

SIA „RĪGAS NAMI”

**Gada pārskats
par 2019. gadu
(neauditēts)**



Saturs

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Naudas plūsmas pārskats	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13

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	Vineta Verika, valdes priekšsēdētāja Andrejs Kondratjuks, valdes loceklis Ervins Straupe, valdes loceklis
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Artis Logins, finanšu pārvaldes direktors
Pārskata gads	01.01.2019. – 31.12.2019.
Ziņas par īpašniekiem	Rīgas pilsētas pašvaldība Rātslaukums 1, Rīgā, LV 1050, Līdzdalības daļa kapitālā: 100%
Revidenti	SIA „Potapoviča un Andersone”, Ūdens ielā 12-45, Rīgā, LV-1007, reģ. Nr. 40003612562, Licences Nr.99 Atbildīgā zvērinātā revidente Anna Temerova-Allena Sertifikāts Nr.154

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

SIA „Rīgas nami” (turpmāk tekstā – 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 tekstā – Pašvaldību).

Stratēģiski nozīmīgākie lēmumi un līgumi Sabiedrības darbībai ir:

- 2011. gada 13. decembra lēmums Nr. 3975 - saskaņā ar kuru 2012. gada 10. janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Pildot šo līgumu, daļa no Pašvaldībai piederošiem nekustamiem īpašumiem ir nodoti Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.
- 2015. gada 15. decembra Rīgas domes lēmums Nr. 3315 - saskaņā ar kuru 2016. gada 04. janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līgums, ar kuru Sabiedrībai tiek deleģēta Pašvaldības funkcijā (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību, un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai) ietilpstošie pārvaldes uzdevumi – pasākumu centros: Melngalvju nams, kinoteātris „Splendid Palace” un Rīgas Kongresu nams – atbalstīt kultūras dzīves norišu daudzveidību un kultūras pasākumu pieejamību, tādējādi nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecīgu un lietderīgu izmantošanu, kā arī pasākumu centrā Melngalvju nams – papildus iepriekšminēto uzdevumu veikšanai, nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai.
- Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmums Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenotās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” un saistošie grozījumi, lai nodrošinātu Pašvaldības nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu apsaimniekošanu, Sabiedrības pamatkapitālā ieguldīti Pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi.

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 2019. gada darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2018. gada 20. decembrī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģija 2019.-2021. gadam (valdes sēdes protokols Nr. 11).

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

2019. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļām un katras daļas vērtība ir 1 EUR.

Vadības ziņojums

2019. gada pārskata beigās Sabiedrība pārvalda 53 nekustamos īpašumus, no kuriem 35 pieder Sabiedrībai un 18 – Pašvaldībai.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā telpu platība pārskata gada beigās ir 128 005.40 m², savukārt zemes kopējā platība ir 93.51 ha. Pārskata gadā lielākie un būtiskākie Sabiedrības telpu nomas objekti Rīgā bija:

- Sabiedrības īpašumā esošie objekti – Elizabetes iela 61 (3 758,5 m²), Krišjāņa Valdemāra iela 5 (13 024,7 m²), Rātslaukums 5,6,7 (kopā 4 609,2 m²), Kalēju iela 9/11 (8 497 m²), Torņa iela 4 (7 694,6 m²), Amatu iela 4 (4 753,3 m²), Brīvības iela 49/53 (10 950 m²), Baznīcas iela 19/23 (4 198,1 m²);
- Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošie objekti – Aspazijas bulvāris 3 (16 365,4 m²), Kaļķu iela 1 (10 649,8 m²), Daugavgrīvas iela 140 (17 082,1 m²).

Pārskata gadā ieņēmumi no ilgtermiņa telpu nomas veidoja 74 % no kopējiem Sabiedrības ieņēmumiem un sastādīja 4 276 886 EUR, kas kopumā atbilst Sabiedrības plānotajiem budžeta rādītājiem par pārskata gadu.

Veicot īpašumu attīstības un pārvaldīšanas funkciju, pārskata gadā Sabiedrība turpināja darbu pie vairākiem ilgtermiņa investīciju projektiem:

- Melngalvu nama kompleksa (Rātslaukums 5, 6, 7, Rīga) iekštelpu remontdarbi, pārskata gadā veikti būvdarbi 238 138 EUR apmērā;
- Jēkaba kazarmu (Torņa ielā 4) pārbūve un atjaunošanas darbi 355 351 EUR;
- kinoteātra “Splendid Palace” - iekšējie remontdarbi – 49 733 EUR.

Pārskata gadā Sabiedrība pabeidza nekustamā īpašuma objekta S.Eizenšteina 57K, Rīgā atsavināšanas procesu. Sabiedrība turpināja darbu, lai rastu optimāli izdevīgāko risinājumu nekustamā īpašuma objekta Kalēju ielā 78/Kungu ielā 34 pārdošanai.

