

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

***(VIENOTAIS REGISTRĀCIJAS NUMURS 40003109638)***

**Neauditēts starpperiodu finanšu pārskats par**

**2022. gada 1. janvāri – 30. septembri**

(sagatavots saskaņā ar Gada pārskata un konsolidēto pārskatu likuma prasībām, pārskatā iekļauti operatīvie dati)

**Rīga, 2022**

## **Saturs**

---

<b>Informācija par Sabiedrību</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Finanšu pārskati:</b>	
<b>Peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>6</b>
<b>Bilance</b>	<b>7</b>
<b>Naudas plūsmas pārskats</b>	<b>9</b>
<b>Pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>10</b>
<b>Finanšu pārskata pielikums</b>	<b>11</b>

## ***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 Uldis Rakstiņš, valdes loceklis – no 2022. gada 27. janvāra
Pārskata periods	01.01.2022. – 30.09.2022.
Operatīvo pārskatu sagatavoja	Irēna Puriņa – galvenā grāmatvede
Ziņas par īpašniekiem	Rīgas pilsētas pašvaldība Rātslaukums 1, Rīgā, LV-1050, līdzdalības daļa kapitālā - 100%

## **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 tiesās 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 pilsētvīdē, 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 2022. 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 nākamo periodu stratēģijas izveides.

### **Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata periodā**

2022. gada 30.septembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļām un katras daļas vērtība ir 1 EUR.

2022. gada 9 mēnešos SIA "Rīgas nami" ir strādājusi ar neto apgrozījumu 3 158 161 EUR apmērā, kas ir par 24.3 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn (2021. gada 9 mēnešos – 2 541 264 EUR). Sabiedrības 2022. gada 9 mēnešu zaudējumi ir 345 965 EUR, kas ir par 57.4 % mazāk nekā 2021. gada 9 mēnešos (812 706 EUR).

## **Vadības ziņojums**

---

2022. gada 9 mēnešos Sabiedrība pārvalda 53 nekustamos īpašumus, no kuriem 37 pieder Sabiedrībai un 16 – Pašvaldībai.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā nekustamo īpašumu telpu platība pārskata perioda beigās ir 108 858 m<sup>2</sup>, savukārt zemes kopējā platība ir 122.05 ha.

### **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.

### **Paziņojums par vadības atbildību**

Pamatojoties uz valdes rīcībā esošo informāciju, SIA "Rīgas nami" neauditētais starpperiodu finanšu pārskats ir sagatavots par 6 mēnešu periodu, kas beidzās 2022. gada 30.septembrī.

Neauditētais starpperiodu finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Par grāmatvedību" un Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumiem nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi", un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības aktīviem, pasīviem un peļņu. Starpperiodu vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.

## ***Peļņas vai zaudējumu aprēķins***

---

	<b>Piezīmes numurs</b>	<b>30.09.2022 EUR</b>	<b>30.09.2021 EUR</b>
Neto apgrozījums	2	3 158 161	2 541 264
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(3 308 641)	(3 068 888)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>(150 480)</b>	<b>(527 624)</b>
Pārdošanas izmaksas	4	(112 994)	(131 048)
Administrācijas izmaksas	5	(118 340)	(95 238)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	45 728	70 596
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(9 828)	(129 242)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa</b>		<b>(345 914)</b>	<b>(812 556)</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	(51)	(150)
<b>Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi</b>		<b>(345 965)</b>	<b>(812 706)</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa

## Bilance

<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		48 938	56 056
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieculdījumiem		-	16 312
	<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā</b>	<b>48 938</b>	<b>72 368</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	10	104 308 009	104 797 476
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	10	1 114 247	1 132 423
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi	11	1 542 308	708 178
	<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>	<b>106 964 564</b>	<b>106 638 077</b>
	<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>	<b>107 013 502</b>	<b>106 710 445</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		37 017	33 702
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		5 967	3 557
Avansa maksājumi		29 004	1 777
	<b>Krājumi kopā</b>	<b>71 988</b>	<b>39 036</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	166 269	323 792
Citi debitori	13	9 152	9 662
Nākamo periodu izmaksas	14	18 646	40 468
Uzkrātie ienākumi		25 277	-
	<b>Debitori kopā</b>	<b>219 344</b>	<b>373 922</b>
<b>Naudas līdzekļi</b>	15	<b>3 540 981</b>	<b>4 327 324</b>
	<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>	<b>3 832 313</b>	<b>4 740 282</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>110 845 815</b>	<b>111 450 727</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa

## Bilance

Pasīvs	Piezīmes numurs	30.09.2022	31.12.2021
		EUR	EUR
<b>Pašu kapitāls</b>			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	16	110 162 151	110 162 151
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve		20 475	-
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		42 360	1 969 433
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(345 965)	(1 927 073)
<b>Pašu kapitāls kopā</b>		<b>109 879 021</b>	<b>110 204 511</b>
<b>Kreditori</b>			
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
No nomniekiem saņemtie avansi	17	408 111	394 479
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	18 (a)	183 999	181 130
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19	83 173	73 256
Pārējie kreditori	18 (b)	174 696	126 407
Nākamo periodu ieņēmumi	20	2 807	136 401
Uzkrātās saistības	21	114 008	334 543
<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>		<b>966 794</b>	<b>1 246 216</b>
<b>Kreditori kopā</b>		<b>966 794</b>	<b>1 246 216</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>110 845 815</b>	<b>111 450 727</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa



## Naudas plūsmas pārskats

	30.09.2022 <sup>█</sup> EUR	2021 EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(345 914)	(1 926 916)
Korekcijas:		
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	550 289	817 150
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	7 118	11 575
• zaudējumi no pamatīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas, neto	-	870 812
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	<b>211 493</b>	<b>(227 379)</b>
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	154 578	(9 194)
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	(32 951)	(6 794)
• Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums	(438 597)	253 167
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>(105 477)</b>	<b>9 800</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(51)	(1 017)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>(105 528)</b>	<b>8 783</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(682 853)	(803 683)
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	2 038	630
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(680 815)</b>	<b>(803 053)</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>(786 343)</b>	<b>(794 270)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>4 327 324</b>	<b>5 121 594</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>3 540 981</b>	<b>4 327 324</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa

## ***Pašu kapitāla izmaiņu pārskats***

	Daļu kapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Nesadalītā peļņa	Kopā
<b>2020. gada 31. decembrī</b>	110 162 151	-	1 969 433	112 131 584
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(1 927 073)	(1 927 073)
<b>2021. gada 31. decembrī</b>	<b>110 162 151</b>	<b>-</b>	<b>42 360</b>	<b>110 204 511</b>
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves atlikuma palielinājums	-	20 475	-	20 475
Iepriekšējā gada nesadalītās peļņa	-	-	-	-
Pārskata perioda zaudējumi	-	-	(345 965)	(345 965)
<b>2022. gada 30. septembrī</b>	<b>110 162 151</b>	<b>20 475</b>	<b>(303 605)</b>	<b>109 879 021</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa

## **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 “Melngalvju 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.

## ***Finanšu pārskata pielikums***

---

### **Pārskata periods**

Pārskata periods ir 9 mēneši, no 2022. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 30. septembrim.

### **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 darbuņēmējiem, 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 maksāspēju 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 atzīšana**

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai 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.

## Finanšu pārskata pielikums

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 atzīšana 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.

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 iekšējās 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	
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	20 – 50

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, Melngalvju nama komplekss (Rātslaukumus 5, 6, 7), Rīgas Kongresu nams (Kr. Valdemāra iela 5), kinoteātris "Splendid palace" (Elizabetes iela 61). Pēdējā 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

## **Finanšu pārskata pielikums**

---

arī ēku energoefektivitāti, jo arī energoresursiem ir krass izmaksu pieaugums, kas varētu mazināt mazāk energoefektīvu ēku vērtības pieaugumu.

Nemot 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.

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 apmaksā, pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšaubā 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 atzīšanu 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.

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	2 244 544	2 344 160
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	445 459	370 462
Pasākumu centru ieņēmumi	595 908	170 418
Piešķirtas atlaides telpu nomai	(127 750)	(343 776)
	<b>3 158 161</b>	<b>2 541 264</b>

### **(3) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

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

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Personāla izmaksas	988 177	996 038
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	557 407	623 089
Komunālo pakalpojumu izmaksas	611 472	499 924
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	362 263	365 804
Ēku uzturēšanas izmaksas	597 522	457 202
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	147 746	69 219
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	23 660	37 107
Mazvērtīgā inventāra vērtība	9 104	6 715
Reprezentācijas izdevumi	1 243	4 187
Biroja un kancelejas izdevumi	5 533	4 597
Saimniecības preces u.c. izdevumi	2 436	1 907
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	1 528	1 295
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	550	1 804
	<b>3 308 641</b>	<b>3 068 888</b>

### **(4) Pārdošanas izmaksas**

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	82 456	97 700
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	20 994	24 165
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	1 733	750
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	7 811	8 433
	<b>112 994</b>	<b>131 048</b>

## ***Finanšu pārskata pielikums***

---

### **(5) Administrācijas izmaksas**

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Personāla izmaksas	117 986	93 175
Sakaru pakalpojumi	327	1 289
Biroja izmaksas	27	774
	<b>118 340</b>	<b>95 238</b>

### **(6) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Saņemtās soda naudas	13 492	7 968
Citi ieņēmumi	32 236	62 628
	<b>45 728</b>	<b>70 596</b>

### **(7) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Rīgas Kongresu nama izmaksu pārklasifikācija	-	128 830
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	9 720	-
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	108	412
	<b>9 828</b>	<b>129 242</b>

### **(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis**

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

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	51	150
	<b>51</b>	<b>150</b>



## ***Finanšu pārskata pielikums***

### **(9) Nemateriālie ieguldījumi**

	<b>Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes</b>	<b>Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem</b>	<b>KOPĀ</b>
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2020</b>	<b>126 158</b>	<b>17 026</b>	<b>143 184</b>
Iegādāts	3 657	319	3 976
Pārklasificēts	-	(1 033)	(1 033)
Izslēgts	(12 823)	-	(12 823)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2021</b>	<b>116 992</b>	<b>16 312</b>	<b>133 304</b>
Izslēgts	-	(16 312)	(16 312)
<b>Sākotnējā vērtība 30.09.2022</b>	<b>116 992</b>	<b>-</b>	<b>116 992</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2020</b>	<b>51 224</b>	<b>-</b>	<b>51 224</b>
Aprēķinātais nolietojums	11 575	-	11 575
Izslēgts	(1 863)	-	(1 863)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021</b>	<b>60 936</b>	<b>-</b>	<b>60 936</b>
Aprēķinātais nolietojums	7 118	-	7 118
<b>Uzkrātais nolietojums 30.09.2022</b>	<b>68 054</b>	<b>-</b>	<b>68 054</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2021</b>	<b>56 056</b>	<b>16 312</b>	<b>72 368</b>
<b>Bilances vērtība 30.09.2022</b>	<b>48 938</b>	<b>-</b>	<b>48 938</b>

## 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
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2020</b>	<b>113 400 666</b>	<b>474 006</b>	<b>2 598 057</b>	<b>1 246 088</b>	<b>4 318 151</b>
legādāts	-	-	42 667	757 040	799 707
Pārvietošana	435 501	-	-	(435 501)	(435 501)
Izslēgts	-	-	(5 438)	(859 449)	(864 887)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2021</b>	<b>113 836 167</b>	<b>474 006</b>	<b>2 635 286</b>	<b>708 178</b>	<b>117 653 637</b>
legādāts	-	-	32 327	851 597	883 924
Pārvietošana	-	-	17 467	(17 467)	-
Izslēgts	(11 787)	-	(30 257)	-	(42 044)
<b>Sākotnējā vērtība 30.09.2022</b>	<b>113 824 380</b>	<b>474 006</b>	<b>2 654 823</b>	<b>1 542 308</b>	<b>118 495 517</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2020</b>	<b>8 306 968</b>	<b>474 006</b>	<b>1 422 874</b>	-	<b>10 203 848</b>
Aprēķināts	731 723	-	85 427	-	817 150
Izslēgts	-	-	(5 438)	-	(5 438)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021</b>	<b>9 038 691</b>	<b>474 006</b>	<b>1 502 863</b>	-	<b>11 015 560</b>
Aprēķināts	480 509	-	67 970	-	548 479
Izslēgts	(2 829)	-	(30 257)	-	(33 086)
<b>Uzkrātais nolietojums 30.09.2022</b>	<b>9 516 371</b>	<b>474 006</b>	<b>1 540 576</b>	-	<b>11 530 953</b>
<b>Bilances vērtība 31. 12.2021</b>	<b>104 797 476</b>	-	<b>1 132 423</b>	<b>708 178</b>	<b>106 638 077</b>
<b>Bilances vērtība 30.09.2022</b>	<b>104 308 009</b>	-	<b>1 114 247</b>	<b>1 542 308</b>	<b>106 964 564</b>

### (12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	252 804	434 303
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(86 535)	(110 511)
	<b>166 269</b>	<b>323 792</b>

## **Finanšu pārskata pielikums**

### **(13) Citi debitori**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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	5 811	3 597
Pārējie debitori	3 341	6 065
	<b>9 152</b>	<b>9 662</b>

### **(14) Nākamo periodu izmaksas**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Apdrošināšana	1 894	24 170
Citas nākamo periodu izmaksas	16 752	16 298
	<b>18 646</b>	<b>40 468</b>

### **(15) Naudas līdzekļi**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Nauda kasē	4 886	1 532
Norēķinu kontos	3 536 095	4 325 792
	<b>3 540 981</b>	<b>4 327 324</b>

### **(16) Pamatkapitāls**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitāla daļu skaits	110 162 151	110 162 151
Katras daļas nominālvērtība, EUR	1	1
<b>Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls</b>	<b>110 162 151</b>	<b>110 162 151</b>

Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

### **(17) No nomniekiem saņemtie avansi**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Saņemtās drošības naudas u.c.	408 111	394 479
	<b>408 111</b>	<b>394 479</b>

## Finanšu pārskata pielikums

### (18) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un Pārējie kreditori

#### (a) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Norēķini ar piegādātājiem	183 999	181 130
	<b>183 999</b>	<b>181 130</b>

#### (b) Pārējie kreditori

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Atlīdzība par darbu	68 596	70 539
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem, drošības naudas no nomniekiem	105 451	43 146
Pārējie kreditori	649	12 722
	<b>174 696</b>	<b>126 407</b>

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

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Uzņēmējdarbības riska nodeva	20	24
Pievienotās vērtības nodoklis	32 561	34 261
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	33 180	21 155
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	17 412	17 816
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	(3 597)
Uzņēmuma ienākum nodoklis	-	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>83 173</b>	<b>69 659</b>
<b>Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")</b>	<b>-</b>	<b>(3 597)</b>
<b>Kopa saistības</b>	<b>83 173</b>	<b>73 256</b>

### (20) Nākamo periodu ieņēmumi

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Citi nākamo periodu ieņēmumi	2 807	136 401
	<b>2 807</b>	<b>136 401</b>

## ***Finanšu pārskata pielikums***

---

### **(21) Uzkrātās saistības**

	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Uzkrātās saistības	59 706	280 241
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem	54 302	54 302
	<b><u>114 008</u></b>	<b><u>334 543</u></b>