar lielākajiem klientiem noslēgti ilgtermiņa nomas līgumi.

Sabiedrība pati arī nomā:

zemesgabalu Rīgā, Brīvības gatvē 214, beztermiņa nomas līgums no 2008.gada 17.oktobrī ar SIA "Publisko aktīva pārvaldītājs POSSESSOR ". Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz nomniekam pastāv īpašuma tiesības uz zemesgabala atrodošos apbūvi.

Komerķīlas līgums Nr.KD03702/2 ar AS SEB banka, komerķīlas reģistrācijas akts Nr.100093834 no 07.07.2015. - nodrošināta prasījuma maksimālā summa EUR 5 386 000.

Sabiedrība ir noslēgts ar SEB banku finanšu instrumentu darījumu līgums. Uz 31.12.2022. Sabiedrībai ir zaudējumi 90 367 EUR apmērā no šī līguma.

(31) Notikumi pēc bilances datuma

Latvijas Republika un citās valstīs ir pakļautas būtiskiem ierobežojumiem , kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šī finanšu pārskata parakstīšanas brīdī un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības izvērtējuma.

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi citi notikumi, kuru rezultātā šajos finanšu pārskatos būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajos finanšu pārskatos.

(32) Informācija par peļņas sadali

Sabiedrības Valde iesaka pārskata gada peļņu EUR 6 725 atstāt nesadalītu un reinvestēt uz Sabiedrības attīstību.

**(33) Darbības turpināšana**

2022. gada 31. decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz tās apgrozāmos līdzekļus par EUR 2 381 687.

Pārskata gadu Sabiedrība ir noslēgusi ar peļņu 6 725 EUR apmērā un saskaņā ar sabiedrības vadības plāniem, 2022. gada ieņēmumi no saimnieciskās darbības pārsniegs izdevumus, līdz ar to sabiedrības vadība uzskata, ka pozitīvā naudas plūsma no saimnieciskās darbības spēš nodrošināt finansējumu turpmākai Sabiedrības darbībai. Nākamo gadu finansiālās darbības rezultāts ir atkarīgs no inflācijas procesa, kā arī no nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm, ko būtiski var ietekmēt Sabiedrības klientu maksāspēja, kā arī kredītiestāžu un valsts atbalsta programmu pieejamība un prioritāšu sadalījums.

Sabiedrības pamatkapitāls ir 2 722 492 EUR. Sabiedrības pamatkapitāls sastāv no 623 528 uzrādītāja akcijām un 1 321 109 vārda akcijām. Katras akcijas nominālvērtība ir 1.40 EUR. Ņemot vērā specifisko situāciju, ka Sabiedrības kreditors, AS SEB Banka nav pieņēmusi lēmumu par hipotekārā kredīta pagarinājumu, Sabiedrība pieļauj situāciju pārkreditācijas nepieciešamībai, lai dzēstu patreizējās saistības, realizējot daļu Sabiedrībai piederošo īpašumu.

(34) Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

Sabiedrības vadība 2023 gadā plāno turpināt izdevumu optimizāciju esošās naudas plūsmas saglabāšanas virzienā. Turpmākajā periodā sabiedrības vadība plāno ēkas Rīgā, Brīvības gatve 214U, 214T renovāciju, lai piesaistītu nomniekus. Sabiedrības valde pieturas sabiedrības stratēģiskajiem plāniem, atbilstoši ekonomiskajai situācijai valstī un situācijai nomas platību tirgū. Sabiedrība turpinās sniegt pilnu savu pakalpojumu apjomu. Tā kā sabiedrības pārskata pasīva daļu veido aizņēmums no SEB bankas, kopējais maksāspējas koeficients parāda sabiedrības iespēju nomaksāt savas parādsaistības, realizējot apgrozāmo un pamatlīdzekļu objektus.

Gints Feņuks
valdes priekšsēdētājs

_____ paraksts

2023.gada 24.martā.

Tamāra Kampāne
valdes loceklis, galvenā grāmatvede

_____ paraksts

2023.gada 24.martā.

Mārtiņš Cauna
valdes loceklis

_____ paraksts

2023.gada 24.martā.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

AS "VEF" akcionāriem

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši pievienotajā AS "VEF" ("Sabiedrība") 2022. gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 24. lappusei revīziju. Finanšu pārskats ietver bilanci 2022. gada 31. decembrī un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, naudas plūsmas pārskatu un pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, kā arī finanšu pārskata pielikumu ar nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par AS "VEF" finansiālo stāvokli 2022. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk-SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

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

Būtiska nenoteiktība saistībā ar Sabiedrības spēju turpināt darbību

Pievēršam uzmanību finanšu pārskata pielikuma 33. piezīmē, kurā aprakstīts, ka 2022. gada 31. decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz tās apgrozāmos līdzekļus par EUR 2 381 687. Kā aprakstīts finanšu pārskata pielikuma 33. piezīmē, šie apstākļi kopā ar 33. piezīmē aprakstītajiem citiem apstākļiem norāda, ka pastāv būtiska nenoteiktība, kas varētu radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību nākotnē. Mēs neizsakām iebildi attiecībā uz šo apstākli.

Galvenie revīzijas jautājumi

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

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

<i>Galvenais revīzijas jautājums</i>	<i>Veiktie pasākumi</i>
Nekustamo īpašumu vērtība Saskaņā ar finanšu pārskata pielikuma 9. piezīmi, 2022.gada 31. decembrī Sabiedrībai pieder nekustamie īpašumi EUR 5 709 553 bilances vērtībā, kas veido aptuveni 90% no kopējās aktīvu vērtības. Sabiedrības vadība ir veikusi nekustamo īpašumu atgūstamās vērtības izvērtējumu. Nekustamo īpašumu atlikums ir būtisks finanšu pārskatu kontekstā, līdz ar to mūsu revīzijas procedūras saistībā ar vadības veikto atgūstamās vērtības izvērtējuma pārbaudi bija nozīmīga mūsu revīzijas daļa.	Mēs izvērtējām pieņēmumus un metodes, ko vadība izmanto pamatlīdzekļu atgūstamās vērtības noteikšanā. Mēs kritiski izvērtējām vadības aplēses par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 5. lapai,
- Ziņojums par Valdes atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskatā 3. lapā,
- Korporatīvās pārvaldības ziņojums, kas tiek publicēts kopā ar revidētu gada pārskatu un ir pieejams Interneta vietnē <http://www.nasdaqbaltic.com>,
- Valdes un Padomes Atalgojuma ziņojums ("Atalgojuma ziņojums"), kas tiek publicēts kopā ar revidētu gada pārskatu un ir pieejams Interneta vietnē <http://www.nasdaqbaltic.com>.

Mūsu atzinums par 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 Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata 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 un tās 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 Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsuprāt, visos būtiskajos aspektos:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar 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 Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.1 panta pirmās daļas 3., 4., 6., 8. un 9.punktā, kā arī 56.2 panta otrās daļas 5.punktā un trešajā daļā noteiktajām prasībām un vai tajā ir iekļauta 56.2 panta otrās daļas 1., 2., 3., 4., 7. un 8.punktā noteiktā informācija.

Mūsaprāt, paziņojumā par korporatīvo pārvaldību ir sniegta informācija saskaņā ar Finanšu instrumentu tirgus likuma 56.1 panta pirmās daļas 3., 4., 6., 8. un 9.punktā, kā arī 56.2 panta otrās daļas 5.punktā un trešajā daļā noteiktajām prasībām un ir iekļauta 56.2 panta otrās daļas 1., 2., 3., 4., 7. un 8.punktā noteiktā informācija.

Saskaņā ar LR Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir arī sniegt viedokli, vai atalgojuma ziņojumā ir ietverta LR Finanšu instrumentu tirgus likuma 59.4 pantā minētā informācija un vai atalgojuma ziņojumā ir konstatētas būtiskas neatbilstības saistībā ar gada pārskatā norādīto finanšu informāciju.

Mūsaprāt, atalgojuma ziņojumā ir ietverta LR Finanšu instrumentu tirgus likuma 59.4 pantā minētā informācija un atalgojuma ziņojumā nav konstatētas būtiskas neatbilstības saistībā ar gada pārskatā norādīto finanšu informāciju.

Turklāt, saskaņā ar Komisijas deleģēto regulu (ES) 2019/815 ar ko Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2004/109/EK papildina attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem par vienotā elektroniskās ziņošanas formāta specifikāciju (turpmāk - ESEF Regula) mūsu pienākums ir arī sniegt viedokli par to, vai gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata izklāsts visos būtiskajos aspektos atbilst ESEF Regulas prasībām.

Mūsaprāt, gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata izklāsts visos būtiskajos aspektos atbilst ESEF Regulas prasībām.

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

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

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

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka 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 dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo 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 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 iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības 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.

Personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, mēs sniedzam paziņojumu par to, ka mēs esam izpildījuši saistošās ētikas prasības attiecībā uz neatkarību un objektivitāti, un lai sniegtu informāciju par visām attiecībām un citiem apstākļiem, kurus varētu pamatoti uzskatīt par tādiem, kas varētu ietekmēt mūsu neatkarību, un, ja nepieciešams - par drošības pasākumiem šādas ietekmes ierobežošanai.

No visiem jautājumiem, par kuriem esam ziņojuši personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, nosakām tos jautājumus, kurus uzskatām par visbūtiskākajiem pārskata perioda finanšu pārskata revīzijai un kas tādēļ uzskatāmi par galvenajiem revīzijas jautājumiem. Mēs izklāstam šos jautājumus revidentu ziņojumā, izņemot, ja tiesību aktos liegts publiskot šādu informāciju, kā arī izņemot tos ļoti retos gadījumus, kad uzskatām, ka attiecīgais jautājums nav uzrādāms mūsu ziņojumā, jo ir pamatoti paredzams, ka sabiedrības interešu ieguvums no šādas informācijas publiskošanas neatsvērtu tās izpaušanas dēļ radušās negatīvās sekas.

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

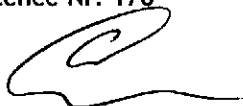
2022. gada 25. aprīlī personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvaldība, iecēla mūs, lai mēs veiktu AS "VEF" finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, revīziju. Kopējais nepārtrauktais mūsu revīzijas uzdevumu sniegšanas termiņš ir 7 gadi, un tas ietver pārskata periodu, sākot no gada, kurš noslēdzās 2016. gada 31. decembrī un beidzot ar gadu, kurš noslēdzās 2022. gada 31. decembrī.

Mēs apstiprinām, ka:

- mūsu revidentu atzinums saskan ar papildu ziņojumu, kas tika iesniegts Sabiedrības Padomei;
- kā norādīts Revīzijas pakalpojumu likumā 37.⁶ pantā mēs neesam Sabiedrībai snieguši ne ar revīziju nesaistītus aizliegtus pakalpojumus (NRP), kas minēti ES Regulas (ES) Nr. 537/2014 5. panta 1. punktā, ne citus pakalpojumus. Veicot revīziju, mēs saglabājam neatkarību no revidētās sabiedrības.

Revīzijas projekta, kura rezultātā tiek sniegts šis neatkarīgu revidentu ziņojums, atbildīgais zvērināts revidents ir Gunta Darkevica.

SIA "Baltic Audit"
zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 176



Gunta Darkevica
Valdes locekle
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 165

Rīga, Latvija,
2023. gada 24. martā