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

Kinoteātris „Splendid Palace” mūsdienās ir saglabājies kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeļeiropā. 2019. gadā pavisam kopā izrādīti 1 706 kino seansi, kopējais skatītāju skaits 119 192 (par 18.4 % vairāk nekā 2018. gadā), pieaugumu nodrošināja lielāks skatītāju ikgadējos kino festivālos.

Viens no kinoteātra darbības virzieniem ir Latvijas nacionālā kino (gan spēlfilmas, gan dokumentālais kino) pieejamības un atpazīstamības veicināšana gan lokālā, gan starptautiskā kontekstā. Kinoteātris ir atpazīstams kā notikumu radītājs, apvienojot kino skatīšanos ar pirmizrāžu pasākumiem, lektorijiem, interjera baudīšanu, kā arī kinoteātrim mazāk tradicionāliem notikumiem: koncertiem, teātra izrādēm, svinīgām ceremonijām. Sadarbībā ar ārvalstu vēstniecībām un kultūras centriem kinoteātrī „Splendid Palace” notiek filmu dienas un ievērojama kino klasiku retrospekcijas, tiek veidotas filmu programmas, piemēram, Ungārijas, Ukrainas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Kinoteātrī tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām (diskusiju organizēšanu). 2019. gadā īstenoti 15 īpašie seansi – kino pasākumi ar pievienoto vērtību (kinolektoriji, segmentētie seansi, seansi ar ievadlekciju un tml.) un kinoteātris “Splendid Palace” kļuvis par galveno kinofestivālu norises vietu Latvijā. Būtiska loma kino “Splendid Palace” tēla veidošanā ir kino pasākumi ar pievienotu papildus programmu (kinolektoriji, segmentētie seansi, īpašie seansi), kam raksturīgs salīdzinoši augsts vidējais apmeklējums (117 apmeklētāji) un attiecīgi arī augstāki ieņēmumi par seansu.

Vadības ziņojums

Pārskata gadā kinoteātra regulāro repertuāru papildināja dažādas kinofestivālu programmas – starptautiskais kinoaktieru festivāls “Baltijas Pērle”, Nacionālais filmu festivāls “Lielais Kristaps”, “Rīgas Starptautiskais Kino festivāls”, “Tūrisma filmu festivāls”, “Manhetenas Starptautiskais īsfilmu festivāls” un citi.

Paralēli kino programmai tiek attīstīti arī cita veida kultūras pasākumi – starptautisko operu, baletu un teātra izrāžu izrādīšanu uz lielā ekrāna. 2019. gadā ar labiem panākumiem un skatītāju atsaucību tika rādītas divas operas no Vīnes valsts operas un viena tiešraides demonstrācija no *La Scala* teātra Milānā.

Gada laikā pasākumu centrā „Kinoteātris “Splendid Palace”” notika 138 telpu nomas pasākumi (koncertiem, izrādēm, konferencēm, semināriem, izstādēm) – no tiem 103 kultūras, 35 korporatīvie un izglītojoši pasākumi.

Rīgas Kongresu nams 2019. gadā darbojās kā nozīmīgs, daudzfunkcionāls kultūras infrastruktūras centrs koncertu, izrāžu, izglītojošu un dažādu izklaides pasākumu rīkošanā Rīgas pilsētā. Rīgas Kongresu nams daudziem ārvalstu māksliniekiem Baltijas koncertu tūrēs bija galvenā pasākuma norises vieta Latvijā. 2019. gadā Rīgas Kongresu namā norisinājās vairāki nozīmīgi pilsētas un valsts mēroga pasākumi - mūzikas un mākslas festivāls „Bildes”, mūzikas festivāls „Rīgas Ritmi”, Rīgas džeza festivāls. Pasākumu centra “Rīgas Kongresu nams” telpās 2019. gadā norisinājās 226 pasākumi, no kuriem - 207 kultūras un 19 izglītojošie. Ņemot vērā plānotos Rīgas Kongresa rekonstrukcijas darbus, pasākumu centra darbība tiek plānota līdz 2020. gada 1.jūnijam.

2019. gadā Melngalvju namā norisinājās 65 pasākumi, no kuriem 13 kultūras, 16 izglītojošie un 36 korporatīvie pasākumi.

Kopš 2017. gada nogales Melngalvju nama pagrabstāvā ir izvietota ekspozīcija, kas veltīta Rīgas un Melngalvju nama vēsturei. Ieņēmumi no ekspozīcijas apskates veido būtisku daļu no kopējiem pasākumu centra “Melngalvju nams” ieņēmumiem – apmēram 55.5 %, savukārt apmeklētāju skaits 2019. gadā bija par 70.65% lielāks nekā plānots.

Plānotā turpmākā attīstība

2019. gada 10. decembrī Sabiedrības valde ir apstiprinājusi Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2020.-2022. gadam (valdes sēdes protokols Nr. 12) turpmāko 3 gadu darbības perspektīvai, kur Sabiedrība ir noteikusi vairākus stratēģiskos mērķus un darbības aktivitātes, lai nodrošinātu savas saimnieciskās darbības pozitīvus neto peļņas un augošus rentabilitātes rādītājus, kā arī paaugstinātu funkciju izpildes, pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un darbības procesu efektivitāti.

Nekustamā īpašuma jomā Sabiedrības stratēģija ir nodrošināt kvalitatīvu esošo pakalpojumu spektru (īpašumu apsaimniekošana, telpu un teritorijas uzkopšana, ēku inženiersistēmu uzturēšana un apsaimniekošana u.c.).

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. Galvenais darbs paredzams pie nekustamā īpašuma objektu nomas plāna sasniegšanas Torņa ielā 4, Rīgā, pārskatot un izvērtējot objekta nomas tiesību un telpu lietošanas nosacījumus. Sabiedrība pārskatīs nekustamā īpašuma Kalēju ielā 78 (t.sk., Kungu iela 34, 13.Janvāra iela 25) pārdošanas stratēģiju, jo līdzšinējās pārdošanas izsoles ir beigušās bez rezultātiem. Lēmums par šī nekustamā īpašuma pārdošanu ir pieņemts, jo Sabiedrība nav ieinteresēta ieguldīt būtisku līdzekļu apjomu tā sakārtošanai un konkurētspējas nodrošināšanai nekustamo īpašumu tirgū.

Lai nākotnē Rīgas Kongresu namu izveidotu kā jaunu, modernu un tirgus prasībām atbilstošu koncertu norises vietu, 2019. gadā Sabiedrība uzsāka plānoto Rīgas Kongresu nama rekonstrukcijas programmu, lai 2020. gada rudenī varētu sākt veikt pirmos būtiskos rekonstrukcijas darbus.

Vadības ziņojums

Kultūras un pasākumu organizēšanas jomā Sabiedrības stratēģiskais mērķis ir veidot interesantu un daudzveidīgu kultūras, kā arī izglītības pasākumu pamatprogrammu Sabiedrības Pasākumu centros, papildinot Rīgas kultūras telpu ar kvalitatīvu, izcilu un pārdomātu nacionāla un starptautiska līmeņa kultūras notikumu un produktu piedāvājumu.

Lai sekmētu Sabiedrības pakalpojumu un produktu piedāvājumu atpazīstamību tirgū un nodrošinātu augstākus pārdošanas rezultātus, vienlaicīgi palielinot Pasākumu centru darbības ieņēmumus, arī turpmāk Sabiedrība mērķtiecīgi strādās ar mārketinga un komunikācijas aktivitātēm.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2019. gada 17. decembrī tika pieņemts Ministru kabineta rīkojums Nr. 639 “Par finanšu līdzekļu piešķiršanu no valsts budžeta programmas “Līdzekļi neparedzētiem gadījumiem”, kas paredz atbalstīt finansējuma, kas nepārsniedz 774 360 *euro*, piešķiršanu Kultūras ministrijai pārskaitīšanai Sabiedrībai, lai kompensētu Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkā veiktos kapitālieguldījumus. Tāpat 2019. gada 18. decembrī ir pieņemts Rīgas domes lēmums Nr. 2854 “Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma Aspazijas bulvārī 3, Rīgā (kadastra Nr.01000050056), nodošanu Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai”. Īpašuma nodošana pabeigta 2020. gada 26. februārī.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Pašlaik Sabiedrība pārskata savu ieņēmumu un izdevumu struktūru, lai samazinātu iespējamus zaudējumus, un pārvērtē uzsāktos investīciju projektus. Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju ar sekojošu kompensējošo pasākumu palīdzību – dotācijas un atbalsts no pašvaldības un valsts. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šī finanšu pārskata parakstīšanas brīdī un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības izvērtējuma.

Pretkorupcijas riski un to vadība

Sabiedrība uztur trauksmes celšanas ziņojumu sistēmu atbilstoši normatīvo aktu prasībām – izveidojusi pastkastītes ziņojumu iesniegšanai un izstrādājusi iekšējo normatīvo aktu par ziņojumu izskatīšanas kārtību. Pārskata gadā ir veiktas darbinieku apmācības pretkorupcijas risku un interešu konflikta novēršanas jomā.

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.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības vadības priekšlikums ir 2019. gada peļņu izmantot Sabiedrības turpmākai attīstībai.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019. gadu

	Pielikuma numurs	2019 EUR	2018 EUR
Neto apgrozījums	2	5 763 949	5 528 409
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(4 981 456)	(4 998 342)
Bruto peļņa vai zaudējumi		782 493	530 067
Pārdošanas izmaksas	4	(215 533)	(290 405)
Administrācijas izmaksas	5	(215 722)	(233 145)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	785 337	42 552
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(1 058 901)	(43 184)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		2	0
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(288)	(12)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		77 388	5 873
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņām	8	0	0
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		77 388	5 873

Pielikums no 13. līdz 25. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Bilance 2019. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikuma numurs	31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	9	45 561	32 837
Nemateriālie ieguldījumi kopā		45 561	32 837
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		5 407 982	5 436 505
Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves		59 668 681	59 750 163
Ieguldījuma īpašumi – zeme		40 186 058	40 186 058
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 135 603	1 166 546
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		0	924 227
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi		976 918	870 830
Pamatlīdzekļi kopā		107 375 242	108 334 329
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		107 420 803	108 367 166
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		18 023	17 584
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		3 107	924
Pārdošanai turēti ilgtermiņa ieguldījumi		0	124 198
Avansa maksājumi par pakalpojumiem		8 469	18 667
Krājumi kopā		29 599	161 373
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	192 177	257 856
Citi debitori	13	2 095	11 534
Nākamo periodu izmaksas	14	37 678	39 484
Debitori kopā		231 950	308 874
Naudas līdzekļi	15	5 985 701	4 838 459
Apgrozāmie līdzekļi kopā		6 247 250	5 308 706
Aktīvu kopsumma		113 668 053	113 675 872

Pielikums no 13. līdz 25. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Pasīvs	Pielikuma numurs	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	16	110 162 151	110 162 151
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		2 285 356	2 279 483
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		77 388	5 873
	Pašu kapitāls kopā	112 524 895	112 447 507
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	17	446 495	449 453
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	18	357 810	583 740
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19	224 097	56 427
Pārējie kreditori	20	40 381	47 679
Nākamo periodu ieņēmumi		74 375	91 065
	Īstermiņa kreditori kopā	1 143 158	1 228 364
	Kreditori kopā	1 143 158	1 228 364
	Pasīvu kopsumma	113 668 053	113 675 871

Pielikums no 13. līdz 25. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Naudas plūsmas pārskats par 2019. gadu

	2019 EUR	2018 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa pirms nodokļiem	77 388	5 873
Korekcijas:		
Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums	965 695	933 675
(Peļņa) no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas un norakstīšanas, neto	329 725	-
Izmaiņas uzkrājumos, neto	(71 541)	27 947
2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	1 301 267	967 495
Apgrozāmā kapitāla izmaiņas:		
Debitoru parādu atlikumu samazinājums / (palielinājums)	76 924	787 322
Krājumu atlikumu samazinājums/ (palielinājums)	131 774	9 005
Kreditoru parādu pieaugums	(85 206)	76 892
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	1 424 759	1 840 714
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(978 814)	(517 954)
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	701 297	-
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(277 517)	(517 954)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums / (samazinājums)	1 147 242	1 322 760
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	4 838 459	3 515 699
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	5 985 701	4 838 459

Pielikums no 13. līdz 25. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Finanšu pārskata pielikums

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.12.2017.	110 162 151	1 607 164	672 319	112 441 634
2017. gada peļņas pārnesanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	672 319	(672 319)	-
Pārskata gada peļņa				
31.12.2018.	110 162 151	2 279 483	5 873	112 447 507
2018. gada peļņas pārnesanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu		5 873	(5 873)	
Pārskata gada peļņa			77 388	77 388
31.12.2019.	110 162 151	2 285 356	77 388	112 524 495

Pielikums no 13. līdz 25. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

Informācija par Sabiedrības darbību - Sabiedrības juridiskā forma ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Sabiedrības juridiskā adrese ir Rīgā, Rātslaukums 5. 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 sniedz 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 atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei. 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 pielikums

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

Finanšu instrumenti un finanšu riski

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet otrai personai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapīrus. 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 maksāspēju pirms līgumu slēgšanas, iekļaujot piesardzīgus noteikumus līgumā, kā arī kontrolējot debitoru parādus;
- likviditātes risks - risks, ka Sabiedrība nespēs termiņā izpildīt savas finanšu saistības.

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši, no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

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.

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

Saskaņā ar vispārpieņemtiem grāmatvedības uzskaites kārtrošanas standartiem Sabiedrība 2013. gadā veica detalizētu pamatlīdzekļu pārkvalifikāciju, sakārtojot tos pēc saturiskās būtības, pielietojuma, atrašanās vietas un materiāli atbildīgās personas.

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.

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.

Finanšu pārskata pielikums

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Zeme	0%
Ēkas un inženierbūves	0.75%
Īslaicīgas inženierbūves	5 – 33 %
Ārējie ēku un teritorijas elementi	0 – 5%
Ēku iekšējās sistēmas	20%
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20%
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	35%
Transportlīdzekļi	20%
Biroja mēbeles un aprīkojums	20%
Pasākuma centru mēbeles	20%
Pasākuma centru tehniskais aprīkojums	20%
Kultūras vērtības un mākslas darbi	0%

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	

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 īpašu valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai 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). Pēdējo 10 gadu laikā nekustamā īpašuma tirgus svārstības nav krasi ietekmējušas īpašumu vērtību. Turklāt, jānorāda, ka 2008. gadā novērotais tirgus kritums nomainījās ar tā pieaugumu un jau 2011. gadā tika novērots cenu kāpums. Pēdējos gados pilsētas centra nekustamo īpašumu telpu nomas tirgus ir stabils.

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 un ieguldījuma īpašumu vērtību.

Finanšu pārskata pielikums

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 paildzina 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.

Atbilstoši valdes sēdes lēmumam un 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.

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.

Ieņēmumu atzišana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Uzņēmumam gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti 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.

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**

Aprrozījums 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.

	2019	2018
	EUR	EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	3 591 008	3 573 090
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	685 878	730 470
Pasākumu centru ieņēmumi	1 487 063	1 224 849
	5 763 949	5 528 409

(3) Sniegto pakalpojumu izmaksas

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

	2019	2018
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	1 654 421	1 508 386
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	953 397	933 675
Komunālo pakalpojumu izmaksas	874 815	923 024
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	471 483	479 758
Ēku uzturēšanas izmaksas	593 075	649 249
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	265 195	276 898
Īpašumu plānveida remontu izmaksas	22 182	63 272
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	82 904	84 807
Mazvērtīgā inventāra vērtība	15 392	25 982
Reprezentācijas izdevumi	17 856	19 793
Biroja un kancelejas izdevumi	7 530	10 003
Saimniecības preces u.c. izdevumi	9 759	9 288
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	5 598	6 947
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	7 849	7 260
	4 981 456	4 998 342

(4) Pārdošanas izmaksas

	2019	2018
	EUR	EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	117 229	84 817
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	65 357	177 166
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	18 349	15 238
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	14 598	13 184
	215 533	290 405

(5) Administrācijas izmaksas

	2019	2018
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	185 322	207 611
Komandējumu izmaksas	14 847	14 505
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	6 730	4 200

Finanšu pārskata pielikums

Sakaru pakalpojumi	3 657	3 252
Prezentācijas izdevumi	2 963	2 208
Biroja izmaksas	2 203	1 369
	215 722	233 145

(6) Pārējie Sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019	2018
	EUR	EUR
Saņemtās soda naudas	61 400	16 275
Citi ieņēmumi	723 937	26 277
	785 337	42 552

(7) Pārējās Sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas

	2019	2018
	EUR	EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	11 091	27 947
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	1 047 730	15 234
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	80	3
	1 058 901	43 184

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis aprēķināts saskaņā ar konkrētajā pārskata gadā spēkā esošās likumdošanas prasībām.

(9) Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes

Sākotnējā vērtība 31.12.2017.	130 840
Iegādāts	999
Sākotnējā vērtība 31.12.2018.	131 839
Iegādāts	0
Pārklasificēts	(999)
Izslēgts	(5 134)
31.12.2019.	125 706
Uzkrātais nolietojums 31.12.2017.	94 876
Aprēķinātais nolietojums	4 126
Uzkrātais nolietojums 31.12.2018.	99 002
Aprēķinātais nolietojums	344
Izslēgts	(209)
31.12.2019.	99 137
Bilances vērtība 31.12.2018.	32 837
Bilances vērtība 31.12.2019.	26 569

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

	Zeme, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātājos pamatlīdzekļos	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2017.	6 098 957	2 434 406	1 539 691	10 073 054
Iegādāts	-	119 342	47 464	166 806
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	-	6 953	-	6 953
Izslēgts	-	(30 457)	-	(30 457)
31.12.2018.	6 098 957	2 530 244	1 587 155	10 216 356
Iegādāts	6 547	51 681		58 228
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības		27 687		27 687
Izslēgts		(83 543)	(1 113 149)	(1 196 692)
31.12.2019.	6 105 504	2 526 069	474 006	9 105 579
Uzkrātais nolietojums	627 382	1 299 118	528 038	2 454 538
31.12.2017.				
Aprēķinātais nolietojums	35 070	94 046	134 890	264 007
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(29 466)	-	(29 466)
31.12.2018.	662 452	1 363 698	662 928	2 689 079
Aprēķinātais nolietojums	35 070	98 364	138 845	272 279
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums		(71 596)	(327 767)	(399 363)
31.12.2019.	697 522	1 390 466	474 006	2 561 995
Bilances vērtība				
31.12.2018.	5 436 505	1 166 546	924 227	7 527 277
Bilances vērtība				
31.12.2019.	5 407 982	1 135 603	0	6 543 584

Finanšu pārskata pielikums**(11) Pamatlīdzekļu kustības pārskats – ieguldījuma īpašumi**

	Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves	Ieguldījuma īpašumi - zeme	Nepabeigtie rekonstrukciju darbi*	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2017.	66 117 819	40 186 058	618 879	106 922 756
Iegādāts	-	-	405 760	405 760
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	92 236		(151 709)	(59 473)
Norakstīts	-	-	(2 100)	(2 100)
Pārklasificēts uz pārdošanai turētiem ilgtermiņa ieguldījumiem	(130 050)	-	-	(130 050)
31.12.2018.	66 117 819	40 186 058	618 879	106 922 756
Iegādāts	671 557		880 561	1 579 805
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem, pamatlīdzekļiem			(774 473)	(774 473)
Norakstīts	(39 379)			(39 379)
Pārklasificēts uz pārdošanai turētiem ilgtermiņa ieguldījumiem				
31.12.2019.	66 712 183	40 186 058	976 918	107 875 159
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2017.	5 670 152	-	-	5 670 152
Aprēķinātais nolietojums	665 542	-	-	665 542
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(5 852)	-	-	(5 852)
31.12.2018.	6 329 842	-	-	6 329 842
Aprēķinātais nolietojums	674 281			674 281
Pārklasificēts uz pārdošanai turētiem ilgtermiņa ieguldījumiem				
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2019.	7 043 501			7 043 501
Bilances vērtība				
31.12.2018.	59 750 163	40 186 058	870 830	100 807 051
Bilances vērtība				
31.12.2019.	59 668 681	40 186 058	976 918	100 831 657

* Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 712 839 EUR (634 071 EUR - 2018. gada pārskatā) apmērā uzskaitītas kapitalizētās Rīgas Kongresu nama (Kr. Valdemāra ielā 5, Rīga) attīstības projekta izmaksas, t. sk., akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas. Ir saņemta būvatļauja pirmās kārtas (ārējo inženiertīklu atjaunošana un pārbūve) būvniecības darbu uzsākšanai, un 2018. gadā sākumā ir izvērtētas iepriekš sagatavotā tehniskā projekta izmantošanas iespējas. 2018. gada ir veikta ārējo inženiertīklu atjaunošana un pārbūve, kā arī turpināts darbs pie pārbūves projekta izstrādes, lai 2020. gada rudenī uzsāktu būvniecības darbus.

Nekustamo īpašumu atgūstamā vērtība

2015. gadā pēc Sabiedrības vadības pasūtījuma, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas sertificētā vērtētāja Daiga Deruma (sertifikāts Nr.33) veica Sabiedrības katra nekustamā īpašuma vērtējumu. Vērtējumi tiek pamatoti ar eksperta ziņojumu "Par Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu tirgus stāvokli 2014. gadā un nomas

Finanšu pārskata pielikums

tirgu 2015. gada 1. ceturksnī”. Ziņojums tiek sagatavots, apkopojot un analizējot datus par Rīgas pilsētā pārdotiem īpašumiem, to reģistrētajām pārdevumu cenām un īpašumu sastāvā parametriem, to grupējot pa īpašumu atrašanās vietām. Nekustamie īpašumi vērtēti 2015. gada 1. ceturksnī.

Aprēķini ir veikti saskaņā ar vērtēšanas standartos LVS-401 un Starptautiskajos grāmatvedības standartos noteiktu metodiku. Vērtējumos galvenokārt izmantota tirgus datu salīdzināšanas metode, kas papildināta ar esošo neto nomas ieņēmumu kapitalizācijas metodi. Ieņēmumu kapitalizācijas metodē izmantota kapitalizācijas likme robežās no 9,3% - 12,3%.

Atsevišķiem vērtējumiem izmantota izmaksu aizvietošanas vērtēšanas metode, jo daļa īpašumu ir kultūrvēsturiski objekti, kuri rada nelielus nomas ienākumus un attiecībā uz kuriem ne vienmēr pieejama informācija par salīdzināmiem tirgus darījumiem. Nekustamo īpašumu objekti, kuri vērtēti, izmantojot izmaksu metodi, ir īpašums Rīgā, Trokšņu ielā 13, kura sastāvā ir zemes gabals un 13. gadsimta Rāmera tornis un mūris, īpašums Rīgā, Skārņu ielā 10/20, kura sastāvā ir 15. gadsimta ēka, kurā izvietots muzejs un vairāki zemes gabali, un īpašums Rīgā, Tērbatas ielā 2K, kura sastāvā ir Saktas puķu tirgus ēkas. Šo īpašuma objektu kopējā vērtība, atbilstoši vērtējumam, ir EUR 11 673 940. Attiecīgo īpašumu bilances vērtība pārvērtēšanas brīdī 31.12.2015 bija EUR 7 827 647, un šo īpašumu kopējā bilances vērtība 31.12.2019 ir EUR 7 391 399.

Saskaņā ar 2015. gada 3. novembra Rīgas domes lēmumu Nr. 3169 (prot. Nr.63,18.§), SIA „Rīgas nami” pamatkapitāls palielināts par 7 577 000 EUR (Sabiedrības bilancē uzskaitīts no 2016. gada 1. aprīļa), ieguldot nekustamos īpašumus Rīgā, Torņu ielā 4 (kadastra Nr. 01000090065), atbilstoši novērtētajai vērtībai.

Kopsavilkums par SIA “Rīgas nami” nekustamo īpašumu kā vienota portfeļa atgūstamo vērtību

Izvērtējot Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību 2020. un 2019. gada 31. decembrī, Sabiedrības vadība ir ņēmusi vērā SIA "Baltijas Vērtētāju Grupa DDS" neatkarīga nekustamo īpašumu eksperta vērtējumus un aplēses, 2016. gadā pamatkapitālā ieguldītā nekustamā īpašuma vērtējumu un SIA “Eiroeksperts” 2019. un 2018. gadā veiktos atsevišķu nekustamā īpašuma objektu novērtējumus.

Nekustamo īpašumu atgūstamā vērtība ir noteikta visiem nekustamajiem īpašumiem kā vienotam portfelim (kopā zemei un ēkām, kopā visiem nekustamajiem īpašumiem). 2019.gada 31.decembrī veiktā izvērtējuma rezultātā konstatēts, ka nekustamo īpašumu portfeļa bilances vērtība par EUR 186 633 pārsniedz atbilstoši periodā no 2015. līdz 2019.gadam veiktajiem vērtējumiem noteikto portfeļa atgūstamo vērtību.

2019. gada 31. decembrī:	Patiesā vērtība	Balances vērtība	Starpība		
			Kopā	No tās, ēkas	No tās, zeme
Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība:					
- Pārsniedz bilances vērtību	47 322 700	42 792 217	4 530 483	4 416 283	522 564
- Ir mazāka kā bilances vērtība	41 703 100	46 420 216	- 4 717 116	3 626 261	-8 751 741
Kopā portfeļa vērtība:	89 025 800	89 212 433	-186 633	8 042 544	-8 229 177

Laika periodā no 2016. līdz 2019. gadam situāciju nekustamo īpašumu tirgū raksturo pozitīva dinamika – pieaugusi vidējā biroju telpu nomas maksa un samazinājušās īpašuma objektu ienesīguma likmes, kas liecina par vispārēju nekustamā īpašuma objektu tirgus vērtības pieaugumu. Sabiedrības vadība uzskata, ka 2019. gada 31.decembrī Sabiedrības kopējā nekustamo īpašumu portfeļa vērtība ir pilnībā atgūstama.

Finanšu pārskata pielikums

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	421 554	482 436
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(229 376)	(229 377)
Uzkrātie ieņēmumi	0	4 797
	192 177	257 856

Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	0	4 797
	0	4 797

(13) Citi debitori

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Valūtas konvertācijas darījums (skatīt arī 26.piezīmi)	1 811 199	1 811 199
Uzkrājums konvertācijas darījumam	(1 811 199)	(1 811 199)
Pārējie debitori	2 095	11 534
	2 095	11 534

(14) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Apdrošināšana	35 463	32 830
Citas nākamo periodu izmaksas	2 215	6 654
	37 678	39 484

(15) Naudas līdzekļi

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Nauda kasē	12 908	383
Norēķinu kontos	5 972 793	4 838 076
	5 985 701	4 838 459

(16) Pamatkapitāls

	31.12.2019	31.12.2018
	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.

Finanšu pārskata pielikums**(17) Nomnieku avansa maksājumi**

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Saņemtās drošības naudas u.c.	446 495	449 453
	446 495	449 453

(18) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem	278 788	365 514
Norēķini par uzkrātām saistībām	79 022	218 226
	357 810	583 740

(19) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2018 parāds EUR	Aprēķināts EUR	Pārskaitīts budžetā EUR	Atlikums 31.12.2019 parāds EUR
Uzņēmējdarbības riska nodeva	32			28
Pievienotās vērtības nodoklis	14 510			148 596
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	41 407			46 781
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(1 009)			24 951
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1 227			5 582
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	260			(1 692)
	56 427			224 246

(20) Pārējie kreditori

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Garantijas ieturējums 5 % (būvniecība), drošības naudas	38 757	47 479
Pārējie kreditori	1 624	200
	40 381	47 679

(21) Sabiedrībā vidējais nodarbināto personu skaits

	2019	2018
Sabiedrības valdes locekļu skaits pārskata gada beigās	3	3
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	85	73

Finanšu pārskata pielikums

(22) Personāla izmaksas

	2019 EUR	2018 EUR
Atlīdzība par darbu (neskaitot uzkrājumus atvaļinājumiem)		1 376 702
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		331 261
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi		8 034
	1 715 997	

(23) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

	2019 EUR	2018 EUR
Atlīdzība valdei		166 486
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību		40 073
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi		1 052
	207 611	

(24) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

Izdevumi Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par 2019. gada finanšu pārskatu revīziju veidoja 7 590 EUR.

(25) 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 02. februāra līgums Nr. RD-11-119-lī, 2011. gada 01. aprīļa līgums Nr. RD-11-454-lī) Sabiedrība pārvalda 17 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. 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 03. jūlija iekšējo noteikumu Nr. 16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība” normām.

Rīgas pašvaldība un tās iestādes aizņem aptuveni 40.7 % no Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajām telpām, kopējie ieņēmumi par 2019. gadu ir 1 487 715 EUR (2018. gadā: 1 178 404 EUR).

(26) Informācija par tiesas procesiem, citām ārpusbilances saistībām, izsniegtām garantijām

2012. gadā Sabiedrība cēla prasību pret bijušajiem Sabiedrības valdes locekļiem K. K., A. L. un M. S. par zaudējumu piedziņu 1 797 612 EUR, kas radušies ar MSIA “ZEUS” noslēdzot prettiesisku un simulatīvu darījumu (civillietā Nr. C04151513). Rīgas apgabaltiesa kā pirmās instances tiesa prasību noraidījusi. Iesniegta kasācijas sūdzība un tiesvedība turpinās Augstākajā tiesā kā apelācijas instancē. Sabiedrība ir atzīta par nenodrošināto kreditoru MSIA “Zeus” maksātnespējas procesā. Sakarā ar bijušo Sabiedrības valdes locekļu prettiesisku rīcību un bezdarbību, noslēdzot pakalpojuma līgumu ar SIA „ZEUS”, ir ierosināts

Finanšu pārskata pielikums

kriminālprocess pret bijušo valdes priekšsēdētāju par pilnvaru pārsniegšanu Nr. 11816014712, kas šobrīd atrodas tiesvedības stadijā. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100% uzkrājums.

Sabiedrība pieteica kreditora prasījumu par prettiesisku rīcību, neveicot nomas maksas samaksu MSIA “Vides apsaimniekotājs”, reģistrācijas Nr. 40103405870, par summu 8 984,74 EUR, kas sastāv no pamatparāda 4 493,36 EUR un nokavējuma procentiem 4 498,38 EUR apmērā. MSIA “Vides apsaimniekotājs” maksātspējas procesa administrators sagatavoja mantas pārdošanas plānu. Lieta ir noslēgusies, pārskata gadā Sabiedrības saņēma visus tai pienākošos maksājumus.

SIA “MARNO J” cēlusi prasību pret Sabiedrību par servitūta nodibināšanu, civillietas Nr. C30454316. Tiesvedība turpinās.

Sabiedrība iesaistīta civillietās Nr. C30529115, Nr. C30736216 (Saldus rajona tiesa), kur prasītāji vēršas pret Rīgas pilsētas pašvaldību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu. Civillietas ierosinātas par Sabiedrībai pārvaldīšanā nodotu zemes gabalu Maskavas iela 185. Lieta atrodas tiesvedības stadijā.

Sabiedrība ir atbildētājs civillietā Nr. C30585615, kas ierosināta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā sakarā ar bijušā darbinieka V. P. celto prasību par neizmantota atvaļinājuma kompensācijas piedziņu par summu 4 794,51 EUR. Pirmās instances tiesa daļēji apmierināja V. P. celto prasību. Prasītājs ir iesniedzis kasācijas sūdzību. Sabiedrība noslēdza mierizlīgumu un izmaksāja kompensāciju.

(27) Notikumi pēc bilances datuma

2019. gada 17. decembrī tika pieņemts Ministru kabineta rīkojums Nr. 639 “Par finanšu līdzekļu piešķiršanu no valsts budžeta programmas “Līdzekļi neparedzētiem gadījumiem”, kas paredz atbalstīt finansējuma, kas nepārsniedz 774 360 *euro*, piešķiršanu Kultūras ministrijai pārskaitīšanai Sabiedrībai, lai kompensētu Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkā veiktos kapitālieguldījumus. Tāpat 2019. gada 18. decembrī ir pieņemts Rīgas domes lēmums Nr. 2854 “Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma Aspazijas bulvārī 3, Rīgā (kadastra Nr.01000050056), nodošanu Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai”. Īpašuma nodošana pabeigta 2020. gada 26. februārī.

No pārskata gada beigām līdz gada pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu.