



SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
"RĪGAS NAMI"
REĢ. NR. 40003109638

Neauditēts operatīvais finanšu pārskats par 2023. gadu

Sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu prasībām

Rīga, 2024



SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Naudas plūsmas pārskats	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13

Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	Rīgas nami
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003109638
Juridiskā adrese	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050, Latvija
Valdes locekļi	Baiba Beatrise Sleže, valdes priekšsēdētāja, iecelta 02.01.2023., Ojārs Valkers, valdes loceklis, iecelts 03.07.2023., Mārcis Budļevskis, valdes loceklis, iecelts 13.07.2023., Uldis Rakstiņš, valdes loceklis, iecelts 27.01.2022., atbrīvots 01.01.2023., Inga Cerbule, valdes priekšsēdētāja, iecelta 15.02.2022., atbrīvota 01.01.2023., Agra Vārna, valdes locekle, iecelta 02.01.2023, atbrīvota 12.07.2023.
Padomes locekļi	Mārtiņš Ziemānis, padomes priekšsēdētājs, iecelts 02.04.2023., Ilze Bukulde, padomes priekšsēdētājas vietniece, iecelta 04.07.2022., Andris Liepiņš, padomes loceklis, iecelts 04.07.2022.
Finanšu gads	2023. gada 1. janvāris – 2023. gada 31. decembris

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

Pēc 2022. gadā notikušās reorganizācijas SIA “Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) ir viens no lielākajiem Latvijā pašvaldībai piederošo īpašumu un galvaspilsētas iestāžu, pašvaldības tirgu teritoriju un tajās esošo ēku apsaimniekotājiem, telpu iznomātājiem un jauno projektu attīstītājiem. Sabiedrība nodarbojas arī ar sociālo dzīvojamo māju apsaimniekošanu, palīdzot iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.

Reorganizācijas rezultātā SIA “Rīgas nami” tika pievienotas SIA “Rīgas serviss”, SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” un SIA “Rīgas Centrālā tirgus”, pārņemot pievienojamo kapitālsabiedrību tiesības un saistības, mainot SIA “Rīgas nami” struktūru un paplašinot tās darbības jomas, kas aptver visām četrām kapitālsabiedrībām izvirzītos mērķus un uzdevumus.

Sabiedrība nodrošina:

- Nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un iznomāšanu,
- Pašvaldības īpašumu, t.sk pašvaldības skolu un bērnudārzu pilna cikla apsaimniekošanu, ietverot esošo inženiertīklu, sistēmu un palīgsistēmu apkopi, avārijas novēršanu, to seku likvidāciju, kā arī kārtējos remontdarbus.
- Būvniecības projektu vadību un remontdarbus
- Sabiedrības īpašumā, pārvaldībā un apsaimniekošanā esošo tirgu attīstību
- Pasākumu centru darbības nodrošināšanu

Pēc īstenotās reorganizācijas 2023. gadā Sabiedrība izstrādāja apvienotā uzņēmuma vidēja termiņa stratēģiju laikposmam no 2024. līdz 2028. gadam un atbilstoši ieviešanas pasākumu plānu šim periodam.

Konsolidējot Sabiedrībā visu apvienoto un reorganizēto kapitālsabiedrību mērķus, Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi 2023. gadā saskaņā ar kapitāldaļu turētāja gaidu vēstuli bija:

- nodrošināt kvalitatīvu, caurspīdīgu un ilgtspējīgu Rīgas valstspilsētas pašvaldības kultūrvēsturisko, kā arī nacionālajai reprezentācijai nozīmīgu objektu, tostarp pašvaldības tirgu teritoriju un tajās esošo ēku uzturēšanu un apsaimniekošanu; attīstot objektus, sasniegt to ekonomiskās, ekoloģiskās un sociālās vērtības pieaugumu, integrējot tos apkārtējā pilsētvidē, bet vienlaikus saglabājot objektu vēsturisko autentiskumu, nodrošinot kultūras mantojuma un kultūras pasākumu pieejamību, kā arī veicinot vietējo un dažādu citu kultūru produktu un pakalpojumu pieejamību;
- nodrošināt kvalitatīvu pašvaldības dzīvojamā fonda un citu objektu apsaimniekošanu, atjaunošanu un attīstīšanu, lai sociāli atbildīgi un efektīvi nodrošinātu pašvaldības funkciju īstenošanu un pārdomātu pilsētas attīstību;
- nodrošināt pašvaldības institūciju darbībai nepieciešamo nekustamo īpašumu kvalitatīvu un ilgtermiņā lietderīgu pārvaldīšanu un pilna cikla apsaimniekošanu, sabiedrības interesēs panākot institūciju nepārtrauktu, pilnvērtīgu pieejamību un drošu darbību, kā arī efektīvu resursu izmantošanu;
- nodrošināt uzņēmumā labu pārvaldību, darbības caurskatāmību un efektīvu resursu izmantošanu.

Īss sabiedrības pārskata gada darbības apraksts

2023. gadā tika veidota Sabiedrības Padome un Valde. Aprīlī Padomē darbu sāka Mārtiņš Ziemanis, viņš tika izraudzīts par Padomes priekšsēdētāju. Padomē darbojas arī Andris Liepiņš un Ilze Bukulde. Jau 2022. gada nogalē tika izraudzīta Sabiedrības valdes priekšsēdētāja – Baiba Beatrise Sleže. 2023. gadā notika konkurss uz vakantajām valdes locekļu vietām. 2023. gada jūnijā valdes locekļa amatā administrācijas vadības, risku vadības un iekšējās kontroles jomā tika apstiprināts Ojārs Valkers, bet jūlijā Padome valdes locekļa amatā nekustamo īpašumu pārvaldības jomā apstiprināja Mārci Budļevski. Kopš 2023. gada otrās puses Sabiedrības Valde darbojas pilnā sastāvā.

2023. gadā Sabiedrība izstrādāja vidēja termiņa darbības stratēģiju 2024.-2028. gadam un tās ieviešanas pasākumu plānu šim laikposmam. Sabiedrības nākotnes attīstība ir cieši saistīta ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības izvirzītajām attīstības prioritātēm un kapitāla daļu turētāja noteiktajiem finanšu un nefinanšu mērķiem. Stratēģijā izvirzīti konkrēti finanšu un nefinanšu mērķi, uzdevumi to sasniegšanai un rezultatīvie rādītāji, kas jāsasniedz, stratēģiju īstenojot. Stratēģijā noteiktas nepieciešamās investīcijas, lai realizētu Rīgas attīstības programmā 2022.–2027. gadam noteiktos pasākumus.

Pērn tika īstenota uzņēmuma struktūras optimizācija un personāla vadības procesu pilnveide. Rīgas nami veica būtiskāko Korporatīvās pārvaldības politiku aktualizāciju, izveidoja un attīstīja iekšējās kontroles sistēmu un iekšējo auditu.

Sabiedrība noslēdza jaunu darba koplīgumu, nodrošinot vienlīdzīgus nosacījumus visiem darbiniekiem papildus Darba likumā paredzētajiem.

Sabiedrība 2023. gadā uzsāka darbu pie Rīgas Centrāltirgus attīstības koncepcijas izstrādes. Ņemot vērā esošo Vidzemes tirgus attīstības koncepciju, tiek veikts izvērtējums saimnieciski izdevīgāko Vidzemes tirgus attīstības scenāriju izvērtējums, ko plānots pabeigt 2024. gada pavasarī. Sadarbībā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību tiek risinātas iespējas Eiropas fondu projektu realizēšanai Vidzemes tirgū, lai atdzīvīnātu tā teritoriju, izveidotu zaļo zonu un īstenotu citus risinājumus.

Sabiedrība konsekventi sāk īstenot Vidzemes tirgus teritorijas atdzīvīnāšanu, kas iepriekšējos gados bija atstāts novārtā. Kopš 2023. gada jūlija Vidzemes tirgū darbu atsācis Nakts tirgus trešdienu vakaros. Vidzemes tirgū pērn noritēja Ziemassvētku tirdziņš ar svētku programmu sadarbībā ar pašvaldības Izglītības, kultūras un sporta departamentu.

Parādot Vidzemes tirgus piemērotību mākslas aktivitātēm, 2023. gada septembrī – oktobrī Vidzemes tirgus bija 14. laikmētgās mākslas festivāla "Survival Kit" norises vieta, jo tirgus savulaik kalpojis ne vien tirdzniecībai, bet arī kā satikšanās, pieredzes un ideju apmaiņas telpa. Vidzemes tirgus šādi sāk savu atdzimšanu arī kā kultūrvietu.

Sabiedrība ir celmlauzis Latvijā aprites ekonomikas principu ieviešanā būvniecības jomā. Atbilstoši noslēgtajam līgumam ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamentu un pašvaldības aģentūru "Rīgas enerģētikas aģentūra" 2023. gada nogalē izsludināta būvprojekta izstrādes konkurss Latvijā pirmajai aprites ekonomikas principos balstītai dzīvojamās ēkas pārbūvei Rīgā, Ziepju ielā 11. Saņemti piedāvājumi projekta izstrādei. Būvprojekta izstrādes termiņš ir 2025. gada pavasaris. Šis kalpos kā pilotprojekts, kurā tiks izmēģināti aprites ekonomikas principi, lai pēc tam tos standartizētu un ieviestu valstspilsētas pašvaldības būvniecības praksē vispārēji.

2023. gadā atgūšanos pēc Covid 19 krīzes un turpmāko izaugsmi turpināja Sabiedrības pārvaldībā esošie pasākumu centri. Pasākumu centra "Melngalvju nams" apmeklētāju skaits un ieņēmumi 2023. gadā pārsniedza pirmspandēmijas laika rādītājus. Apmeklētāju skaits salīdzinājumā ar 2019. gadu palielinājās par 12% (līdz 95 632), bet kopējie ieņēmumi pieauga par 31%, sasniedzot 784 000 EUR, peļņa sasniedza 168 000 EUR. "Melngalvju nams" kļuvis par arvien iecienītāku apmeklējuma un pasākumu norises vietu starp ārvalstu viesiem un arī Latvijas iedzīvotājiem. "Melngalvju namu" kopumā apmeklēja 510 ekskursiju grupas (skolēni un dažādi kolektīvi, kopā 10 109 ekskursanti). 2023. gadā Pasākuma centrā "Melngalvju nams", iznomājot tā telpas, notika 96 pasākumi (konferences, kāzu ceremonijas, vēstniecību pieņemšanas, svinīgās vakariņas u.c.)

Savukārt vienam no Eiropas greznākajiem kinoteātriem "Splendid Palace" 2023. gada 30. decembrī apritēja 100 gadu. Šo jubileju kinoteātris svinēja visa gada garumā ar spilgtu kino notikumu un daudzveidīgu pasākumu programmu, atgādinot par kino mākslas pamatvērtībām. Septembrī svinīgi tika atklāta mākslinieka Vilipsōna veidotā "Splendid Palace" ieejas plāksne. "Splendid Palace" vienmēr savā repertuārā nozīmīgu vietu ierādījis Eiropas kino daudzveidībai. Tas arvien ir mājvieta Latvijā radītā kino pirmizrādēm.

"Splendid Palace" par savu organizēto kinoteātra simtgades pasākumu programmu visa gada garumā izpelņījās atzinīgu novērtējumu - saņēma Latvijas Pasākumu foruma gada Izcilākā Rīgas pasākuma balvu, kā arī bija starp nominantiem Latvijas sabiedrisko mediju gada balvas kultūrā "Kilograms kultūras 2023" ziemas balsojumā par 100 gadu jubilejas programmu un Vilipsōna veidoto kinoteātra ieejas cilni, tādējādi šo notikumu atzīstot par oriģinālu un kvalitatīvu. Splendid Palace" attīstībai Sabiedrība iegādājās un Lielajā zālē uzstādīja pasaules līmeņa klases tehnoloģijas - 4K izšķirtspējas RGB lāzera kinoprojektoru un jaunu ekrānu, nodrošinot izcilu attēla kvalitāti. Turpinot investīcijas energoefektivitātē, tiek veikti ieguldījumi apgaismojuma uzlabošanā - visus kinoteātrī esošo 1000 spuldžu nomaiza uz energoefektīvām LED spuldzēm, kas samazinās kinoteātra elektroenerģijas patēriņu.

Pasākumu centra "Splendid Palace" ieņēmumi 2023. gadā pieauguši par 19%, salīdzinot ar 2022. gadu (līdz 622 000 EUR), telpu nomas rādītāji – par 15% un biļešu ieņēmumi 2023. gadā palielinājās par 21%, bet kinoteātra zaudējumi bija 351 000 EUR.

Stiprinot klientu servisu, Sabiedrība no 2023. gada jūlija Brīvības ielā 49/53 atvēra mājokļu klientu apkalpošanas centru, tādējādi nodrošinot ērtāku apkalpošanu apsaimniekoto mājokļu klientiem. Centrā pakalpojumus sniedz klientu apkalpošanas un līgumu slēgšanas speciālisti. Sabiedrības apsaimniekošanā ir 65 dzīvojamās mājas ar vairāk nekā 6100 dzīvokļiem. 2023. gadā Sabiedrība izremontēja 40 sociālos un īres dzīvokļus un nodeva MVD atkārtotai izmantošanai 301 atbrīvojušos dzīvokli.

Plānotā turpmākā attīstība

Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz kvalitatīvu un operatīvu apsaimniekošanas funkciju nodrošināšanu, tostarp īpašu vērību veltot klientu servisam un apkalpošanai. Biznesa centrā liekams – klients. Īpašumu apsaimniekošanas jomā jāuzlabo komunikācija ar klientu un jāuzlabo klientu apmierinātība. Lai to īstenotu, ceļama personāla kapacitāte, tostarp

kvalifikācija un jāpaaugstina darba efektivitāte. Viena no nozīmīgām Sabiedrības 2024. gada darbības prioritātēm ir investīciju veikšana, lai nodrošinātu īpašumu kvalitāti un to attīstību.

Starp nākamā gada prioritārās darbības virzieniem noteikta arī Rīgas Centrāltirgus attīstības koncepcijas izstrāde, izdiskutēšana ar Rīgas valstspilsētas politisko vadību un iedzīvotājiem, lai izvēlētos Rīgai vērtīgāko šā tirgus attīstības modeli, kā arī nozīmīga būs īpašumu sakārtošana. Arī Vidzemes tirgum jāizvērtē saimnieciski izdevīgākie tā attīstības scenāriji, jo koncepciju Rīgas pilsēta jau izstrādājusi iepriekš.

Tiks izvērtēts Sabiedrības nekustamā īpašuma portfelis un definētas prioritātes. Sabiedrība apņēmusies pilnveidot arī iekšējās kontroles sistēmu un izstrādāt informācijas tehnoloģiju un digitalizācijas stratēģiju.

Sabiedrība 2024. gadā Sabiedrība plāno veikt investīcijas kopumā 5,8 miljonu eiro apmērā.

Par prioritātēm personālvadības jomā 2024. gadā noteikta darba samaksas sistēmas izstrāde, pamatojoties uz atalgojuma pētījuma datiem, nolūkā paaugstināt darbinieku iesaisti un atbildību par darba rezultātiem; paredzēts izstrādāt un ieviest jauno darbinieku adaptācijas procesu, plānots sagatavot darbinieku attīstības plānu, pēctecības nodrošināšanas un ikgadējo mācību plānu.

Finanšu instrumentu izmantošana un finanšu riski un to vadība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir nauda un īstermiņa un ilgtermiņa izsniegtie aizdevumi un saņemtie aizņēmumi. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Ar Sabiedrības darbību saistītie finanšu riski galvenokārt saistīti ar:

- kredītrisku - risku, ka Sabiedrībai var rasties finanšu zaudējumi no Sadarbības partneru maksātnespējas. Sabiedrība kredītrisku samazina, regulāri sekojot debitoru parādu nomaksai un pārbaudot nomnieku un citu sadarbības partneru maksātnespēju pirms līgumu slēgšanas, kā arī līgumos paredzot parāda piedziņas nosacījumus, kas ļautu izmantot inkaso pakalpojumus, kā arī lietas izskatīšanu šķīrējtiesā. Rīgas valstspilsētas pašvaldība ir lielākais pakalpojumu saņēmējs, tādēļ kredītrisks tiek vērtēts kā zems;

- procentu likmju risku - risku, ka procentu likmju izmaiņas nelabvēlīgi ietekmēs Sabiedrības ienākumus un izmaksas un tās finanšu instrumentu vērtības. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, galvenokārt, saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem un izsniegtajiem aizdevumiem. Sabiedrības politika paredz aizņēmumiem un aizdevumiem piemērot mainīgās procentu likmes;

- likviditātes riskus- risku, ka Sabiedrība nespēs termiņā izpildīt savas finanšu saistības. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot kredītiestāžu piešķirtos aizņēmumus un sabalansējot naudas plūsmu ar izsniegtā aizdevuma atmaksu.

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 leikšējiem 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 korupcijas risku novēršanai veic amatpersonu amatu savienošanas izvērtēšanu, amatpersonām stājoties amatā.

Notikumi pēc pārskata perioda pēdējās dienas

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

Par valdes atbildību

Sabiedrības valde ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskati no 7. līdz 24. lappusei ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu

par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2023. gada 30.septembrī, par 2023. gada 9 mēnešu darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti atbilstoši Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam, balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā valdes pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Sabiedrības aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu Sabiedrības izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Valde ir atbildīga arī par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2023 EUR	2022 EUR
Neto apgrozījums	3	27 976 356	14 876 258
Sniegto pakalpojumu un pārdoto preču iegādes izmaksas	4	(27 508 152)	(15 134 653)
Bruto peļņa vai zaudējumi		468 204	(258 395)
Pārdošanas izmaksas	5	(55 743)	(37 149)
Administrācijas izmaksas	6	(491 566)	(314 492)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	7	4 009 051	4 582 891
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	8	(3 885 642)	(4 202 114)
Pārējie procentu ieņēmumi un tam līdzīgie ieņēmumi:		2 151 916	918 273
<i>a) no radniecīgajām sabiedrībām</i>		2 037 174	915 116
<i>b) no citām personām</i>		114 741	3 157
Procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas:		(2 070 378)	(483 130)
<i>a) citām personām</i>		(2 070 378)	(483 130)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		125 842	205 884
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	(44 194)	(17 166)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		81 648	188 718

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

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

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		156 789	187 988
Nemateriālie ieguldījumi kopā	11	156 789	187 988
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		15 042 155	37 143 914
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		3 299 898	3 689 653
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		301 059	359 862
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 875 248	1 687 711
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi		1 194 717	1 581 814
Pamatlīdzekļi kopā	12	21 713 077	44 462 954
Ieguldījuma īpašumi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		78 121 430	100 781 693
Ieguldījuma īpašumi kopā	13	78 121 430	100 781 693
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi			
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	14	15 707 922	19 617 552
Krājumi	15	21 108 624	24 876 573
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi kopā		36 816 546	44 494 125
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		136 807 842	189 926 760
Aprogzāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		218 042	159 714
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		6 102	6 187
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	15	3 775 402	3 780 330
Krājumi kopā		3 999 546	3 946 231
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	771 221	882 121
Radniecīgo sabiedrību parādi	17	11 179 776	10 072 546
Citi debitori	18	633 453	170 021
Nākamo periodu izmaksas	19	364 595	127 664
Uzkrātie ieņēmumi	20	1 275 675	1 486 145
Debitori kopā		14 224 720	12 738 497
Naudas līdzekļi	21	9 543 387	8 972 179
Aprogzāmie līdzekļi kopā		27 767 653	25 656 907
Aktīvu kopsumma		164 575 495	215 583 667

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

Bilance**PASĪVS**

	Piezīme	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	22	110 162 151	110 162 151
Reorganizācijas rezerve		35 614 772	57 053 427
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(29 275 386)	(6 205 464)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		81 648	188 718
	Pašu kapitāls kopā	116 583 185	161 198 832
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	32 706 346	40 729 897
Nākamo periodu ieņēmumi	24	-	47 403
	Ilgtermiņa kreditori kopā	32 706 346	40 777 300
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	8 680 616	8 612 244
No nomniekiem saņemtie avansi	25	537 770	505 169
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem		1 915 293	1 852 033
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	27	1 669 157	1 038 175
Pārējie kreditori	28	659 891	560 765
Nākamo periodu ieņēmumi	24	277 542	48 977
Uzkrātās saistības	29	1 545 695	990 172
	Īstermiņa kreditori kopā	15 285 964	13 607 535
	Kreditori kopā	47 992 310	54 384 835
	Pasīvu kopsumma	164 575 495	215 583 667

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

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

Naudas plūsmas pārskats

	Piezīme	2023 EUR	2022 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		81 648	205 884
Korekcijas:			
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	12	(41 915 729)	1 085 418
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	11	30 075	27 354
• zaudējumi no pamatīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas, neto		(123 988)	125 466
• zaudējumi no nemateriālo ieguldījumu izslēgšanas		77 079	16 802
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(4 009 051)	(142 968)
• procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		3 929 836	483 130
Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		(41 930 130)	1 801 086
Pārdošanas izmaksas			
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums		10 200 408	(5 318 316)
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		(53 315)	3 636 370
• Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums		(8 122 289)	676 662
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		(39 905 326)	795 802
Izdevumi procentu maksājumiem		(2 070 378)	(350 949)
Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem		(17 705)	(848)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(41 993 409)	444 005
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārvērtēšana / (iegāde)		42 705 185	(1 608 344)
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas		46 908	-
Saņemtie procenti		(111 989)	3 157
Reorganizācijā pārņemtais naudas atlikums		-	5 806 037
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		42 640 104	4 200 850
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Izmaksātās dividendes		(75 487)	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(75 487)	-
Pārskata gada neto naudas plūsma		571 208	4 644 855
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		8 972 179	4 327 324
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	21	9 543 387	8 972 179

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budjevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Reorganizācijas rezerve	Nesadalītā peļņa	Kopā
2021. gada 31. decembris	110 162 151	-	42 360	110 204 511
Reorganizācijas rezerve	-	57 053 427	-	57 053 427
Pārskata gada peļņa	-	-	188 718	188 718
2022. gada 31. decembris	110 162 151	57 053 427	231 078	167 446 656
Pamatīdzekļu sadalīšana komponentēs	-	-	(6 247 825)	(6 247 825)
2022.gada 31.decembris (Korigētā vērtība)	110 162 151	57 053 427	- 6 016 747	161 198 831
Pamatīdzekļu pārvērtēšana (12. piezīme)	-	(21 438 655)	-	(21 438 655)
Ieguldījumu īpašumu pārvērtēšana (13. piezīme)	-	-	(23 183 152)	(23 183 152)
Dividenžu izmaksa	-	-	(75 487)	(75 487)
Pārskata gada peļņa	-	-	81 648	81 648
2023. gada 31. decembris	110 162 151	35 614 772	(29 193 738)	116 583 185

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

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

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas nami” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1993. gada 8. janvārī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Rātslaukums 5, Rīga.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas nami” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto eiro (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2023. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar likumā noteiktajiem kritērijiem Sabiedrība tiek klasificēta kā liela Sabiedrība.

Likums paredz papildu atvieglojumus mazām un vidējām sabiedrībām finanšu pārskata sagatavošanā, bet vienlaikus arī nosaka, ka finanšu pārskatam ir jāsniedz paties un skaidrs priekšstats par sabiedrības finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, bet vidējas un lielas sabiedrības gada pārskatam – arī par naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins veidots atbilstoši apgrozījuma izmaksu shēmai. Naudas plūsmas pārskats veidots pēc netiešās metodes.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2022. gada peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņi ir pārklasificēti.

Vispārīgie principi

Gada pārskats ir sagatavots atbilstoši Latvijas Republikas “Grāmatvedības likumu”, “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu” un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”. Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 3. pielikumā norādītajai shēmai (klasificēts pēc izdevumu funkcijas). Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc netiešās metodes. 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.

“Saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 5. pantu Sabiedrība klasificējama kā liela sabiedrība.

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 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 – aizdevumi, pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, un ieguldījumi termiņdepozītos un finanšu saistības – aizņēmumi no kredītiestādēm, parādi piegādātājiem un darbuuzņēmējiem, 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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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

- procentu likmju risks - risks, ka procentu likmju izmaiņas nelabvēlīgi ietekmēs Sabiedrības ienākumus un izmaksas un tās finanšu instrumentu vērtības. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, galvenokārt, saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem un izsniegtajiem aizdevumiem. Sabiedrības politika paredz aizņēmumiem un aizdevumiem piemērot mainīgās procentu likmes;

- 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. Sabiedrībai ir būtiska kredītriska koncentrācija saistībā ar tās ilgtermiņa un īstermiņa prasībām pret kapitāla daļu turētāju. Sabiedrības vadība uzskata, ka kredītrisks attiecībā uz šīm prasībām ir zems;"

- likviditātes risks - risks, ka Sabiedrība nespēs termiņā izpildīt savas finanšu saistības. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot kredītiestāžu piešķirtos aizņēmumus un sabalansējot naudas plūsmu ar izsniegtā aizdevuma atmaksu."

Aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī. Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

e) Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi ir atspoguļoti to iegādes cenās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto 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 izslēgti 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 valstspilsētas 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 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 kapitāliem / 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

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.

Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti neto vērtībā, no sākotnējās vērtības atskaitot speciālos uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Speciālie uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem tiek veidoti gadījumos, kad Sabiedrības vadība uzskata, ka šo speciāli nodalīto debitoru parādu atgūšana ir apšaubāma. Vadoties no pircēju un pasūtītāju parādu noilguma dienās, papildus speciālajiem uzkrājumiem ir izveidoti vispārējie uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem debitoru parādiem.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda atgūšanas apšaubāmību, 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."

Krājumi

"Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to tagadējā atrašanās vietā un stāvoklī, tiek uzskaitītas šādi:"

- izejvielas tiek uzskaitītas atbilstoši to pirkšanas izmaksām pēc "pirmais iekšā – pirmais ārā" (FIFO)
- gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, pamatojoties uz ražošanas iekārtu normālu jaudu, bet neņemot vērā aizņēmumu izmaksas.

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksa, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

Krājumos uzskaita nekustamos īpašumus, kuri paredzēti pārdošanai pa daļām, kā arī zemes gabalus, uz kuriem tiek būvēti objekti, kuri paredzēti pārdošanai. Šādi nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti postenī „Gatavie projekti un preces pārdošanai”. Krājumos uzskaitītie nekustamie īpašumi tiek pārdoti/realizēti par ne mazāku kā iegādes vērtība.

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un kasē un īstermiņa noguldījumi, kuru sākotnējais dzēšanas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības uzskaitē tiek veikta euro. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar euro maiņas kursu, kas noteikts, pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas un publicēšanas procedūru. Pārskata

gada beigās ārvalstu valūtas naudas atlikumus un ārvalstu valūtās izteikto avansu, aizdevumu vai aizņēmumu atlikumus, kā arī citus ārvalstu valūtās maksājamus debitoru vai kreditoru parādu atlikumus pārrēķina no attiecīgās ārvalsts valūtas uz euro saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Aizdevumi un aizņēmumi

"Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un aizņēmumi tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Amortizētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā aizdevuma izsniegšanas vai aizņēmuma saņemšanas izmaksas, kā arī jebkādas ar aizdevumu vai aizņēmumu saistītos diskontus vai prēmijas. Amortizācijas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu ieņēmumi un izmaksas. Procentu izmaksas tiek atzītas pēc uzkrājumu principa, saskaņā ar aizdevuma vai aizņēmuma līguma nosacījumiem."

Uzkrājumi

Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kuru būtība ir skaidri noteikta un kuras bilances datumā ir paredzamas vai zināmas vai kuras noteikti radīsies, bet var mainīties šo saistību segšanai nepieciešamās summas lielums vai šo saistību rašanās datums.

Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aplēstas, reizinot darbinieku vidējo dienas izpeļņu par pārskata gada pēdējiem sešiem mēnešiem ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

Iespējamās saistības un aktīvi

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

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi riski un atbildība, kas izriet no ģeometriskajām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā ģeometriskajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka ģeometriskajam, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šis aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no ģeometriskajām izrietošos riskus uzņemas un atbildību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomas maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās Sabiedrības saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

Neto apgrozījums un ieņēmumu atzīšana

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi tiek atzīti pēc uzkrājumu principa.

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī tālāk minētie nosacījumi.

Preču pārdošana

Ieņēmumi tiek atzīti, kad Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar ģeometriskajām uz precēm saistītos riskus un atbildības.

Pakalpojumu sniegšana

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi no Sabiedrības pakalpojumiem un attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums. Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

Procentu ieņēmumi

Procentus aprēķina, pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu neatkarīgi no to samaksas datuma. Procentu ienākumus atzīst, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Peļņas vai zaudējumu aprēķinā procentu ieņēmumus uzrāda postenī Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi.

Pašvaldības finansējums

Rīgas valstspilsētas pašvaldība saskaņā ar līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā sociālo dzīvojamo telpu uzturēšanai sniedz Sabiedrībai finansiālu atbalstu. Finansiālais atbalsts tiek piešķirts saskaņā ar ikgadējo finansējuma plānu. Sabiedrība faktiski izlietoto finansiālo atbalstu atzīst ieņēmumos peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Neizlietotais finansiālais atbalsts bilancē tiek atzīts kā nākamo periodu ieņēmumi, savukārt iztrūkstošais (nesaņemtais) finansiālais atbalsts tiek atzīts kā saistīto uzņēmumu parāds un iekļauts bilances aktīvu sastāvā.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termins "saistītās puses" atbilst Komisijas 2008.gada 3.novembra regulas (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (EK) Nr. 1606/2002, pielikumā minētajam 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm" lietotajam terminam. Sabiedrība ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības kontrolē. Parastie tirdzniecības darījumi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības kontrolētām kapitālsabiedrībām, sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem netiek uzskatīti par darījumiem ar saistītajām pusēm un netiek atklāti informācijā par saistīto pušu darījumiem.

3. Neto apgrozījums

	2023	2022
	EUR	EUR
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	8 225 427	3 722 887
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas	5 634 070	2 691 537
Nekustāmā īpašuma objektu remontdarbi	4 367 847	2 308 920
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	3 792 103	3 177 526
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 891 723	929 891
Finansējums sociālo telpu īres maksām	1 470 244	664 289
Pasākumu centru ieņēmumi	1 470 220	938 673
Piešķirtās atlaides telpu nomai	-	(127 750)
Pārējie ieņēmumi	1 124 722	570 285
Kopā	27 976 356	14 876 258

4. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2023	2022
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	9 599 635	5 208 790
Komunālo pakalpojumu izmaksas	9 231 475	4 383 003
Pamatīdzekļu nolietojums	2 645 658	1 115 626
Ēku uzturēšanas izmaksas	2 208 488	1 650 352
Nekustāmā īpašuma nodokļa izdevumi	1 078 148	793 616
Dzīvojamo māju apsaimniekošanas izmaksas	662 898	325 651
Materiālu izmaksas	454 081	350 693
Transporta izmaksas	450 972	260 164
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	289 403	203 237
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	255 018	225 537
Apdrošināšanas izmaksas	156 751	44 759
Telpu un zemes nomas maksa	136 494	153 693
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	95 618	110 214
Pārējās pakalpojumu sniegšanas izmaksas	243 513	309 318
Kopā	27 508 152	15 134 653

5. Pārdošanas izmaksas

	2023	2022
	EUR	EUR
Mārketiņa un pārdošanas veicināšanas izdevumi	55 743	37 149
Kopā	55 743	37 149

6. Administrācijas izmaksas

	2023	2022
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	458 566	261 470
Pārējās administrācijas izmaksas	33 000	53 022
Kopā	491 566	314 492

7. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2023	2022
	EUR	EUR
Ieņēmumi no gatavo projektu (nekustamo īpašumu) pārdošanas	3 854 536	3 968 878
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi, t.sk., apdrošināšanas atlīdzība	73 755	562 924
Saņemtās soda naudas	68 394	44 906
Ieņēmumi no ES līdzfinansējuma projekta	12 366	6 183
Kopā	4 009 051	4 582 891

8. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2023	2022
	EUR	EUR
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	3 775 402	4 039 364
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	97 919	107 957
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	1 565	2 949
Citi saimnieciskās darbības izdevumi	10 756	51 844
Kopā	3 885 642	4 202 114

9. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

	2023	2022
	EUR	EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	44 194	17 166
Kopā	44 194	17 166

10. Personāla izmaksas un darbinieku skaits**Sabiedrībā nodarbināto personu skaits**

	31.12.2023.	31.12.2022.
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits gadā	576	334
t.sk., Valdes locekļi	3	2
Padomes locekļi	3	1
Pārējie darbinieki	570	331

Personāla izmaksas

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	7 986 651	4 353 859
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 846 266	1 029 767
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	209 281	94 774
Kopā	10 042 198	5 478 400

Informācija par atbildību Sabiedrības valdes un padomes locekļiem

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Valde:		
Atbildība	207 822	179 168
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	49 025	42 260
Citi labumi	389	384
Kopā	257 237	221 812
Padome:		
Atbildība	99 269	34 870
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 417	8 226
Citi labumi	431	-
Kopā	123 118	43 096

11. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	Avansa maksājumi par nemateriālajiem	KOPĀ
Sākotnējā vērtība 31.12.2021.	116 992	16 312	133 304
Reorganizācijas rezultātā iegūts	440 427	-	573 731
Izslēgts	(7 354)	(16 312)	416 761
Sākotnējā vērtība 31.12.2022.	550 065	-	550 065
Iegādāts	620	-	620
Izslēgts	(85 244)	-	(85 244)
Sākotnējā vērtība 31.12.2023.	465 441	-	465 441
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	60 936	-	60 936
Aprēķinātais nolietojums	27 354	-	27 354
Reorganizācijas rezultātā iegūts	280 651	-	280 651
Izslēgts	(6 864)	-	(6 864)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	362 077	-	362 077
Aprēķinātais nolietojums	30 075	-	30 075
Izslēgts	(83 500)	-	(83 500)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	308 652	-	308 652
Bilances vērtība uz 31.12.2022.	187 988	-	187 988
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	156 789	-	156 789

12. Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	Ilgtermīga ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	KOPĀ
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2021.	41 608 930	72 227 237	474 006	-	2 635 286	708 178	117 653 637
legādāts	-	121 628	121 461	-	74 637	1 290 618	1 608 344
Reorganizācijas rezultātā iegūts	36 454 977	5 592 196	7 403 952	1 009 049	2 778 140	679 742	53 918 056
Pārklasificēts	-	785 848	127 441	-	67 971	(981 260)	-
Izslēgts	-	(11 810)	-	-	(117 943)	(115 464)	(245 217)
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2022.	78 063 907	78 715 099	8 126 860	1 009 049	5 438 091	1 581 814	172 934 820
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	(44 245 688)	(72 374 160)	-	-	-	-	(116 619 848)
Koriģētā sākotnējā vērtība uz 31.12.2022.	33 818 219	6 340 939	8 126 860	1 009 049	5 438 091	1 581 814	56 314 972
legādāts	-	-	-	-	29 427	1 854 208	1 883 635
Pārvērtēts	(21 704 504)	(465 624)	-	-	-	-	(22 170 128)
Pārklasificēts	-	170 978	-	-	407 574	(2 241 305)	(1 662 753)
Izslēgts	-	(245 779)	-	(55 859)	(211 421)	-	(513 059)
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2023.	12 113 715	5 800 514	8 126 860	953 190	5 663 671	1 194 717	33 852 667
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	-	9 038 691	474 006	-	1 502 863	-	11 015 560
Aprēķināts	-	701 935	188 931	35 166	159 386	-	1 085 418
Reorganizācijas rezultātā iegūts	-	2 867 152	3 774 270	614 021	2 205 679	-	9 461 122
Izslēgts	-	(2 203)	-	-	(117 548)	-	(119 751)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	-	12 605 575	4 437 207	649 187	3 750 380	-	21 442 349
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	-	(9 590 331)	-	-	-	-	(9 590 331)
Koriģēts uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	-	3 015 244	4 437 207	649 187	3 750 380	-	11 852 018
Aprēķināts	-	109 221	389 756	58 803	206 917	-	764 697
Pārvērtēts	-	(252 392)	-	-	-	-	(252 392)
Pārklasificēts	-	-	-	-	35 855	-	35 855
Izslēgts	-	-	-	(55 859)	(204 729)	-	(260 588)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	-	2 872 073	4 826 963	652 131	3 788 423	-	12 139 590
Bilances vērtība uz 31.12.2022.	78 063 907	66 109 524	3 689 653	359 862	1 687 711	1 581 814	151 492 471
Koriģētā bilances vērtība uz 31.12.2022.	33 818 219	3 325 695	3 689 653	359 862	1 687 711	1 581 814	44 462 954
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	12 113 715	2 928 441	3 299 897	301 059	1 875 248	1 194 717	21 713 078

13. Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	KOPĀ
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	44 245 688	71 534 327	115 780 015
Vērtības samazinājums	(14 513 868)	(13 767 455)	(28 281 323)
Sākotnējā vērtība 31.12.2022.	29 731 820	57 766 872	87 498 692
Pārklasificēts	-	1 446 071	1 446 071
Sākotnējā vērtība 31.12.2023.	29 731 820	59 212 943	88 944 763
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	-	(5 772 284)	(5 772 284)
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	-	14 998 322	14 998 322
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	-	9 226 038	9 226 038
Aprēķinātais nolietojums	-	1 597 294	1 597 294
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	-	10 823 332	10 823 332
Bilances vērtība uz 31.12.2022.	29 731 820	48 540 834	78 272 654
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	29 731 820	48 389 610	78 121 430
Retrospektīvā ietekme uz bilances vērtību 31.12.2022.	-	(14 242 995)	(14 242 995)

Saistībā ar 2022. gada pārskata revidentu ziņojuma iebildi attiecībā uz Sabiedrības vēsturiskā nekustama īpašuma portfeļa bilances vērtību tika organizēta īpašumu vērtēšana: zemes gabali, ēkas un inženierbūves, kur rezultātā par pakalpojumu sniedzēju izvēlēts SIA “Euroeksperts”, ar mērķi iesniegt vērtējumus 18 NĪ objektiem ar būtiskākajām atlikušajām uzskaites vērtībām. Saņemtie vērtējumi tika izskatīti pēc būtības ar Nekustāmo Īpašumu pārvaldīšanas departamentu un vērtētājiem, kā rezultātā oktobra laikā tie tika precizēti. Vērtības kritums ir būtisks 8 objektiem.

Pēc valdes lēmuma tika saņemti precizētie SIA “Euroeksperts” vērtējumi uz 31.12.2022. un tajos bija gan pozitīvas, gan negatīvas izmaiņas uzskaites vērtībā, taču ņemot vērā Sabiedrības apstiprināto uzskaites kārtību, grāmatošanai aprēķināts tikai vērtības samazinājums. Vērtējumi izskatīti kopā ar revidentu Ernst&Young, kas ir piekrituši vadības pieejai atzīt šiem ieguldījuma īpašumiem tikai vērtības samazinājumus, izskatot katra vērtējuma atsevišķos objektus un rezultātā kopējais vērtības korekcijas apjoms ir EUR 23 183 152.

14. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	14 883 402	18 483 410
Saskaņā ar vienošām par izdevumu atbildību Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	824 520	1 134 142
Kopā	15 707 922	19 617 552

a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

	Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām
	EUR
31.12.2022.	-
legūts reorganizācijas ceļā (32. piezīme)	23 643 897
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklassificēts uz ģestiju saistībām (14. piezīme)	(4 026 345)
31.12.2023.	19 617 552
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklassificēts uz ģestiju saistībām (14. piezīme)	(3 909 630)
Bilances vērtība 31.12.2022.	19 617 552
Bilances vērtība 31.12.2023.	15 707 922

15. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Ēkas*	16 817 140	20 252 359
Zemes gabali*	8 059 432	8 399 616
Pārējās preces pārdošanai	7 454	4 928
Kopā	24 884 026	28 656 903
t.sk.		
Ilgtermiņa daļa	21 108 624	24 876 573
Īstermiņa daļa	3 775 402	3 780 330

* Krājumu sadaļā "Gatavie ražojumi un preces pārdošanai" iekļauti nekustamie īpašumi, kurus ir plānots atsavināt Rīgas valstspilsētas pašvaldībai turpmāko 5 gadu laikā. Krājumu sastāvā iekļautie nekustamie īpašumi ir iekļauti kā nodrošinājums - uz tiem ir nostiprinātas hipotēkas un komercķīlas. Nekustamo īpašumu krājumu daļa, kuras pārdošana tiek plānota termiņā, kas ilgāks kā 1 gads, tiek norādīti ilgtermiņa aktīvu sastāvā.

Sabiedrības vadība ir aplēsusi, ka krājumu neto realizācijas vērtība aptuveni atbilst to bilances vērtībai tā kā tiek paredzēts, ka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai īpašumi tiks atsavināti vismaz to iegādes vērtībā.

16. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība	4 189 891	4 298 574
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem*	(3 418 670)	(3 416 453)
Kopā	771 221	882 121

* Pārskata gada beigās SIA "Rīgas nami" ir aktīvs kreditora prasījums MSIA "ZEUS", reģistrācijas numurs 40003741219, maksātne spējas procesā 1 218 715 EUR apmērā. Saistībā ar minēto prasījumu ir aktīvs kriminālprocess Nr. 11816007919, kas uzsākts 2019. gada 16. maijā (izmeklēšanas stadijā) un kurā SIA "Rīgas nami" ir cietušā statusā. Minēto tieslietu iznākums 2022. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to, minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīti ar 100% uzkrājumu.

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

17. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	6 422 243	5 645 728
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (12. piezīme)	3 909 630	4 026 345
Aizdevumu procenti	552 216	139 811
Nesamaksātie rēķini par sociālajiem dzīvokļiem	121 547	72 029
Nesamaksātie rēķini par pakalpojumiem	174 140	188 633
	11 179 776	10 072 546

18. Citi debitori

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem un darbuuzņēmējiem pārmaksas	271 679	52 298
Norēķini par nodokļu maksājumiem	331 006	69 585
Pārējie debitori	30 768	48 138
Kopā	633 453	170 021

19. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Apdrošināšana	290 755	63 243
Citas nākamo periodu izmaksas	73 840	64 421
Kopā	364 595	127 664

20. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Uzkrātie ieņēmumi par tranzīta maksājumiem*	-	852 359
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	1 275 675	633 786
Kopā	1 275 675	1 486 145

21. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Īstermiņa depozīt noguldījums	6 500 000	3 000 000
Norēķinu kontos	3 019 713	5 967 964
Nauda kasē	23 674	4 215
Kopā	9 543 387	8 972 179

22. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

Sabiedrības daļu kapitāls ir 110 162 151 EUR, un to veido 110 162 151 daļas. Katras daļas nominālvērtība ir EUR 1, nominālvērtības kopsumma ir 110 162 151 EUR, kopsummas īpatsvars pamatkapitālā — 110 162 151. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

23. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa, pēc līgumu gala termiņiem:	Atmaksas termiņš	31.12.2023.	31.12.2022.
		EUR	EUR
Aizņēmums no kredītiestādēm	2024.gadā	-	32 537
Aizņēmums no kredītiestādēm	2025.gadā	7 991 014	-
Aizņēmums no kredītiestādēm	2026.gadā	7 991 014	-
Aizņēmums no kredītiestādēm	2027.gadā	7 681 077	4 566 768
Aizņēmums no kredītiestādēm	2028.gadā	6 022 291	17 585 075
Aizņēmums no kredītiestādēm	2029.gadā	3 020 950	18 545 517
Kopā		32 706 346	40 729 897

	31.12.2023.	31.12.2022.
Ilgtermiņa, pēc atmaksas termiņiem līgumu maksājumu grafiku ietvaros:		
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	32 706 346	31 686 657
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	9 043 240
Kopā	32 706 346	40 729 897

Īstermiņa:		
Ar termiņu viena gada laikā	8 023 551	8 295 985
Uzkrātie procenti	657 065	316 259
Kopā	8 680 616	8 612 244

24. Nākamo periodu ieņēmumi

Ilgtermiņa daļa:	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
ES projektu līdzfinansējums	-	47 403
Kopā	-	47 403

Īstermiņa daļa:		
ES projektu līdzfinansējums	47 403	12 366
Citi nākamo periodu ieņēmumi	230 139	36 611
Kopā	277 542	48 977

25. No nomniekiem saņemtie avansi

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Saņemtās drošības naudas	537 770	505 169
Kopā	537 770	505 169

26. Finanšu un iespējamās saistības**(a) Operatīvās nomas saistības**

Sabiedrība kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2023. gadā bija 323 718 EUR (2022. gadā: 311 794 EUR). 2023. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
Ar termiņu viena gada laikā	280 056	329 072
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	140 028	432 424
Kopā	<u>420 084</u>	<u>761 496</u>

(b) Juridiskās prasības

Informācija par tiesvedībām, kurās iesaistīta Sabiedrība

Pārskata gada beigās Sabiedrība ir iesaistīta vairākās tiesvedībās kā prasītājs un atsevišķās lietās kā atbildētājs. Sabiedrības vadība uzskata, ka šo tiesvedību rezultāts, ne katras individuāli, ne visu kopā, neradīs būtisku finanšu ietekmi uz Sabiedrības finanšu rādītājiem. Papildus lūdzu skatīt pielikuma 15. piezīmi.

(c) Citas iespējamās saistības

"Aizdevuma līgums Nr.5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķirusi finansējumu sociālās dzīvojamās mājas Rīgā, Dzirciemā ielā 24 būvniecībai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 31.07.2007. līdz 25.01.2027. par summu EUR 5 264 625.

Aizdevuma līgums Nr.KD08114, saskaņā ar kuru AS SEB Banka piešķirusi finansējumu Rīgas 152.pirmsskolas izglītības iestādes ēkas Rīgā, Juglas ielā 1b rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 19.02.2010. līdz 25.01.2024. par summu EUR 2 271 313.

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm ir nodrošināti ar komerčķīlām un hipotēkām. Lūdzu skatīt pielikuma 20. piezīmi."

27. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Pievienotās vērtības nodoklis	1 096 606	719 221
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	234 222	204 066
Nekustāmā īpašuma nodoklis	175 338	(283)
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	120 349	99 177
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	42 419	15 496
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	223	215
Uzņēmumu vieglo transportlīdzekļu nodoklis	-	(98)
Kopā	<u>1 669 157</u>	<u>1 037 794</u>
Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")	<u>-</u>	<u>(381)</u>
Kopā saistības	<u><u>1 669 157</u></u>	<u><u>1 038 175</u></u>

28. Pārējie kreditori

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Atbildība par darbu	554 804	427 765
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem	98 498	121 802
Pārējie kreditori	6 589	11 198
Kopā	<u>659 891</u>	<u>560 765</u>

29. Uzkrātās saistības

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības piegādātājiem	917 449	397 802
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	628 246	592 370
Kopā	1 545 695	990 172

30. Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

Baiba Beatrise Sleže
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka
Galvenā grāmatvede

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