

***SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
„RĪGAS NAMI”***

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40003109638)

2021. GADA PĀRSKATS

(29. finanšu gads)

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

Rīga, 2022

Vadības ziņojums (turpinājums)

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	7
Bilance	8
Naudas plūsmas pārskats	10
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	11
Finanšu pārskata pielikums	12
Neatkarīgu revidentu ziņojums	24

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Rīgas nami
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	40003109638, Rīga, 1993. gada 8. janvāris
Juridiskā adrese	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050
NACE darbības kods	6820 - Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
Dalībnieku pilni vārdi un adrese	Rīgas pilsētas pašvaldība (100%) Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	Inga Cerbule, valdes priekšsēdētāja – no 2022. gada 15. februāra Vineta Verika, valdes priekšsēdētāja – līdz 2022. gada 15. februārim Andrejs Kondratjuks, valdes loceklis – līdz 2021. gada 26. aprīlim Inga Kronberga, valdes locekle – no 27.04.2021 līdz 26.01.2022. Uldis Rakstiņš, valdes loceklis – no 2022. gada 27. janvāra
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Valters Sičevs, Finanšu pārvaldes direktors
Pārskata gads	01.01.2021. – 31.12.2021.
Ziņas par īpašniekiem	Rīgas pilsētas pašvaldība Rātslaukums 1, Rīgā, LV-1050, līdzdalības daļa kapitālā - 100%
Revidenti	AS „Nexia Audit Advice” Baznīcas ielā 31 - 14, Rīgā, LV-1010 Reģ. Nr. 40003858822 Licence Nr. 134 Atbildīgā zvērinātā revidente Biruta Novika Sertifikāts Nr. 106

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

SIA „Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) komercdarbības veidi ir operācijas ar nekustamo īpašumu, ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības, uzkopšanas darbības, radošas, mākslinieciskas un izklaides darbības, vēsturisku objektu un līdzīgu apmeklējuma vietu darbība, cita izklaides un atpūtas darbība, kinofilmu demonstrēšana, arhitektūras un inženiertehniskie pakalpojumi.

Sabiedrības galvenie darbības virzieni ir:

- īpašumu attīstīšana, pārvaldīšana, iznomāšana un apsaimniekošana;
- kvalitatīvas un daudzveidīgas kultūras programmas nodrošināšana un kultūras pasākumu organizēšana Sabiedrības pasākumu centros.

Sabiedrības darbība tiek noteikta un organizēta atbilstoši Rīgas domes lēmumiem un līgumiem, kas ir noslēgti starp Sabiedrību un Rīgas pilsētas pašvaldību (turpmāk – Pašvaldību). 2021. gada 8. septembrī Rīgas Dome arī pieņēma Lēmumu Nr. 865 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības saglabāšanu”, cita starpā nosakot Sabiedrības vispārējo stratēģisko mērķi, kas izriet no tiesību aktiem, politikas plānošanas dokumentiem un Rīgas pilsētas pašvaldības funkcijām – nodrošināt kvalitatīvu un ilgtspējīgu pašvaldības kultūrvēsturisko objektu uzturēšanu un apsaimniekošanu. Attīstot objektus, sasniegt ekonomiskās, ekoloģiskās un sociālās vērtības pieaugumu, integrējot tos apkārtējā pilsētvidē, bet saglabājot objektu vēsturisko autentiskumu. Nodrošināt kultūras pasākumu un kultūras mantojuma pieejamību. Nodrošināt uzņēmumā labu pārvaldību, darbības caurskatāmību un efektīvu resursu izmantošanu.

Sabiedrības darbības vispārējais stratēģiskais mērķis izriet no Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktām pašvaldību funkcijām (likuma „Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punkts, 15. panta pirmās daļas 5. punkts un 17.2 panta 2. un 3. punkts) un tas ir: piedalīties Pašvaldības kultūrvēsturisko objektu un kultūras un nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanā un attīstīšanā, sekmējot kultūras un tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu, nodrošinot apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai, kā arī nodrošināt racionālu un lietderīgu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Sabiedrības 2021. gada darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2019. gada 10. decembrī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģija 2020. - 2022. gadam (valdes sēdes protokols Nr. 12). Turpinot attīstību Sabiedrība aktīvi strādā pie nakamo periodu stratēģijas izveides.

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

2021. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļām un katras daļas vērtība ir 1 EUR un Sabiedrība darbojās ar 3 470 484 EUR lielu apgrozījumu.

2021. gada pārskata beigās Sabiedrība pārvalda 54 nekustamos īpašumus, no kuriem 37 pieder Sabiedrībai un 17 – Pašvaldībai.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā nekustamo īpašumu telpu platība pārskata gada beigās ir 111 774 m², savukārt zemes kopējā platība ir 122.72 ha.

Realizējot kvalitatīvu, daudzveidīgu kultūras programmu un pasākumu organizēšanu Sabiedrības pasākumu centros, pārskata gadā Sabiedrība nodrošināja divu pasākumu centru darbību – Kinoteātris “Splendid Palace” un Melngalvju nams. Pasākumu centros Sabiedrība veidoja kvalitatīvu saturisko kultūras pasākumu piedāvājumu, organizējot pasākumus un realizējot ikdienas kultūras programmu, kā arī iznomājot telpas pasākumu organizētājiem.

Vadības ziņojums

Tomēr, kā iepriekš Sabiedrība jau ziņoja, 2020. gada 13. martā Latvijas Republikā stājās spēkā ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ietekmēja ilgtermiņa nomas klientu darbību. Ievērojamu ietekmi tas atstāja arī uz Sabiedrības darbību 2021. gadā. Sabiedrībai Covid-19 ietekme ilgstoši bija slēgti pasākumu centri. 2021. gadā kinoteātris “Splendid Palace” nevarēja strādāt pilnvērtīgi – no februāra līdz maijam. “Melngalvju nams” 2021. gadā bija slēgts no gada sākuma līdz 11. jūnijam. Atkārtoti pasākumu centri tika slēgti periodā no 2021. gada 20. oktobra līdz 15. novembrim. Savukārt pasākumu centrs “Rīgas Kongresu nams” darbību 2021. gadā neatsāka plānoto rekonstrukcijas darbu dēļ.

Pretkorupcijas riski un to vadība

Atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2017. gada 17. oktobra noteikumiem Nr. 630 “Noteikumi par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta risku novēršanai publiskas personas institūcijā”; Rīgas domes priekšsēdētāja 2018. gada 14. decembra Iekšējiem noteikumiem Nr. RD-18-9-not “Korupcijas novēršanas sistēmas organizācijas un kontroles veikšanas kārtība Rīgas pilsētas pašvaldībā”, ievērojot Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja 2018. gada 31. janvāra vadlīnijas “Vadlīnijas par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta riska novēršanai publiskas personas institūcijā”, Sabiedrība veic sekojošus pasākumus korupcijas risku novēršanai:

- katru gadu (kārtējā gada beigās) tiek veikta amatpersonu amatu savienošanas izvērtēšana;
- aktualizēts un apstiprināts Sabiedrības pretkorupcijas pasākumu plāns 2018.-2021. gadam un izvērtēta plāna izpilde 2021. gadā;
- aktualizēts korupcijas riskam pakļauto amatu novērtējums un identificēti korupcijas riskam pakļautie amati, nosakot pasākumus risku mazināšanai un novēršanai;
- aktualizēts un apstiprināts korupcijas riskam pakļauto Sabiedrības funkciju (uzdevumu) novērtējums, noteikti pasākumi risku mazināšanai un novēršanai;
- izvērtēta un apstiprināta Rīgas pilsētas pašvaldības pretkorupcijas stratēģijas 2018.-2021. gadam realizācijas plāna 2018.-2021. gadam SIA “Rīgas nami” izpilde 2021. gadā;
- atbilstoši Pretkorupcijas pasākumu plānam, tiek veikta regulāra darbinieku informēšana un apmācības pretkorupcijas un interešu konfliktu risku novēršanas jautājumos, pilnveidoti uzraudzības pasākumi pakalpojumu sniegšanā, nodrošināti pasākumi trauksmes celšanas jomā.

Plānotā turpmākā attīstība

Efektīvi pārvaldot īpašumus un sistemātiski strādājot pie telpu nomas, maksimāli iznomājot ilgtermiņa nomai paredzētās telpas, Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz ieņēmumu apjoma saglabāšanu un palielināšanu.

Finanšu instrumentu izmantošana un finanšu riski un to vadība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir nauda un īstermiņa finanšu ieguldījumi. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Ar Sabiedrības darbību saistītie finanšu riski galvenokārt saistīti ar kredītrisku, kad Sabiedrībai var rasties finanšu zaudējumi no Sadarbības partneru maksātnespējas. Sabiedrība kredītrisku samazina, regulāri sekojot debitoru parādu nomaksai un pārbaudot nomnieku un citu sadarbības partneru maksātspēju pirms līgumu slēgšanas, kā arī paredzot līgumos parāda piedziņas nosacījumus, kas ļautu izmantot inkaso pakalpojumus, kā arī lietas izskatīšanu šķīrējtiesā.

Tā kā Sabiedrībai nav ilgtermiņa saistību pret kredītiestādēm, Sabiedrībai nepastāv finanšu riski, kas saistīti ar aizņēmumiem.

Vadības ziņojums

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības 2021. pārskata gada zaudējumi ir 1 927 073 EUR. Sabiedrības valdes priekšlikums ir segt zaudējumus no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņas.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Pēc finanšu gada beigām ir bijuši vairāki būtiski notikumi, kas ietekmēs Sabiedrības turpmāko attīstību.

1) Atbilstoši Rīgas Domes 15.12.2021. lēmumam Nr. 1105 “Par SIA “Rīgas nami”, SIA “Rīgas pilsētņēmnieks”, SIA “Rīgas Centrāltirgus” un SIA “Rīgas serviss” reorganizācijas uzsākšanu”, ir sākts Sabiedrības reorganizācijas process, kas paredz, ka apvienošanās ceļā Sabiedrībai tiks pievienotas SIA “Rīgas Centrāltirgus”, SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” un SIA “Rīgas serviss”, reorganizāciju pabeidzot 2022. gadā. Tas nozīmē, ka 2022. gadā Sabiedrības struktūra tiks mainīta un paplašināta tās darbības joma.

2) 08.03.2022. ir pieņemts Ministru kabineta lēmums atbalstīt Kultūras ministrijas informatīvo ziņojumu “Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanas gaitu”, un 09.03.2022. Ministru kabineta rīkojums Nr. 162 “Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanu” ar ko ir paredzēts attīstīt nacionālo koncertzāli, tai skaitā SIA “Rīgas nami” piederošajā īpašumā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā.

3) Sabiedrībai ir mainījusies valde – 2022. gada 27. janvārī I. Kronberga atbrīvota no valdes locekļa amata un par valdes locekli tika iecelts U. Rakstiņš. 2022. gada 15. februārī V. Verika atkāpās no valdes priekšsēdētāja amata un par valdes priekšsēdētāju tika iecelta I. Cerbule.

Sankcijas (ierobežojošie pasākumi attiecībā uz darbībām, ar ko tiek grauta vai apdraudēta Ukrainas teritoriālā integritāte, suverenitāte un neatkarība) neietekmē Sabiedrības spēju turpināt darbību.

No pārskata gada beigām līdz gada pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu vai būtu papildus jāskaidro finanšu pārskatā.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2021. gadu

	Piezīmes numurs	2021 EUR	2020 EUR
Neto apgrozījums	2	3 470 484	3 585 037
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(4 259 455)	(4 253 570)
Bruto peļņa vai zaudējumi		(788 971)	(668 533)
Pārdošanas izmaksas	4	(208 938)	(205 294)
Administrācijas izmaksas	5	(135 788)	(115 474)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	88 360	630 647
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(881 579)	(28 587)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		(1 926 916)	(387 241)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	(157)	(1 241)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(1 927 073)	(388 482)

Pielikums no 12. līdz 23. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2021. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes numurs	31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		56 056	74 934
Avansa maksājumi par namateriālajiem ieguldījumiem		16 312	17 026
		72 368	91 960
Nemateriālie ieguldījumi kopā			
9			
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	10	104 797 476	105 093 698
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	10	1 132 423	1 175 183
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi	11	708 178	1 246 088
		106 638 077	107 514 969
Pamatlīdzekļi kopā			
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā			
106 710 445			
107 606 929			
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		33 702	20 277
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		3 557	1 618
Avansa maksājumi		1 777	10 347
		39 036	32 242
Krājumi kopā			
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	323 792	276 084
Citi debitori	13, 20	9 662	51 084
Nākamo periodu izmaksas	14	40 468	32 904
Uzkrātie ienākumi	15	-	4 632
		373 922	364 704
Debitori kopā			
16			
4 327 324			
5 121 594			
Naudas līdzekļi			
Apgrozāmie līdzekļi kopā			
4 740 282			
5 518 540			
Aktīvu kopsumma			
111 450 727			
113 125 469			

Pielikums no 12. līdz 23. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2021. gada 31. decembrī

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	17	110 162 151	110 162 151
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		1 969 433	2 357 915
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(1 927 073)	(388 482)
	Pašu kapitāls kopā	110 204 511	112 131 584
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	18	394 479	428 193
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	19 (a)	181 130	182 654
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	20	73 256	49 314
Pārējie kreditori	19 (b)	126 407	41 128
Nākamo periodu ieņēmumi	21	136 401	147 568
Uzkrātās saistības	22	334 543	145 028
	Īstermiņa kreditori kopā	1 246 216	993 885
	Kreditori kopā	1 246 216	993 885
	Pasīvu kopsumma	111 450 727	113 125 469

Pielikums no 12. līdz 23. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

Naudas plūsmas pārskats par 2021. gadu

	2021 EUR	2020 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(1 926 916)	(387 241)
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	817 150	802 519
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	11 575	4 225
• zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas, neto	870 812	463
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	(227 379)	419 966
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	(9 194)	(143 004)
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	(6 794)	(2 721)
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums	253 167	(144 610)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	9 800	129 631
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(1 017)	(405)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	8 783	129 226
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(803 683)	(993 333)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	630	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(803 053)	(993 333)
Pārskata gada neto naudas plūsma	(794 270)	(864 107)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	5 121 594	5 985 701
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	4 327 324	5 121 594

Pielikums no 12. līdz 23. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2021. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.12.2019.	110 162 151	1 986 933	370 982	112 520 066
2019. gada peļņas pārnesšanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	370 982	(370 982)	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(388 482)	(388 482)
31.12.2020.	110 162 151	2 357 915	(388 482)	112 131 584
2020. gada peļņas pārnesšanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	(388 482)	388 482	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(1 927 073)	(1 927 073)
31.12.2021.	110 162 151	1 969 433	(1 927 073)	110 204 511

Pielikums no 12. līdz 23. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

Finanšu pārskata pielikums

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

Informācija par Sabiedrības darbību - Sabiedrības juridiskā forma ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Sabiedrības juridiskā adrese ir Rātslaukums 5, Rīgā. Pašvaldībai pieder 100% kapitāla daļas.

Sabiedrības pamatdarbība ir saistīta ar nekustamo īpašumu attīstīšanu, pārvaldīšanu, iznomāšanu un apsaimniekošanu, kā arī pašvaldības publiskās funkcijas realizēšanu kultūras jomā. Sabiedrība pārvalda īpašumus un iznomā telpas ilgtermiņa nomā. Sabiedrība nodrošina apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumus. Sabiedrība veido daudzveidīgu, kvalitatīvu un pieejamu kultūras vidi Rīgā, organizējot kultūras pasākumus, t.sk., kino un izstādes, Sabiedrības pasākumu centros – „Rīgas Kongresu nams”, kinoteātri “Splendid Palace” un “Melngalvu nams”, kā arī iznomājot pasākumu centru telpas citiem augstvērtīgu kultūras pasākumu organizētājiem.

Pārskata sagatavošanas pamats

Finanšu pārskats ir sagatavots atbilstoši Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību” un „Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam” un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots vertikālā formā klasificējot pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc netiešās metodes. Saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 5. pantu Sabiedrība klasificējama kā vidēja sabiedrība.

Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas. Gadījumos, kad veikta salīdzinošo rādītāju reklasifikācija, kas neietekmē iepriekšējo periodu rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā.

Likumā noteiktā informācija par Sabiedrību uzrādīta atsevišķā sadaļā šī pārskata 3. lapā.

Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- a) pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk;
- b) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā;
- c) 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 gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un finanšu pārskata sastādīšanas dienu;
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- d) 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;
- e) aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- f) pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- g) norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši, no 2021. gada 1. janvāra līdz 2021. gada 31. decembrim.

Finanšu pārskata pielikums

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Eiropas Savienības vienotajā valūtā – *euro* (EUR).

Finanšu instrumenti un finanšu riski

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet otrai personai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapirus. Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi – pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, un ieguldījumi termiņdepozītos un finanšu saistības - parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējiem kreditoriem, kas tieši izriet no tās saimnieciskās darbības.

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atspoguļo summu, par kādu iespējams apmainīt aktīvu vai izpildīt saistības darījumā starp labi informētām, ieinteresētām un finansiāli neatkarīgām personām. Ja pēc Sabiedrības vadības domām finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība būtiski atšķiras no bilancē uzrādītās vērtības, tad šo aktīvu un pasīvu patiesā vērtība tiek atspoguļota finanšu pārskata pielikumā.

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir:

- kredītrisks - risks, ka Sabiedrības debitori nespēs atmaksāt savus parādus noteiktajā apjomā vai termiņā. Kredītrisks Sabiedrībai rodas, sniedzot pakalpojumus ar pēcapmaksas nosacījumiem. Kredītrisks tiek samazināts, izvērtējot klientu maksātspēju pirms līgumu slēgšanas, iekļaujot piesardzīgus noteikumus līgumā, kā arī kontrolējot debitoru parādus;
- likviditātes risks - risks, ka Sabiedrība nespēs termiņā izpildīt savas finanšu saistības.

Aplēses un spriedumi

Lai sagatavotu finanšu pārskatu, 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.

Ieņēmumu atzišana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicībai par iespēju Uzņēmumam gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides.

Uzņēmums galvenokārt sniedz telpu nomas pakalpojumus. Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Pamatlīdzekļu, t.sk. ieguldījuma īpašumu, un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi ir atspoguļoti to iegādes cenās, atskaitot nolietojumu un vērtības samazinājumu. Nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un beidz - ar nākamā mēneša pirmo datumu, pēc tā izslēgšanas no nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļu sastāva. Ja pamatlīdzekļi tiek pārdoti vai norakstīti, to sākotnējā vērtība un uzkrātais nolietojums tiek izslēgts no uzskaites, un peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas vai norakstīšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Par pamatlīdzekļiem tiek atzīti iegādātie aktīvi, ja to vērtība pārsniedz 500 euro. Iegādātie aktīvi zem 500 euro tiek uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Pamatlīdzekļi, kurus Sabiedrības pamatkapitālā iegulda Rīgas pilsētas pašvaldība, tiek ņemti uzskaitē saskaņā ar sertificēta vērtētāja noteikto vērtību ieguldīšanas brīdī.

Pamatlīdzekļu atzišana tiek pārtraukta tad, kad to pārdod, vai tad, kad pavisam pārtrauc tā lietošanu un no tā nākotnē nevar gūt saimniecisku labumu. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no pamatlīdzekļu norakstīšanas vai pārdošanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pārdošanas vai likvidācijas periodā. Pārdošanai paredzētos pamatlīdzekļus Sabiedrība reklasificē un uzskaita krājumu sastāvā.

Finanšu pārskata pielikums

Nolietojums ir aprēķināts pēc lineārās metodes un norakstīts attiecīgo nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā.

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Zeme, kultūras vērtības un mākslas darbi	-
Ēkas un inženierbūves	0.75
Īslaicīgas inženierbūves, ārējie ēku un teritorijas elementi	5 – 33.3
Ēku iekšējas sistēmas	2.5 – 33.3
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	33.3 – 35
Transportlīdzekļi	20
Biroja mēbeles un aprīkojums, pasākuma centru mēbeles	10 – 20
Pasākuma centru tehniskais aprīkojums	5 – 33.3

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Nemateriālo ieguldījumu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Filmu licences, filmu kopijas, filmas un tamlīdzīgi	Saskaņā ar ieguldījuma (licences u.c.) derīguma termiņu
Datorprogrammu licences un tamlīdzīgi	
Preču zīmes	20 – 50
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	

Uzkrātiem kapitālo/rekonstrukcijas remontiem netiek aprēķināts nolietojums līdz brīdim, kad tie tiek nodoti ekspluatācijā un pievienoti pamatlīdzekļu vērtībai.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Lietotiem pamatlīdzekļiem tiek noteiktas atbilstošas nolietojuma normas. Ja pastāv vērtības neatgūšanas pazīmes un, ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs tiek norakstīts līdz tā atgūstamajai summai.

Sabiedrības nekustamo īpašumu novērtējums

Sabiedrības īpašumi pārsvarā atrodas Vecrīgas un Rīgas pilsētas vēsturiskā centra robežās. Lielākā daļa no šiem īpašumiem ir ar kultūrvēsturisku nozīmi vai ēkas ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa statusu. Bez tam, atbilstoši Rīgas domes lēmumam Nr. 3345 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtēšanu", Sabiedrības veicamie uzdevumi galvenokārt ir saistīti ar valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai īpaši nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu, piemēram, Melngalvu nama komplekss (Rātslaukumus 5, 6, 7), Rīgas Kongresu nams (Kr. Valdemāra iela 5), kinoteātris "Splendid palace" (Elizabetes iela 61). Pēdēja pusgadā novērotās būvniecības cenu svārstības dot pamatu uzskatīt, ka Sabiedrības pārvaldījumā esošo īpašumu vērtība nav samazinājusies. Izvērtēt, vai īpašumu vērtība ir pieaugusi, varēs tikai ilgākā laika periodā ņemot vērā ne tikai būvniecības izmaksas, bet arī ēku energoefektivitāti, jo arī energoresursiem ir krass izmaksu pieaugums, kas varētu mazināt mazāk energoefektīvu ēku vērtības pieaugumu.

Ņemot vērā Sabiedrības nekustamo īpašumu atrašanās vietu, kultūrvēsturisko vērtību un izmantošanas mērķus, Sabiedrības vadība uzskata, ka ir pamatoti, nosakot atgūstamo vērtību nekustamajiem īpašumiem, to vērtēt kā vienotu nekustamo īpašumu portfeli, kas dod iespēju objektīvi atspoguļot bilancē Sabiedrības pamatlīdzekļu vērtību.

Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta par tiešajām izmaksām, kas radušās saistībā ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā.

Remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, parasti tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī.

Finanšu pārskata pielikums

Ja saskaņā ar vadības aplēsēm remonta un rekonstrukcijas izmaksas palielina ekonomisko labumu plūsmu uz Sabiedrību vai pagarina pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laiku, remonta izmaksas tiek kapitalizētas.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, kuru aprēķini veikti pamatojoties uz Latvijas Republikas nodokļu normatīvajiem aktiem.

Debitoru parādu novērtējums

Finanšu aktīvu uzraudzības procesam un vērtības samazināšanās noteikšanai ir raksturīgi vairāki būtiski riski un neskaidrības. Šie riski un neskaidrības ietver risku, ka Sabiedrības novērtējums attiecībā uz klienta spēju pildīt visas savas līgumsaistības, mainīsies atbilstoši izmaiņām attiecīgā klienta kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

Debitoru parādi ir novērtēti, ievērojot piesardzības principu, un bilancē uzrādīti neto vērtībā, no uzskaites vērtības atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem.

Saskaņā ar Sabiedrībā apstiprinātajiem debitoru izvērtēšanas kritērijiem, tika veikta debitoru izvērtēšana un atbilstoša pārkvalificēšana uz šaubīgajiem debitoriem, ja ir pamatotas šaubas par debitora parāda atgūšanas iespējām, atbilstoši aprēķinot uzkrājumus šaubīgajiem debitoriem.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda nedrošumu, ir:

- kavēta parāda apmaksa, pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšauba Sabiedrības tiesības piedzīt šo parādu;
- parādnieka sliktais finanšu stāvoklis un negatīvie darbības rezultāti vai citi apstākļi, kas liecina par parādnieka nespēju apmaksāt pilnu parāda summu (zināms, ka pret debitoru ierosināts tiesas process par tā atzišanu par bankrotējušu) u.tml.

Uzkrājumu veidošana

Uzkrājumi tiek veidoti gadījumos, kad pagātnes notikums ir izraisījis pašreizēju pienākumu vai zaudējumus un to summu ir iespējams ticami aplēst. Zaudējumu iespējamība tiek novērtēta, vadībai izdarot apsvērumus. Zaudējumu apmēra noteikšanai vadībai ir nepieciešams izvēlēties piemērotu aprēķinu modeli un specifiskos pieņēmumus, kas saistīti ar šo risku.

Notikumi pēc bilances datuma

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

Finanšu pārskata pielikums**(2) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – nomas un ar to saistītiem ieņēmumiem un Pasākuma centru ieņēmumiem bez pievienotās vērtības nodokļa, atskaitot atlaides. Visi pakalpojumi sniegti un ieņēmumi gūti Latvijā.

	2021	2020
	EUR	EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	3 059 281	3 285 024
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	546 093	566 718
Pasākumu centru ieņēmumi	323 140	432 433
Piešķirtas COVID atlaides telpu nomai	(458 030)	(699 138)
	3 470 484	3 585 037

(3) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Postenī uzrādītas neto apgrozījuma sasniegšanai izlietotās izmaksas – pakalpojumu izmaksas iegādes pašizmaksā un ar pakalpojumu iegādi saistītās izmaksas.

	2021	2020
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	1 302 900	1 474 309
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	828 726	806 744
Komunālo pakalpojumu izmaksas	763 748	730 747
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	490 140	479 994
Ēku uzturēšanas izmaksas	643 082	522 032
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	141 769	122 537
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	49 756	62 655
Mazvērtīgā inventāra vērtība	8 832	9 263
Reprezentācijas izdevumi	11 126	25 705
Biroja un kancelejas izdevumi	8 688	12 236
Saimniecības preces u.c. izdevumi	3 851	2 809
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	2 189	2 634
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	4 648	1 905
	4 259 455	4 253 570

(4) Pārdošanas izmaksas

	2021	2020
	EUR	EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	155 077	129 369
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	41 352	54 198
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	1 298	9 895
Sakarņu pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	11 211	11 832
	208 938	205 294

Finanšu pārskata pielikums**(5) Administrācijas izmaksas**

	2021	2020
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	124 290	99 670
Komandējumu izmaksas	378	3 199
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	8 500	8 557
Sakaru pakalpojumi	1 692	2 420
Prezentācijas izdevumi	89	346
Biroja izmaksas	839	1 282
	135 788	115 474

(6) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2021	2021
	EUR	EUR
Saņemtās soda naudas	11 942	14 487
Citi ieņēmumi	76 418	616 160
	88 360	630 647

(7) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2021	2020
	EUR	EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	6 974	14 001
Rīgas Kongresu nama izmaksu pārklasifikācija	801 934	-
Amatu iela 4 izmaksu pārklasifikācija	56 715	-
Brīvības iela izmaksu pārklasifikācija	1 280	-
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	13 427	9 025
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	1 249	5 561
	881 579	28 587

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis aprēķināts saskaņā ar konkrētajā pārskata gadā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

	2021	2020
	EUR	EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	157	1 241
	157	1 241

Finanšu pārskata pielikums**(9) Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	KOPĀ
Sākotnējā vērtība 31.12.2019	125 706	18 992	144 698
Iegādāts	-	50 623	50 623
Pārklasificēts	52 589	(52 589)	-
Izslēgts	(52 137)	-	(52 137)
Sākotnējā vērtība 31.12.2020	126 158	17 026	143 184
Iegādāts	3657	319	3976
Izslēgts	(12 823)	(1 033)	(13 856)
Sākotnējā vērtība 31.12.2021	116 992	16 312	133 304
Uzkrātais nolietojums 31.12.2019	99 137	-	99 137
Aprēķinātais nolietojums	4 224	-	4 224
Izslēgts	(52 137)	-	(52 137)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020	51 224	-	51 224
Aprēķinātais nolietojums	11 575	-	11 575
Izslēgts	(1 863)	-	(1 863)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021	60 936	-	60 936
Bilances vērtība 31.12.2020	74 934	17 026	91 960
Bilances vērtība 31.12.2021	56 056	16 312	72 368

Finanšu pārskata pielikums**(10) Pamatlīdzekļu kustības pārskats**

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātos pamat- līdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	KOPĀ
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība 31.12.2019	112 927 570	474 006	2 526 069	976 918	3 976 993
legādāts	547 865	-	101 094	942 710	1 043 804
Pārvietošana	-	-	24 580	(673 540)	(648 960)
Izslēgts	(74 769)	-	(53 686)	-	(53 686)
Sākotnējā vērtība 31.12.2020	113 400 666	474 006	2 598 057	1 246 088	117 718 817
legādāts	-	-	42 667	757 040	799 707
Pārvietošana	435 501	-	-	(435 501)	-
Izslēgts	-	-	(5 438)	(859 449)	(864 887)
Sākotnējā vērtība 31.12.2021	113 836 167	474 006	2 635 286	708 178	117 653 637
Uzkrātais nolietojums 31.12.2019	7 664 849	474 006	1 390 466	-	9 529 321
Aprēķināts	716 888	-	85 631	-	802 519
Izslēgts	(74 769)	-	(53 223)	-	(127 992)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020	8 306 968	474 006	1 422 874	-	10 203 848
Aprēķināts	731 723	-	85 427	-	817 150
Izslēgts	-	-	(5 438)	-	(5 438)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021	9 038 691	474 006	1 502 863	-	11 015 560
Bilances vērtība 31. 12.2020	105 093 698	-	1 175 183	1 246 088	107 514 969
Bilances vērtība 31. 12.2021	104 797 476	-	1 132 423	708 178	106 638 077

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	434 303	404 182
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(110 511)	(128 098)
	323 792	276 084

(13) Citi debitori

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Valūtas konvertācijas darījums (<i>skatīt arī 26. piezīmi par MSIA "Zeus"</i>)	1 228 926	1 228 926
Uzkrājums konvertācijas darījumam	(1 228 926)	(1 228 926)
Norēķini par nodokļu maksājumiem*)	3 597	49 993
Pārējie debitori	6 065	1 091
	9 662	51 084

*) skat. arī 20. piezīmi

Finanšu pārskata pielikums**(14) Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Apdrošināšana	24 170	19 983
Citas nākamo periodu izmaksas	16 298	12 921
	40 468	32 904

(15) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Uzkrātie ieņēmumi	-	4 632
	-	4 632

(16) Naudas līdzekļi

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Nauda kasē	1 532	666
Norēķinu kontos	4 325 792	5 120 928
	4 327 324	5 121 594

(17) Pamatkapitāls

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Kapitāla daļu skaits	110 162 151	110 162 151
Katras daļas nominālvērtība, EUR	1	1
Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls	110 162 151	110 162 151

Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

(18) No nomniekiem saņemtie avansi

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Saņemtās drošības naudas u.c.	394 479	428 193
	394 479	428 193

(19) Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem un Pārējie kreditori**(a) Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem	181 130	182 654
	181 130	182 654

Finanšu pārskata pielikums**(b) Pārējie kreditori**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	70 539	-
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem, drošības naudas no nomniekiem	43 146	41 128
Pārējie kreditori	12 722	-
	126 407	41 128

(20) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2021	31.12.2020
Uzņēmējdarbības riska nodeva	24	(60)
Pievienotās vērtības nodoklis	34 261	(43 582)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	21 155	30 914
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	17 816	(6 351)
Nekustamā īpašuma nodoklis	(3 597)	17 564
Uzņēmuma ienākum nodoklis	-	836
	KOPĀ: 69 659	(679)
Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")	(3 597)	(49 993)
Kopa saistības	73 256	49 314

(21) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Citi nākamo periodu ieņēmumi	136 401	147 568
	136 401	147 568

(22) Uzkrātās saistības

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības	280 241	80 889
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem	54 302	64 139
	334 543	145 028

Finanšu pārskata pielikums**(23) Sabiedrībā vidējais nodarbināto personu skaits**

	2021	2020
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	2	2
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	56	65

(24) Personāla izmaksas

	2021	2020
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	1 089 592	1 170 488
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	256 514	281 967
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	20 933	21 854
	1 367 039	1 474 309

(25) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

	2021	2020
	EUR	EUR
Atlīdzība valdei	99 934	79 528
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību	23 583	19 159
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	773	983
	124 290	99 70

(26) Salīdzināmo rādītāju posteņu rādītāju pārklasifikācija

2021. gada pārskata sagatavošanas laikā ir konstatētas neatbilstības, kas ietekmē iepriekšējā pārskata perioda finanšu pārskatu, kā rezultātā veiktas izmaiņas posteņu salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu. Pārklasifikācijai nav ietekmes uz finanšu rezultātu. 2021. gada pārskatā salīdzinošie rādītāji par 2020. gadu klasificēti pēc 2021. gada pārskata principiem un ir salīdzināmi:

Postenis, kas tika labots	Rādītāji finanšu pārskatā par 2020. gadu pirms izmaiņām, EUR	Izmaiņu summa, EUR	Rādītāji finanšu pārskata par 2020. gadu pēc izmaiņām, EUR
Bilances korekcija			
Krājumi			
Avansa maksājumi	10 425	(78)	10 347
Debitori			
Citi debitori	55 202	(4 118)	51 084
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	432 389	(4 196)	428 193

(27) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

2021. gada finanšu pārskatu revīzijas atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai ir 8 500 EUR.

(28) Darījumi ar Rīgas domi un citām Rīgas pašvaldības iestādēm

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (2012. gada 10. janvāra līgums Nr. RD-12-44-lī, 2011. gada 2. februāra līgums Nr. RD-11-119-lī, 2011. gada 1. aprīļa līgums Nr. RD-11-454-lī) Sabiedrība pārvalda 17 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus.

Finanšu pārskata pielikums

Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rīkoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus un sniedzot pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas pilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem objektiem atlīdzību nesaņem. Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti Rīgas domes Īpašuma departamenta bilancē.

Daļu no telpu nomas un ar to saistītiem ieņēmumiem Sabiedrība gūst, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo un īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomājot Rīgas Domei un citām Rīgas pašvaldības iestādēm, kā arī komercsabiedrībām un privātpersonām.

Nomas maksa par telpām, kas tiek iznomātas Rīgas pašvaldības iestādēm, kā arī komercsabiedrībām, tiek noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējo noteikumu Nr. 16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un piekritošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība” normām.

Rīgas pašvaldība un tās iestādes aizņem aptuveni – 29% no Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajām telpām, kopējie 2021. gada ieņēmumi 1 740 748 EUR (2020. gadā – 1 316 256 EUR).

(29) Notikumi pēc bilances datuma

1) Atbilstoši Rīgas Domes 15.12.2021. lēmumam Nr. 1105 “Par SIA “Rīgas nami”, SIA “Rīgas pilsētņēmums”, SIA “Rīgas Centrāltirgus” un SIA “Rīgas serviss” reorganizācijas uzsākšanu”, ir sākts Sabiedrības reorganizācijas process, kas paredz, ka apvienošanās ceļā Sabiedrībai tiks pievienotas SIA “Rīgas Centrāltirgus”, SIA “Rīgas pilsētņēmums” un SIA “Rīgas serviss”, reorganizāciju pabeidzot 2022. gadā. Tas nozīmē, ka 2022. gadā Sabiedrības struktūra tiks mainīta un paplašināta tās darbības joma.

2) 08.03.2022. ir pieņemts Ministru kabineta lēmums atbalstīt Kultūras ministrijas informatīvo ziņojumu “Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanas gaitu”, un 09.03.2022. Ministru kabineta rīkojums Nr. 162 “Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanu” ar ko ir paredzēts attīstīt nacionālo koncertzāli, tai skaitā SIA “Rīgas nami” piederošajā īpašumā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā.

Sankcijas (ierobežojošie pasākumi attiecībā uz darbībām, ar ko tiek grauta vai apdraudēta Ukrainas teritoriālā integritāte, suverenitāte un neatkarība) neietekmē Sabiedrības spēju turpināt darbību.

No pārskata gada beigām līdz gada pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu vai kas būtu papildus jāskaidro finanšu pārskata pielikumā.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Uldis Rakstiņš
Valdes loceklis

Valters Sičevs
Finanšu pārvaldes direktors

VALDES LOCEKĻU ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMI UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU NO 4. LĪDZ 6. LAPAI, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 7. LĪDZ 23. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 7. LĪDZ 23. LAPAI.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA "Rīgas nami",
reģ. Nr. 40003109638
dalībniekam

Mūsu atzinums ar iebildi par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Rīgas nami" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 7. līdz 23. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2021. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma rindkopā aprakstīto apstākļu ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas nami" finansiālo stāvokli 2021. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma ar iebildi pamatojums

Kā izklāstīts pievienotā finanšu pārskata pielikuma 10. piezīmē, Sabiedrības nekustamo īpašumu sastāvā iekļautās ēkas uzskaitītas sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds būtu. Sabiedrības ēku nolietojuma aprēķināšanas periods ir 133 gadi visai kopējai ēkas vērtībai. Sabiedrība nav sadalījusi tai piederošās ēkas komponentēs, kurām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks. Mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības nekustamo īpašumu neto uzskaites vērtību un nolietojuma izmaksām. Turklāt, mūsaprāt, vadības aplēstais ēku lietderīgās lietošanas laiks ir pārāk ilgs. Kā rezultātā mēs nevaram izdarīt secinājumu par 2021. gada un iepriekšējo gadu peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauto nolietojuma izmaksu pareizību. Šāda situācija pastāvēja arī iepriekšējā gadā, un saistībā ar šo apstākli 2021. gada 14. maijā mēs izteicām revidentu atzinumu ar iebildi par Sabiedrības 2020. gada finanšu pārskatu.

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 ar iebildi.

Apstākļu akcentējums

Neizsakot turpmāku iebildi, vēršam uzmanību uz finanšu pārskata sadaļu "Sabiedrības nekustamo īpašumu novērtējums", kurā izklāstīts, ka Sabiedrības vadība aplēsusi Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību. Saskaņā ar Sabiedrības izstrādāto uzskaites metodiku, Sabiedrības vadība izvēlējusies atgūstamo vērtību noteikt visam nekustamo īpašumu kopumam kā vienotam portfelim, ne katram nekustamam īpašumam atsevišķi. Līdzīgi apstākļi eksistēja arī iepriekšējā periodā. Mūsu sniegtajā atzinumā nav iekļautas nekādas iebildes saistībā ar šo jautājumu.

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 no 4. līdz 6. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietvertu 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, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma rindkopā norādīto.

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 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 pārlicību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārlicība ir augsta līmeņa pārlicība, 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.

AS "Nexia Audit Advice"

Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr. 134

Biruta Novika

Valdes locekle,

atbildīgā zvērināta revidente, sertifikāts Nr. 106

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Rīga, Latvija

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks