

AS TWINO Properties

**Gada pārskats
par 2024. gadu**

SATURS

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati	
Visaptverošo ienākumu pārskats	6
Finanšu stāvokļa pārskats	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Naudas plūsmas pārskats	10
Finanšu pārskatu pielikumi	11
Neatkarīgu revidentu ziņojums	23

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Nosaukums	TWINO Properties
Darbības juridiskā forma	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs	40203477150
Komercdarbības joma	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana (68.1) Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.2) Darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.3)
Reģistrācijas vieta un datums	Rīga, 17.04.2023.
Juridiskā adrese	Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011
Ziņas par mātes sabiedrību	TWINO Investments, AS Reģ. Nr. 44103143823 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011 Līdzdalības daļa kapitālā: 97.89% TWINO Holding, SIA Reģ. Nr. 40203295313 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011 Līdzdalības daļa kapitālā: 2.11%
Valdes locekļi	Helvijs Henšelis - valdes priekšsēdētājs no 17.04.2023.
Padomes locekļi	Māris Čevers - padomes loceklis no 17.04.2023. Pēteris Bodnieks - padomes loceklis no 01.03.2024. Artūrs Cekuliņš - padomes loceklis no 01.03.2024. Linards Anisimovs - padomes loceklis no 17.04.2023. līdz 01.03.2024. Ivo Breicis - padomes loceklis no 17.04.2023. līdz 01.03.2024.
Pārskata periods	01.01.2024. - 31.12.2024.
Atbildīgais par pārskata sagatavošanu	Olga Golubeva galvenā grāmatvede
Revidents	"BDO ASSURANCE" SIA Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 182 Mihaila Tāla iela 1, Rīga, LV-1045 Atbildīgais zvērināts revidents: Raivis Jānis Jaunkalns, sertifikāts Nr. 237

VADĪBAS ZIŅOJUMS

TWINO Properties AS (Sabiedrība) galvenā saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma iegāde ar mērķi gūt īres ienākumus un laika gaitā gūt kapitāla pieaugumu, palielinoties īpašumā esoša nekustamā īpašuma vērtībai.

Kopš 2023. gada septembra, kad tika iegādāts pirmais no šādiem īpašumiem, līdz pārskata gada beigām, Sabiedrība iegādājās 9 īpašumus (6 no tiem 2024. gadā). Attiecīgi, Sabiedrības bilances aktīvu kopējā vērtība uz pārskata perioda beigām sastādīja 1 784 692 eiro.

Lielāko daļu jeb 1 340 820 eiro sastāda ilgtermiņa ieguldījumi, proti, 9 pilnībā aprīkoti un labiekārtoti dzīvokļi jaunbūvē un renovētajā ēkā Rīgā. Atlikušo daļu jeb 329 639 eiro sastāda apgrozāmie līdzekļi, no kuriem būtiski izcelt sekojošus elementus:

- Naudas atlikumu 308 694 eiro apmērā sabiedrības bankas kontā. Tas pamatā skaidrojams ar priekšnodokļa (PVN) atmaksu 252 684 eiro apmērā saistībā ar augstāk minēto dzīvokļu īpašumu iegādi.
- Debitorus 20 834 eiro apmērā no kuriem lielāko daļu 17 896 eiro apmērā veido norēķini par PVN priekšnodokli.

Nekustamo īpašumu iegāde tika finansēta, izsakot publisko piedāvājumu par Sabiedrības akciju iegādi. Pārskata periodā šādā veidā tika piesaistīti līdzekļi 969 382 eiro apmērā.

Kopumā, vērtējot tirgus situāciju nekustamo īpašumu nozarē, ir novērojams pieaugums pieprasījuma pusē, kas skaidrojams ar EURIBOR likmju samazinājumu, un ir uzlabojusies pirkšanas -pārdošanas darījumu aktivitāte. Tajā pat laikā, būtiskas izmaiņas īres tirgū nav novērojamas un tas saglabājas stabils iepriekšējā gada līmenī.

Sabiedrība sākot ar 2023. gada septembri ir guvusi īres ienākumus no dzīvokļu izīrēšanas īstermiņa īres platformās kā airbnb un Booking.com vai ilgtermiņa īres. Pārskata periodā kopējie pamatdarbības (īres) ieņēmumi sastādīja 124 126 eiro.

Kopējā pārskata perioda visaptverošie zaudējumi sastāda 19 231 eiro. No tiem 20 447 eiro veido zaudējumi no ieguldījumu īpašumu jeb iegādāto dzīvokļu īpašumu pārvērtēšanas. Tas skaidrojams ar sekojošiem argumentiem:

- Iegādes brīdī nekustamais īpašums Sabiedrības bilanci tika atzīts iegādes pašizmaksas vērtībā (proti, ņemot vērā iegādes cenu bez PVN un ar iegādi saistītos izdevumus, piemēram, valsts nodevas un citas komisijas);
- Savukārt gada pārskatā šie īpašumi ir jāatspoguļo to patiesajā jeb tirgus vērtībā, kas izriet no nekustamo īpašumu vērtējuma, balstoties uz faktiskajiem tirgus datiem;
- Gadījumā, ja starp augstāk minētajām vērtībām rodas atšķirība, Sabiedrība to atzīst savā peļņas vai zaudējumu aprēķinā attiecīgi kā ieņēmumus vai izdevumus posteņi Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

Sabiedrības finanšu rezultāts bez pārējiem saimnieciskās darbības ieņēmumiem (proti, t.sk. minētās iegādāto dzīvokļu īpašumu bilances vērtības izmaiņas) ir peļņa 1 216 eiro apmērā.

Sabiedrības darbības rezultāti pārskata periodā vērtējami kā stabili. Vērtējot Sabiedrības finanšu rezultātus, nākamajā pārskata periodā Sabiedrība paredz to uzlabojumus. Ir sagaidāms, ka visi iegādātie dzīvokļu īpašumi spēs ģenerēt ienākumus visa kalendārā gada garumā tādā veidā ģenerējot īres ieņēmumus vasaras sezonā, kas būtiski palielinās kopējos īres ieņēmumus.

Sabiedrība pašreiz neizvērtē iespējas iegādāties jaunus dzīvokļu īpašumus, tā vietā efektīvi izmantot un realizē esošos nekustamos īpašumus, uzlabojot finanšu rezultātu.

Ņemot vērā negatīvo finanšu rezultātu, vadība sniedz priekšlikumu neveikt dividenžu sadali un neizmaksāt dividendes akcionāriem. Sabiedrība turpinās izīrēt īpašumus arī nākamajā pārskata periodā, bet Sabiedrības darbības periodā gūtās peļņas sadalīšanu dividendēs izvērtēs turpmākajos pārskata periodos.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

VISAPTVEROŠO IENĀKUMU PĀRSKATS

	Pielikums	2024 EUR	17.04.2023.- 31.12.2023. EUR
Pamatdarbības ieņēmumi	2.	124 126	7 224
Pakalpojumu sniegšanas izmaksas	3.	(89 194)	(5 672)
Bruto peļņa		34 932	1 552
Administrācijas izmaksas	4.	(21 312)	(6 962)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5.	(20 447)	73 383
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	6.	(12 404)	-
(b) citām personām		(12 404)	-
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(19 231)	67 973
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-	-
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa		(19 231)	67 973
Citi ienākumi / (zaudējumi), kas netiek atspoguļoti apvienoto ienākumu pārskatā, atskaitot nodokļus		-	-
Kopējie pārskata perioda visaptverošie (zaudējumi) vai peļņa		(19 231)	67 973

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

AKTĪVI	Pielikums	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Pamatlīdzekļi			
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	7.	114,233	48,147
Pamatlīdzekļi kopā		114,233	48,147
Ieguldījuma īpašumi	7.	1,340,820	654,000
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		1,455,053	702,147
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8.	572	3,232
Citi debitori	9.	20,262	37,012
Neiemaksātās daļas sabiedrības kapitālā		-	88,474
Nākamo periodu izmaksas		111	70
Uzkrātie ieņēmumi		-	675
Debitori kopā		20,945	129,463
Nauda	10.	308,694	108,884
Apgrozāmie līdzekļi kopā		329,639	238,347
Aktīvu kopsumma		1,784,692	940,494

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

PAŠĪVI	Pielikums	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	11.	1,659,826	690,444
Nesadalīta peļņa			
iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		67,973	-
pārskata gada (zaudējumi) vai nesadalītā peļņa		(19,231)	67,973
Pašu kapitāls kopā		1,708,568	758,417
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		63,083	172,357
Nodokļi un valsts sociālas apdrošināšanas obligātās iemaksas	12.	1,113	68
Pārējie kreditori		2,037	69
Nākamo periodu ieņēmumi		1,663	-
Uzkrātās saistības	13.	8,228	9,583
Īstermiņa kreditori kopā		76,124	182,077
Kreditori kopā		76,124	182,077
Pasīvu kopsumma		1,784,692	940,494

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Pamat- kapitāls	Uzkrātā peļņa	Pārskata perioda peļņa / (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
17.04.2023.	-	-	-	-
Iemaksāts pamatkapitāls	690,444	-	-	690,444
Apvienotās peļņas kopsumma pārskata gadā	-	-	67,973	67,973
31.12.2023.	690,444	-	67,973	758,417
Iemaksāts pamatkapitāls	969,382	-	-	969,382
2023. gada apvienotās peļņas pārņemšana uz nesadalīto peļņu	-	67,973	(67,973)	-
Apvienoto zaudējumu kopsumma pārskata gadā	-	-	(19,231)	(19,231)
31.12.2024.	1,659,826	67,973	(19,231)	1,708,568

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Pielikums	2024 EUR	17.04.2023.- 31.12.2023. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
(Zaudējumi) / peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(19,231)	67,973
pamatlīdzekļu un inventāra nolietojums	3.	23,532	1,655
(zaudējumi) / ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	5.	20,447	(73,254)
Peļņa / (zaudējumi) pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		24,748	(3,626)
debitoru parādu atlikumu samazinājums / (pieaugums)		108,518	(40,989)
kreditoru parādu atlikumu (samazinājums) / pieaugums		(105,953)	11,248
Pamatdarbības neto naudas plūsma		27,313	(33,367)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
pamatlīdzekļu iegāde	7.	(89,618)	(49,802)
ieguldījuma īpašumu iegāde	7.	(707,267)	(409,917)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(796,885)	(459,719)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
pamatkapitāla palielināšana		969,382	601,970
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		969,382	601,970
Pārskata gada neto naudas plūsma		199,810	108,884
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		108,884	-
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	10.	308,694	108,884

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

1. Informācija par Sabiedrības darbību un būtiskām grāmatvedības uzskaites pamatnostādnēm

Pārskata sniedzējs

Akciju Sabiedrība TWINO Properties (turpmāk tekstā Sabiedrība), juridiskā adrese Pērses iela 2A, Rīga.

Sabiedrības pamatdarbības veids ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (NACE 68.1), sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 68.2), darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 68.3). Sabiedrības galvenā saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma iegāde ar mērķi gūt īres ienākumus un laika gaitā gūt kapitāla pieaugumu, palielinoties īpašumā esoša nekustamā īpašuma vērtībai.

Sabiedrībai ir viens balsstiesīgais akcionārs, kam pieder 35 000 priekšrocību akcijas, jeb 100% no balsstiesīgā pamatkapitāla – SIA TWINO Holding (2021. gada 22.februārī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203295313, juridisko adresi Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija). Savukārt, Sabiedrības 655 444 priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur TWINO Investments AS (2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823 ("Izplatītājs"), juridisko adresi Pērses ielā 2A, Rīgā, LV-1011, Latvija.) savā vārdā, bet TWINO Investments AS klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

Sabiedrības revidents ir zvērinātu revidentu komercsabiedrība BDO Assurance SIA, un atbildīgais zvērinātais revidents ir Raivis Jānis Jaunkalns.

Pārskata sagatavošanas pamats

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Grāmatvedības likumu un Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības satandartiem, Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (SGS) un ar tiem saistītajām interpretācijām (kopā saukti - SFPS), ko ir izdevusi Starptautisko grāmatvedības standartu padome (SGSP) un, kas ir spēkā 2024. gada 31. decembrī, pieņemot, ka sagaidāmā nākotnē Sabiedrība turpinās tās darbību.

Pārskats par visaptverošajiem ienākumiem ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkciju metodei. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots saskaņā ar netiešo metodi. Finanšu pārskati ir sagatavoti, izmantojot sākotnējo izmaksu principu. Visas summas finanšu pārskatos ir uzrādītas eiro, noapaļojot tos līdz veseliem skaitļiem.

Sabiedrības vadība apstiprināja Sabiedrības finanšu pārskatus publicēšanai 2025. gada 30. maijā. Akcionāriem ir tiesības noraidīt vadības sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

Pārskata periods

Finanšu pārskati aptver periodu no 2024. gada 1. janvāra līdz 2024. gada 31. decembrim.

Būtiski grāmatvedības uzskaites principi

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar sekojošiem principiem:

1. darbības nepārtrauktības princips;
2. piesardzības princips:
 - finanšu pārskatos ir ietverta tikai pārskata periodā gūtā peļņa.

Būtiski grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

- ir ņemtas vērā visas sagaidāmās riska summas un zaudējumi, kas ir radušies pārskata periodā, pat, ja šādas pozīcijas ir tikušas identificētas laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskatu sagatavošanas dienai.
 - visas vērtības samazināšanās un amortizācijas summas ir aprēķinātas un ņemtas vērā, neatkarīgi no tā, vai finanšu iznākums bija peļņa vai zaudējumi.
3. ir ņemti vērā pārskata gadā gūtie ieņēmumi un radušies izdevumi, neatkarīgi no samaksas datuma vai datuma, kad ir saņemts vai izrakstīts rēķins. Izdevumi ir salāgoti ar attiecīgajiem pārskata perioda ieņēmumiem;
4. aktīvi un saistības ir novērtētas atsevišķi;
5. ir norādītas visas pozīcijas, kam ir būtiska ietekme uz finanšu pārskatu lietotāju vērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, nebūtiskās pozīcijas ir apvienotas, un to atšifrējums ir sniegts pievienotajos pielikumos;
6. darījumi ir uzskaitīti atbilstoši to būtībai un ekonomiskajiem apstākļiem, nevis tikai balstoties uz to juridisko formu.

Izmaiņas grāmatvedības uzskaites principos

a) Jauni standarti, interpretācijas un grozījumi, kas ir stājušies spēkā no 2024. gada 1. janvāra

Sekojošie grozījumi stājās spēkā no 2024. gada 1. janvāra:

- Piegādātāju vienošanās par finansēšanu (Grozījumi 7. SGS un 7. SFPS);
- Nomas saistības pārdošanas un atpakaļnomas darījumos (Grozījumi 16. SFPS);
- Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa saistības (Grozījumi 1. SGS); un
- Ilgtermiņa saistības ar kovenantiem (Grozījumi 1. SGS).

Šie grozījumi dažādos SFPS grāmatvedības standartos ir obligāti piemērojami pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk.

Piegādātāju vienošanās par finansēšanu (Grozījumi 7. SGS un 7. SFPS)

2023. gada 25. maijā SGSP izdeva grozījumus 7. SGS Naudas plūsmas pārskats un 7. SFPS Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana.

Grozījumi nosaka, ka uzņēmumiem ir jāsniedz konkrēti (gan kvalitatīvi, gan kvantitatīvi) informācijas atklājumi par piegādātāju vienošanās par finansēšanu. Grozījumi arī precizē vadlīnijas attiecībā uz piegādātāju vienošanās par finansēšanu īpašībām.

Nomas saistības pārdošanas un atpakaļnomas darījumos (Grozījumi SFPS 16.)

2022. gada 22. septembrī SGSP izdeva grozījumus 16. SFPS – Nomas saistības pārdošanas un atpakaļnomas darījumos.

Pirms šiem grozījumiem 16. SFPS nesniedza specifiskas prasības attiecībā uz nomas saistību novērtēšanu, ja tās ietver mainīgos nomas maksājumus, kas izriet no pārdošanas un atpakaļnomas darījuma. Grozījumi nosaka, ka, novērtējot nomas saistības šādos darījumos, pārdevējs-nomnieks nosaka “nomaksājumus” vai “pārskatītos nomaksājumus” tā, lai tas neatzītu nevienu peļņas vai zaudējumu daļu, kas attiecas uz tiesībām izmantot īpašumu, kas paliek pārdevēja-nomnieka rīcībā.

Šie grozījumi neietekmēja Sabiedrības atsevišķos finanšu pārskatus.

Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa un ilgtermiņa saistības ar kovenantiem (Grozījumi SGS 1)

SGSP 2020. gada janvārī izdeva grozījumus 1. SGS – Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa, un vēlāk, 2022. gada oktobrī, grozījumus 1. SGS – Ilgtermiņa saistības ar kovenantiem.

Grozījumi precizē šādus aspektus:

- Uzņēmuma tiesībām atlikt saistību izpildi vismaz divpadsmit mēnešus pēc pārskata perioda beigām jābūt pamatotām un jāpastāv pārskata perioda beigās.
- Ja uzņēmuma tiesības atlikt saistību izpildi ir atkarīgas no kovenantiem, šie kovenanti ietekmē tiesību esamību pārskata perioda beigās tikai tad, ja uzņēmumam ir jāievēro kovenanti pārskata perioda laikā.
- Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa nav atkarīga no varbūtības, vai uzņēmums izmantos savas tiesības atlikt izpildi.
- Ja saistības var tikt izpildītas, nododot uzņēmuma pašu kapitāla instrumentus, šādi izpildes nosacījumi neietekmē saistību klasifikāciju kā īstermiņa vai ilgtermiņa, ja vien opcija nav klasificēta kā kapitāla instruments.

Šie grozījumi neietekmē neviena posteņa novērtēšanu Sabiedrības atsevišķajos finanšu pārskatos.

b) ES publicētie un apstiprinātie standarti, papildinājumi un interpretācijas, kas vēl nav stājušies spēkā

Pastāv vairāki SFPS grāmatvedības standartu grozījumi un interpretācijas, kas ir izdotas, bet vēl nav spēkā esošajos grāmatvedības periodos. Koncerns/Uzņēmums ir nolēmis tos nepielietot priekšlaicīgi.

Sekojošie grozījumi stājas spēkā no 2025. gada 1. janvāra:

- Apmaiņas kursa neatbilstība (Grozījumi 21. SGS – Ārvalstu valūtas kursu izmaiņu ietekme)

Šādi grozījumi stāties spēkā pārskata periodam, kas sākas 2026. gada 1. janvārī:

- Finanšu instrumentu klasifikācijas un novērtēšanas grozījumi (Grozījumi 9. SFPS – Finanšu instrumenti un 7. SFPS)
- Līgumi, kas saistīti ar dabai atkarīgu elektroenerģiju (Grozījumi 9. SFPS un 7. SFPS)

Šādi standarti un grozījumi stāties spēkā pārskata periodam, kas sākas 2027. gada 1. janvārī:

- 18. SFPS – Finanšu pārskatu prezentācija un informācijas atklāšana
- 19. SFPS – Meitas sabiedrības bez sabiedriskās atbildības: Informācijas atklāšana

Sabiedrība pašlaik izvērtē šo jauno grāmatvedības standartu un grozījumu ietekmi.

18. SFPS – Finanšu pārskatu prezentācija un informācijas atklāšana

Šis standarts, kuru SGSP izdeva 2024. gada aprīlī, aizstāj 1. SGS. un rada būtiskas izmaiņas SFPS grāmatvedības standartos, tostarp 8. SGS – Finanšu pārskatu sagatavošanas pamatprincipi (iepriekš saukts par Grāmatvedības politikas, izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kļūdas). Lai gan 18. SFPS neietekmēs posteņu atzīšanu un novērtēšanu Sabiedrības atsevišķajos finanšu pārskatos, tiek sagaidīts, ka tas būtiski ietekmēs noteikto posteņu prezentāciju un informācijas atklāšanu. Šis izmaiņas ietver kategoriju un starpsummu ieviešanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, informācijas grupēšanas/sadalīšanas un marķēšanas principu izmaiņas, kā arī vadības noteikto veikspējas rādītāju atklāšanu.

Sabiedrība neparedz, ka tā būs tiesīga piemērot 19. SFPS.

Saistītās puses

Saistītās puses ir privātpersonas vai juridiskas personas, kas ir saistītas ar Sabiedrību, atbilstoši zemāk norādītajiem noteikumiem.

Saistītās puses (turpinājums)

(a) Fiziska persona vai šīs personas tuvs radnieks ir saistīts ar pārskata sniedzēju, ja šai personai:

- ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskata sniedzēju;
- ir būtiska ietekme pārskata sniedzēja uzņēmumā; vai
- ir pārskata sniedzēja vai pārskatu sniedzēja mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.

(b) Juridiska persona ir saistīta ar pārskata sniedzēja uzņēmumu, ja izpildās kāds no sekojošajiem nosacījumiem:

- juridiskā persona un pārskata sniedzējs ietilpst vienā uzņēmumu grupā (kas nozīmē, ka ikviena mātes sabiedrība, meitas sabiedrība un radniecīgā sabiedrība ir savstarpēji saistītas);
- viens uzņēmums ir otra uzņēmuma asociētā sabiedrība vai kopuzņēmums (vai grupas, pie kuras pieder otrs uzņēmums, radniecīgās sabiedrības asociētā sabiedrība vai kopuzņēmums);
- abi uzņēmumi ir vienas trešās personas kopuzņēmumi;
- viens uzņēmums ir trešā uzņēmuma kopuzņēmums, bet otrs uzņēmums ir trešā uzņēmuma asociētā sabiedrība;
- juridisko personu kontrolē vai tā atrodas (a) apakšpunktā norādītās personas kopīgā kontrolē;
- (a) apakšpunkta (i) daļā norādītajai personai ir būtiska ietekme uzņēmumā, vai tā ir uzņēmuma (vai šī uzņēmuma mātes sabiedrības) augstākās vadības pārstāvis;
- uzņēmums vai kāds grupas, pie kuras tas pieder, dalībnieks sniedz augstākās vadības personāla pakalpojumus pārskata sniedzējam vai pārskata sniedzēja mātes sabiedrībai.

Saistīto personu darījums ir resursu, pakalpojumu vai saistību nodošana starp saistītajām personām, neatkarīgi no tā, vai tiek piemērota maksa.

Finanšu instrumenti

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienai personai rada finanšu aktīvu un vienlaicīgi kādai citai personai – finanšu saistību vai pašu kapitāla vērtspāpīrus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir debitoru parādi, bet nozīmīgākās finanšu saistības – parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, kas tieši izriet no veiktās saimnieciskās darbības.

Finanšu instrumentu sākotnējā atzīšana

Finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek atzītas Sabiedrības finanšu postenī, ja Sabiedrība kļūst par līgumslēdzēju pusi saskaņā ar instrumenta līguma noteikumiem.

Atzītie finanšu aktīvi un finanšu saistības sākotnēji tiek novērtētas to patiesajā vērtībā.

Atvasināto finanšu instrumentu izmantošana

Atvasinātie finanšu instrumenti līdz šim nav tikuši izmantoti.

Finanšu aktīvi

Klasifikācija un turpmākais novērtējums

Sākotnējās atzīšanas brīdī finanšu aktīvs tiek klasificēts, izmantojot vienu no sekojošajām kategorijām:

- amortizētās izmaksas;
- patiesā vērtība, kas atspoguļota pārējos visaptverošajos ienākumos (FVOCI); vai
- patiesā vērtība, kas atspoguļota peļņas vai zaudējumu aprēķinā (FVTPL).

Finanšu aktīvs tiek novērtēts atbilstoši tā amortizētajām iegādes izmaksām, ja tas atbilst abiem zemāk norādītajiem nosacījumiem, un tas netiek klasificēts kā novērtējams FVTPL:

Finanšu aktīvi (turpinājums)

- aktīvs tiek turēts komercdarbības modeļa ietvaros, kura mērķis ir turēt aktīvus nolūkā piesaistīt naudas plūsmas uz līguma pamata; un

- finanšu aktīva līgumiskie noteikumi noteiktos datumos rada naudas plūsmas, kas ietver tikai pamatsummas un procentu maksājumus ("SPPI") par neatmaksāto pamatsummu.

Finanšu aktīvs tiek novērtēts tā patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu pārējos visaptverošajos ienākumos (FVOCI), ja tas atbilst abiem zemāk minētajiem nosacījumiem, un tas netiek klasificēts kā novērtējams FVTPL:

- aktīvs tiek turēts uzņēmējdarbības modeļa ietvaros, kura mērķis tiek sasniegts piesaistot naudas plūsmas uz līguma pamata un pārdodot finanšu aktīvus; un

- finanšu aktīva līgumiskie noteikumi noteiktos datumos rada naudas plūsmas, kas ietver tikai pamatsummas un procentu maksājumus par neatmaksāto pamatsummu.

Atbilstoši SFPS 9, nauda bankā, saistīto pušu debitoru parādi un pārējie aktīvi tiek novērtēti to amortizētajā iegādes vērtībā.

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek iegrāmatoti to iegādes vērtībā, atskaitot jebkādas vēlāk uzkrātās nolietojuma izmaksas un vērtības samazināšanās zaudējumus. Nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineārās nolietojuma aprēķināšanas metodi, lai norakstītu aktīva vērtību tā lietderīgās izmantošanas laikā.

Sabiedrība atzīst pamatlīdzekļu izmaksas kā aktīvu, ja pastāv varbūtība, ka Sabiedrība gūs ar šo pozīciju saistītos nākotnes ekonomiskos ieguvumus, un šādas pozīcijas izmaksas var tikt ticami novērtētas. Pamatlīdzekļu izmaksas ietver pirkuma cenu, transporta izmaksas, neatskaitāmos nodokļus, uzstādīšanas un citus ar tā iegādi vai izmantošanu tieši saistītus izdevumus.

Pamatlīdzekļu uzturēšanas (vai pamatlīdzekļu tekošā remonta) izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās. Pamatlīdzekļu būtisku (funkcionāli nozīmīgu) uzlabojumu izmaksas tiek kapitalizētas.

Ir pieļaujama līdzvērtīgu pamatlīdzekļu grupēšana komplektos.

Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks

Mēbeles - 5 gadi

Datori un biroja aprīkojums - 4 gadi

Nekustamajos īpašumos izvietotās elektroierīces - 3 gadi

Pārējie pamatlīdzekļi - 3 gadi

Inventārs - 2 gadi

Sabiedrība katra finanšu gada beigās novērtē pamatlīdzekļu atlikušo lietderīgās lietošanas laiku. Ja aplēses atšķiras no iepriekšējām, izmaiņas tiek uzskaitītas kā izmaiņas grāmatvedības aplēsēs. Šīs aplēses var būtiski ietekmēt pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un nolietojumu, kas tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās

Sabiedrība pārskata savu pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu vērtību ikreiz, kad ir kādi notikumi vai apstākļi, kas apstiprina, ka uzskaites vērtība var tikt neatgūta. Sabiedrības pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās tests ir balstīts uz lietošanas vērtības aprēķiniem, kuros izmantots diskontētās naudas plūsmas modelis.

Pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās (turpinājums)

Naudas plūsmas tiek balstītas uz nākamo gadu prognozēm un neietver pārstrukturēšanas darbības, kuras Sabiedrība vēl nav uzņēmusies, vai neietver nozīmīgus nākotnes ieguldījumus, kas uzlabotu pārbaudāmo aktīvu naudas ģenerēšanas spēju.

Ieguldījuma īpašumi

Sabiedrība atzīst ieguldījuma īpašumus atbilstoši to sākotnējai vērtībai – iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Ieguldījuma īpašuma iegādes izmaksas ietver pirkuma cenu, neatskaitāmos nodokļus, valsts nodevas, finansējuma piesaistes izdevumus, uzstādīšanas un citus ar tā iegādi vai izmantošanu tieši saistītus izdevumus.

Pēc sākotnējās vērtības noteikšanas ieguldījuma īpašumus uzskaita izmantojot patiesās vērtības modeli, kas nosaka ka ieguldījuma īpašumi netiek pakļauti amortizācijai un izmaiņas patiesajā vērtībā tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Reizi gadā Sabiedrība veic katra ieguldījuma īpašuma novērtējumu.

Ja ieguldījuma īpašuma vērtība bilances datumā ir zemāka par tā bilances vērtību un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, ieguldījuma īpašumu novērtē atbilstoši zemākajai vērtībai.

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Zaudējumi no ieguldījuma īpašumu vērtības samazināšanās tiek aprēķināti, par pamatu ņemot starpību starp aktīvu uzskaites un atgūstamo vērtību, ko nosaka, izmantojot profesionālu neatkarīgu vērtētāju vērtējumus.

Pēc tāda paša principa iepriekš atzītie zaudējumi no vērtības samazinājuma tiek apvērsti apstākļos, kad atgūstamā vērtība pārsniedz ieguldījuma īpašuma uzskaites vērtību, tā lai ieguldījuma īpašuma vērtība pārsniegtu vērtību, kāda šim īpašumam būtu, ja vērtības samazinājums netiktu atzīts.

Nauda un tās ekvivalenti

Nauda un tās ekvivalenti sastāv no naudas līdzekļiem kasē un neierobežotiem atlikumiem bankās, kuru sākotnējais atmaksas termiņš ir mazāks vai vienāds ar 90 dienām, un kam nav piemērojami līgumiski apgrūtinājumi. Nauda un tās ekvivalenti tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā.

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti eiro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās Bankas oficiāli noteiktā valūtas kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Pārskata perioda pēdējā dienā monetārie līdzekļi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķinātas EUR pēc Eiropas Centrālās Bankas noteiktā kursa, kas ir spēkā bilances datumā (dienas beigās). Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

Pārskata periodā nebija veikti darījumi ārvalstu valūtu izteiksmē.

Pārējie debitoru parādi

Pārējie debitoru parādi, kas tiek iekļauti finanšu pārskata pozīcijā “pārējie aktīvi”, ir finanšu aktīvi, kas tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā. Pārējie debitoru parādi tiek sākotnēji novērtēti to patiesajā vērtībā un vēlāk amortizētajā vērtībā.

Finanšu saistības

Finanšu saistības sākotnēji tiek atzītas to patiesajā vērtībā. Sabiedrība pārtrauc finanšu saistību atzīšanu tikai tad, kad saistības ir izpildītas, atceltas vai beigušās.

Finanšu aktīvu un saistību ieskaits

Tiek veikts finanšu aktīvu un saistību ieskaits, un neto summa tiek norādīta finanšu pārskata postenī tikai, ja juridiski pastāv ieskaita tiesības attiecībā uz atzītajām summām, un pastāv nolūks norēķināties pēc neto principa vai vienlaicīgi realizēt aktīvu un izpildīt saistības.

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība ir summa, par kādu šādu aktīvu var apmainīt vai saistību var izpildīt, kompetentu, gribošu un nesaistītu darījuma pušu starpā noslēgta darījuma ietvaros.

Atzīšanas brīdī Sabiedrība novērtē finanšu aktīvus un saistības to iegādes vērtībā, kas – atbilstoši Sabiedrības vadības viedoklim, atbilst to patiesajai vērtībai iegādes brīdī, pieskaitot jebkādas saistītos papildu izdevumus.

Patiesā vērtība ir cena, kas tiktu saņemta, pārdodot aktīvu, vai nododot saistības, ierasta, tirgus praksei atbilstoša darījuma ietvaros starp tirgus dalībniekiem galvenajā tirgū šāda novērtējuma dienā vai, ja galvenais tirgus nepastāv – visizdevīgākajā tirgū, kam Sabiedrībai ir piekļuve attiecīgajā dienā.

Sabiedrība izmanto vērtēšanas metodes, kas maksimāli palielina atbilstošu novērtējamu datu izmantošanu un samazina nenovērtējamu datu izmantošanu. Izvēlēta vērtēšanas metode ietver visus faktorus, kādus tirgus dalībnieki apsvērtu konkrētajos apstākļos.

Vislabākais finanšu instrumenta patiesās vērtības pierādījums sākotnējās atzīšanas brīdī parasti ir darījuma cena, t.i., samaksātās vai saņemtās atlīdzības patiesā vērtība.

SFPS 13 patiesās vērtības novērtēšanas hierarhija.

SFPS 13 paredz noteiktas informācijas izpaušanas prasības, kas paredz patiesajā vērtībā novērtēto finanšu aktīvu un finanšu saistību klasificēšanu, izmantojot patiesās vērtības hierarhiju, kas atspoguļo patiesās vērtības novērtējumā izmantoto datu nozīmīgumu. Patiesās vērtības hierarhijas līmeņi ir sekojoši:

- Aktīvajos tirgos kotētā (nekorīgētā) cena par identiskiem aktīviem vai saistībām (1. līmenis);
- Tirgus dati, kas nav 1. līmenī ietvertās kotētās cenas, kas ir tieši (t.i., cenu veidā) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām) novērojami attiecībā uz aktīvu vai saistību (2. līmenis);
- Dati attiecībā uz aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamajiem tirgus datiem (nenovērtējami dati) (3. līmenis).

Finanšu aktīva vai finanšu saistību patiesās vērtības hierarhijas līmenis tiek noteikts, balstoties uz zemāko datu līmeni, kas ir būtisks patiesās vērtības novērtējumā. Finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek pilnībā klasificētas tikai vienā no minētajiem trim līmeņiem.

Ieņēmumu un izdevumu atzīšana

Ieņēmumi un izdevumi tiek ietverti peļņas vai zaudējumu pārskatā, neatkarīgi no to saņemšanas vai maksājuma dienas.

Nekustamo īpašumu īres ieņēmumi tiek atzīti saskaņā ar uzkrāšanas principu, ievērojot SFPS.15 5 soļu modeli: identificējot līgumu, identificējot saistības par līguma izpildes pienākumiem (un to skaitu), nosakot un attiecinot darījuma cenu uz izpildes apsolījumiem un atzīstot ieņēmumus, kad izpildes pienākumi ir izpildīti.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Izpildoties Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma 17. panta 12. daļas 1. punktam un 3. punktam, kas nosaka, ka tāda sabiedrība, kas pārskata gadā ir reģistrēta uzņēmumu reģistrā vai pārskata gadā ir veikusi iedzīvotāju ienākuma nodokļa vai valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas par darbinieku ne mazāk kā 100 euro apmērā var neapreķināt uzņēmumu ienākuma nodokli EUR 50 EUR apmērā – par pārskata periodu netika aprēķināts un atzīts uzņēmumu ienākuma nodoklis.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, ja Sabiedrībai ir aktuālas saistības (juridiskas vai strukturālas), ko ir izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv iespējamība, ka Sabiedrībai būs pienākums izpildīt šādas saistības, un šādu saistību apjoms var tikt ticami novērtēts.

Uzkrātās saistības neizmantotajiem atvaļinājumiem

Uzkrāto saistību summa tiek noteikta, reizinot katra darbinieka vidējo atalgojumu pārskata gada pēdējos 6 mēnešos par vienu dienu ar darbinieka pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

Iespējamās saistības un aktīvi

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

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatus, Sabiedrības vadība veic aplēses un izdara pieņēmumus, kas ietekmē pārskatos ietverto aktīvu un saistību apjomu un neparedzētos izdevumus finanšu pārskatu sagatavošanas dienā, un finanšu pārskatos norādītās pārskata perioda ieņēmumu un izdevumu summas. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un pieņēmumi tiek pastāvīgi pārskatīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas periodā, kurā šādas aplēses tiek pārskatītas, ja veiktās izmaiņas ietekmē tikai šo periodu, vai arī periodā, kurā šādas aplēses tiek pārskatītas, un turpmākajos periodos, ja izmaiņas skar aktuālo un nākamos periodus.

Pašu kapitāls un rezerves

Pašu kapitāls ietver pamatkapitālu un nesadalīto peļņu.

Notikumi pēc bilances datuma

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

2. Pamatdarbības ieņēmumi	2024	17.04.2023.- 31.12.2023.
	EUR	EUR
Ieņēmumi no dzīvokļu izīrēšanas	124 126	7 224
	124 126	7 224
3. Pakalpojumu sniegšanas izmaksas	2024	17.04.2023.- 31.12.2023.
	EUR	EUR
Pamatlīdzekļu un inventāra nolietojums	23 532	1 655
Komunālie un apsaimniekošanas izdevumi	22 078	1 739
Platformu komisiju izdevumi	21 210	1 107
Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas izdevumi	20 405	1 171
Nekustāmā īpašuma nodoklis	1 647	-
Īpašumu uzturēšanas, remontu izdevumi	322	-
	89 194	5 672
4. Administrācijas izmaksas	2024	17.04.2023.- 31.12.2023.
	EUR	EUR
Personāla izmaksas**	10 132	403
Gada pārskatu un revīzijas izdevumi*	3 100	3 900
Neatskaitāmais priekšnodoklis	1 713	-
Valsts nodevu izmaksas	1 621	875
Nekustāmo īpašumu novērtēšanas izdevumi	1 200	200
IT izdevumi, t.k. datoru noma	663	167
Bankas komisiju izmaksas	207	760
Pārējie izdevumi	2 676	657
	21 312	6 962
* Pārskata gada laikā Sabiedrība no revidentiem citus pakalpojumus nav saņēmusi.		
** Pārskata periodā valdes locekļiem par darbu valdē atlīdzība netika aprēķināta.		
5. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	2024	17.04.2023.- 31.12.2023.
	EUR	EUR
Neto rezultāts no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	(20 447)	73 254
Pārējie ieņēmumi	-	129
	(20 447)	73 383
6. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	2024	17.04.2023.- 31.12.2023.
	EUR	EUR
Komisija par finansējuma piesaisti ieguldījuma īpašumu iegādei	12 404	-
	12 404	-

7. Pamatlīdzekļi, inventārs un ieguldījuma īpašumi

	Ieguldījuma īpašumi*	Pārējie pamatlīdzekļi	Inventārs	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Iegādes vērtība</u>				
31.12.2023.	654,000	45,694	4,108	703,802
legādāts	707,267	84,181	5,437	796,885
Pārvērtēšanas rezultāts	(20,447)	-	-	(20,447)
31.12.2024.	1,340,820	129,875	9,545	1,480,240
<u>Uzkrātais nolietojums</u>				
31.12.2023.	-	1,424	231	1,655
Aprēķināts	-	19,720	3,812	23,532
31.12.2024.	-	21,144	4,043	25,187
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>				
31.12.2023.	654,000	44,270	3,877	702,147
31.12.2024.	1,340,820	108,731	5,502	1,455,053

* Ieguldījuma īpašumus veido 9 nekustāmie īpašumi (dzīvokļi). Nekustamie īpašumi tiek izmantoti Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai - piedāvāti īstermiņa īrei, īstermiņa īres platformās booking.com un airbnb.com.

8. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Norēķini ar platformām	572	2 373
Norēķini ar saistītiem uzņēmumiem	-	859
	572	3 232

9. Citi debitori

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Norēķini par PVN priekšnodokli	17 896	37 012
Norēķini ar citiem debitoriem	2 366	-
	20 262	37 012

10. Nauda

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankā	308 694	108 884
	308 694	108 884

11. Pamatkapitāls

2024. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 1 659 826 (2023: 690 444) akcijām ar nominālvērtību 1 EUR. Apmaksātais kapitāls ir EUR 1 659 826 (2023: EUR 601 970 (EUR 88 474 pēc stāvokļa uz 31. decembrī vēl nebija apmaksāts)).

Sabiedrībai ir viens balsstiesīgais akcionārs, kam pieder 35 000 (2023: 35 000) priekšrocību akcijas, jeb 100% no balsstiesīgā pamatkapitāla – SIA TWINO Holding (2021. gada 22.februārī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203295313, juridisko adresi Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija). Savukārt, Sabiedrības 1 624 826 (2023: 655 444) priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur TWINO Investments AS (2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823, juridisko adresi Pērses ielā 2A, Rīgā, LV-1011, Latvija.) savā vārdā, bet TWINO Investments AS klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

12. Nodokļi un sociālas apdrošināšanas maksājumi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Tūrisma nodeva	716	12
Sociālais nodoklis	239	34
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	157	21
Riska nodeva	1	1
	1 113	68

13. Uzkrātās saistības

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības par saņemtajiem pakalpojumiem	7 592	9 553
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem	636	30
	8 228	9 583

14. Darījumi ar kopīgā kontrolē esošiem uzņēmumiem

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
<u>Prasības:</u>		
Sabiedrības vārdā saņemtie maksājumi	2 366	859
neiemaksātās daļas sabiedrības kapitālā	-	88 474
<u>Saistības:</u>		
parādi par saņemtiem pakalpojumiem un iegādātiem aktīviem	58 972	172 263
uzkrātās saistības par saņemtiem pakalpojumiem	4 047	6 271
<u>Darījumi pārskata periodā:</u>		
saņemti pakalpojumi	(60 996)	(18 038)
iegādāti ieguldījuma īpašumi, pamatlīdzekļi un inventārs	(764 911)	(608 517)
komisija par finansējuma piesaisti ieguldījuma īpašumu iegādei	(12 404)	-
norēķini par peļņas sadali	(899)	(359)

Visi darījumi ar saistītajām sabiedrībām ir veikti tirgus vērtībā.

15. Uzņēmumā nodarbināto personu vidējais skaits	31.12.2024.	31.12.2023.
	2	2

16. Ārpusbilances prasījuma tiesības un saistības

Pēc stāvokļa uz 31.12.2024. Sabiedrībai nav ārpusbilances saistību un ieķīlāto aktīvu (2023: EUR 0).

17. Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Pēc pārskata gada beigām līdz šī gada pārskata sagatavošanas datumam būtiski notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības finanšu stāvokli vai darbību, nav notikuši.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2025. gada 30. maijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Neatkarīgu revidentu ziņojums

TWINO Properties AS akcionāram

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši akciju sabiedrības “Twino Properties” (“Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 22. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- finanšu stāvokļa pārskatu 2024. gada 31. decembrī;
- peļņas vai zaudējumu un visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī;
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver būtisku informāciju par grāmatvedības politikām un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par AS “Twino Properties” finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem (turpmāk SFPS).

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.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskatā 4. līdz 5. lapai.

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, mūsaprāt:

- 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.

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 Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem, 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.

“BDO ASSURANCE” SIA
Mihaila Tāla iela 1,
Rīga, LV-1045
Licence Nr. 182

Raivis Jānis Jaunkalns
Zvērināts revidents
Sertifikāta Nr. 237
Valdes loceklis

Rīga, Latvija
2025. gada 30. maijā

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu