

SIA „RĪGAS NAMI”

**Gada pārskats
par 2019. gadu**

Saturs

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Informācija par Sabiedrību | 3 |
| Vadības ziņojums | 4 |
| Finanšu pārskati: | |
| Peļņas vai zaudējumu aprēķins | 9 |
| Bilance | 10 |
| Naudas plūsmas pārskats | 12 |
| Pašu kapitāla izmaiņu pārskats | 13 |
| Finanšu pārskata pielikums | 14 |
| Neatkarīgu revidentu ziņojums | 28 |

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 – līdz 2020. gada 30. aprīlim |
| 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, Licence 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 4. 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).

Vadības ziņojums

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.

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 (līdz 2020. gada 29. februārim) (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:

- Melngalvju 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 turpina 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 Melngalvju 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 skaits ikgadējos kino festivālos.

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.

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

Vadības ziņojums

atpazīstams kā notikumu radītājs, apvienojot kino skatīšanos ar pirmizrāžu pasākumiem, lektorijiem, interjera baudišanu, kā arī kinoteātrim mazāk tradicionāliem notikumiem: koncertiem, teātra izrādēm, svinīgām ceremonijām. Sadarbībā ar ārvalstu vēstniecībām un kultūras centriem kinoteātri „Splendid Palace” notiek filmu dienas un ievērojamu kino klasiku retrospekcijas, tiek veidotas filmu programmas, piemēram, Ungārijas, Ukrainas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Kinoteātri tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām (diskusiju organizēšanu). 2019. gadā īstenoti 203 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 vidējie seansa ieņēmumi.

Būtiski lomu kinoteātra repertuāra ieņem uzsākto jauniešu programmu veidošana, piesaistot un izglītojot jauno kino skatītāju paaudzi. Programmas “Skolēnu kinolektoriji” ieņēmumi pārskata gadā sastāda 17 156 EUR (42% pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu), piesaistot 5 142 apmeklētājus, programmas “Skolas soma” ieņēmumi pārskata gadā sastāda 67 696 EUR (139% pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu), piesaistot 20 727 apmeklētājus, programmas “Jauniešu kinoakadēmija” ieņēmumi pārskata gadā sastāda 1 401 EUR (54% pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu), piesaistot 431 apmeklētāju.

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 Kongresu nama rekonstrukcijas darbus, pasākumu centrs ir slēgts pasākumu norisei un pārbūves darbu veikšanai kopš 2020. gada 1. jūnija. 2020. gada 15. jūnijā ir izsludināts iepirkums atjaunošanas darbu veikšanai, un plānotā iepirkuma līguma summa ir paredzēta līdz 9 000 000 *euro*.

2019. gadā Melngalvju namā norisinājās 65 pasākumi, no kuriem 13 kultūras, 16 izglītojošie un 36 korporatīvie pasākumi. Kopš 2017. gada nogales, Melngalvju nama vēsturiskajos pagrabos 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.

2019. gada 17. decembrī tika pieņemts Ministru kabineta rīkojums Nr. 639 “Par finanšu līdzekļu piešķiršanu no valsts budžeta programmas “Līdzekļi neparedzētiem gadījumiem””, kas paredz finansējuma, kas nepārsniedz 774 360 *euro*, piešķiršanu Kultūras ministrijai ar mērķi kompensēt Sabiedrībai tās veiktos kapitālieguldījumus Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkā. Tāpat 2019. gada 18. decembrī tika 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 29. februārī. Lūdzu skatīt arī pielikuma 25. piezīmi.

Vadības ziņojums

Plānotā turpmākā attīstība

2019. gada 10. decembrī Sabiedrības valde ir apstiprinājusi Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2020.-2022. gadam turpmāko 3 gadu darbības perspektīvai, kur Sabiedrība ir noteikusi vairākus stratēģiskos mērķus un darbības aktivitātes, lai nodrošinātu savas saimnieciskās darbības pozitīvus neto peļņas un augošu 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.

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.

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 2019. pārskata gada peļņa sastāda 370 982 EUR. Sabiedrības vadības priekšlikums 2019. pārskata gada peļņu atstāt nesadalītu, novirzot to Sabiedrības turpmākai attīstībai.

Vadības ziņojums

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Kā norādīts vadības ziņojuma sadaļā “Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā”, atbilstoši Rīgas domes 2019. gada 18. decembra lēmumam Nr. 2854, 2020. gada 29. februārī Sabiedrība nodevusi nekustamo īpašumu Aspazijas bulvārī 3 Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā. Papildus informācija par minētā darījuma ietekmi skaidrota finanšu pārskata pielikuma 25. piezīmē.

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 Sabiedrības vadība turpina pārskatīt ieņēmumu un izdevumu struktūru, lai mazinātu iespējamus zaudējumus, veic likviditātes rādītāju uzraudzību un piesardzīgi izvērtē veicamos ieguldījumus uzsāktos investīciju projektos. Sabiedrība prognozē apgrozījuma samazinājumu par 30 – 35 % no plānotā, jo kopš 2020. gada 13. marta ir slēgti visi Sabiedrības pasākumu centri, kā arī Sabiedrība saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 180 no 2020. gada 2. aprīļa (spēkā līdz 2020. gada 18. jūlijam) un Nr. 453 no 2020. gada 14. jūlija piemēro komersantiem un saimnieciskās darbības veicējiem, ar kuriem ir noslēgti ilgtermiņa telpu nomas līgumi, nekustamā īpašuma nomas maksas atbrīvojumu vai samazinājumu, kas ietekmē Sabiedrības ieņēmumu samazinājumu no nekustamā īpašuma iznomāšanas. Līdz 2020. gada 31. jūlijam Sabiedrība ir piešķīrusi telpu nomas samazinājumu un/vai atvieglojumu 314 230 EUR apmērā.

Sabiedrība ir pārskatījusi arī savu plānoto izdevumu struktūru un plāno tos samazināt par 15 – 20%, galvenokārt, samazinot plānotos izdevumus mārketinga aktivitātēm un personālam.

Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju, optimizējot izmaksas un efektīvi izmantojot esošos personāla un finanšu resursus. 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.

2020. gada 30. aprīlī valdes locekļa amatu atstāja Ervins Straupe, iesniedzot par to paziņojumu Sabiedrībai. 2020. gada 12. maijā Uzņēmumu Reģistrā ir reģistrētas izmaiņas Sabiedrības valdes sastāvā. Saskaņā ar Sabiedrības statūtu grozījumiem turpmāk Sabiedrības valde sastāv no 2 locekļiem.

Informācija par 2020. gada attīstību Sabiedrībai nozīmīgos tiesas procesos iekļauta finanšu pārskata pielikuma 26. piezīmē.

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

Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja

Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019. gadu

| | Piezīmes numurs | 2019 EUR | 2018 EUR |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Neto apgrozījums | 2 | 5 762 323 | 5 528 409 |
| Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas | 3 | (4 984 658) | (4 998 342) |
| Bruto peļņa vai zaudējumi | | 777 665 | 530 067 |
| Pārdošanas izmaksas | 4 | (215 533) | (290 405) |
| Administrācijas izmaksas | 5 | (215 722) | (233 145) |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi | 6 | 41 821 | 42 552 |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas | 7 | (17 249) | (43 196) |
| Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa | | 370 982 | 5 873 |
| Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu | 8 | - | - |
| Pārskata gada peļņa vai zaudējumi | | 370 982 | 5 873 |

Pielikums no 14. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Andrejs Kondratjuks

Valdes loceklis

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2019. gada 31. decembrī

| Aktīvs | Piezīmes 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 | 10 | 5 408 628 | 5 436 505 |
| Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves | 11 | 59 668 035 | 59 750 163 |
| Ieguldījuma īpašumi – zeme | 11 | 40 186 058 | 40 186 058 |
| Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs | 10 | 1 135 603 | 1 166 546 |
| Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos | 10 | - | 924 227 |
| Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi | 11 | 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 | | - | 124 198 |
| Avansa maksājumi par pakalpojumiem | | 8 469 | 18 667 |
| Krājumi kopā | | 29 599 | 161 373 |
| Debitori | | | |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | 12 | 185 982 | 257 856 |
| Citi debitori | 13 | 2 096 | 11 534 |
| Nākamo periodu izmaksas | 14 | 37 740 | 39 484 |
| Debitori kopā | | 225 818 | 308 874 |
| Naudas līdzekļi | 15 | 5 985 701 | 4 838 459 |
| Apgrozāmie līdzekļi kopā | | 6 241 118 | 5 308 706 |
| Aktīvu kopsumma | | 113 661 921 | 113 675 872 |

Pielikums no 14. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

 Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

 Andrejs Kondratjuks

Valdes loceklis

 Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2019. gada 31. decembrī

| Pasīvs | Piezīmes numurs | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | EUR | Precizēts EUR |
| Pašu kapitāls | | | |
| Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls) | 16 | 110 162 151 | 110 162 151 |
| Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi | | 1 986 933 | 1 981 060 |
| Pārskata gada peļņa vai zaudējumi | | 370 982 | 5 873 |
| Pašu kapitāls kopā | | 112 520 066 | 112 149 084 |
| Kreditori | | | |
| Īstermiņa kreditori | | | |
| No nomniekiem saņemtie avansi | 17 | 441 279 | 449 453 |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | 18 (a) | 361 187 | 583 740 |
| Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 19 | 224 152 | 56 427 |
| Pārējie kreditori | 18 (b) | 40 292 | 47 679 |
| Nākamo periodu ieņēmumi | 20 | 74 945 | 389 489 |
| Īstermiņa kreditori kopā | | 1 141 855 | 1 526 788 |
| Kreditori kopā | | 1 141 855 | 1 526 788 |
| Pasīvu kopsumma | | 113 661 921 | 113 675 872 |

Pielikums no 14. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

 Vineta Verika
 Valdes priekšsēdētāja

 Andrejs Kondratjuks
 Valdes loceklis

 Artis Logins
 Finanšu pārvaldes direktors

Naudas plūsmas pārskats par 2019. gadu

| | 2019 EUR | 2018 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Pamatdarbības naudas plūsma | | |
| 1. Peļņa pirms nodokļiem | 370 982 | 5 873 |
| Korekcijas: | | |
| Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums | 953 270 | 933 675 |
| Zaudējumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas un norakstīšanas, neto | 27 477 | - |
| Nākamo periodu ieņēmumu amortizēšana | (298 423) | - |
| Izmaiņas uzkrājumos, neto | 10 756 | 27 947 |
| 2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām | 1 064 062 | 967 495 |
| Apgrozāmā kapitāla izmaiņas: | | |
| Debitoru parādu atlikumu samazinājums / (palielinājums) | 83 056 | 787 322 |
| Krājumu atlikumu samazinājums / (palielinājums) | 7 576 | 9 005 |
| Kreditoru parādu pieaugums / (samazinājums) | 56 310 | 76 892 |
| <i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i> | 1 211 004 | 1 840 714 |
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma | | |
| Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde | (899 452) | (517 954) |
| Ieņēmumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas | 835 690 | - |
| <i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i> | (63 762) | (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 14. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

 Vineta Verika
 Valdes priekšsēdētāja

 Andrejs Kondratjuks
 Valdes loceklis

 Artis Logins
 Finanšu pārvaldes direktors

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2019. gadu

| | Pamatkapitāls | Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa | Pārskata gada nesadalītā peļņa | Pašu kapitāls kopā |
|---|----------------------|--|---|-------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 31.12.2017., apstiprināts | 110 162 151 | 1 607 164 | 672 319 | 112 441 634 |
| Precizēts * | - | (144 419) | (154 004) | (298 423) |
| 31.12.2017., Precizēts | 110 162 151 | 1 462 745 | 518 315 | 112 143 211 |
| 2017. gada peļņas pārvešanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu | - | 518 315 | (518 315) | - |
| Pārskata gada peļņa | - | - | 5 873 | 5 873 |
| 31.12.2018. | 110 162 151 | 1 981 060 | 5 873 | 112 149 084 |
| 2018. gada peļņas pārvešanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu | - | 5 873 | (5 873) | - |
| Pārskata gada peļņa | - | - | 370 982 | 370 982 |
| 31.12.2019. | 110 162 151 | 1 986 933 | 370 982 | 112 520 066 |

* Iepriekšējo periodu labojums skaidrots pielikuma 1. piezīmes, Uzskaites un novērtēšanas metodes, noslēgumā.

Pielikums no 14. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja

Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis

Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

Finanšu pārskata pielikums

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

Informācija par Sabiedrības darbību - Sabiedrības juridiskā forma ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Sabiedrības juridiskā adrese ir 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 “Melngalvu nams”, kā arī iznomājot pasākumu centru telpas citiem augstvērtīgu kultūras pasākumu organizētājiem.

Pārskata sagatavošanas pamats

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

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

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

Sagatavojot 2019. gada finanšu pārskatu, Sabiedrība veikusi iepriekšējo periodu labojumu. Detalizēta informācija sniegta sadaļas Uzskaites un novērtēšanas metodes noslēgumā.

Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- a) pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk;
- b) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā;
- c) novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un finanšu pārskata sastādīšanas dienu;
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- d) ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas, neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- e) aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- f) pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- g) norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata periods

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

Finanšu pārskata pielikums

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

Finanšu instrumenti un finanšu riski

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

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

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

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

Aplēses un spriedumi

Lai sagatavotu finanšu pārskatu, vadībai ir nepieciešams izdarīt spriedumus, aplēses un pieņēmumus, kuri ietekmē grāmatvedības politikas piemērošanu un uzrādītās aktīvu un saistību summas, ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

Ieņēmumu atzišana

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

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

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

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

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

Pamatlīdzekļu atzišana tiek pārtraukta tad, kad to pārdod, vai tad, kad pavisam pārtrauc tā lietošanu un no tā nākotnē nevar gūt saimniecisku labumu. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no pamatlīdzekļu norakstīšanas vai pārdošanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pārdošanas vai likvidācijas periodā. Pārdošanai paredzētos pamatlīdzekļus Sabiedrība reklasificē un uzskaita krājumu sastāvā. 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, kultūras vērtības un mākslas darbi | 0 |
| Ēkas un inženierbūves | 0.75 |
| Īslaicīgas inženierbūves, ārējie ēku un teritorijas elementi | 5 – 33.3 |
| Ēku iekšējas sistēmas | 2.5 – 33.3 |
| Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki) | 20 |
| Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika | 33.3 – 35 |
| Transportlīdzekļi | 20 |
| Biroja mēbeles un aprīkojums, pasākuma centru mēbeles | 10 – 20 |
| Pasākuma centru tehniskais aprīkojums | 5 – 33.3 |

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

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

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

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

Sabiedrības nekustamo īpašumu novērtējums

Sabiedrības īpašumi pārsvarā atrodas Vecrīgas un Rīgas pilsētas vēsturiskā centra robežās. Lielākā daļa no šiem īpašumiem ir ar kultūrvēsturisku nozīmi vai ēkas ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa statusu. Bez tam, atbilstoši Rīgas domes lēmumam Nr. 3345 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtēšanu", Sabiedrības veicamie uzdevumi galvenokārt ir saistīti ar īpašu valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu, piemēram, Melngalvu nama komplekss (Rātslaukumus 5, 6, 7), Rīgas Kongresu nams (Kr. Valdemāra iela 5), kinoteātris "Splendid palace" (Elizabetes iela 61). 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.

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.

Finanšu pārskata pielikums

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.

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.

Iepriekšējo periodu labojums

Iepriekšējos pārskata periodos Sabiedrība veikusi ievērojamus ilgtermiņa ieguldījumus nomātajā īpašumā, Rīgas pašvaldībai piederošajā Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkā, Rīgā, Aspazijas bulvārī 3. Attiecīgās investīcijas tika pakāpeniski atgūtas saņemot nomas maksu no valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latvijas Nacionālā opera un balets". Periodā līdz 2019. gadam attiecīgā aktīva nolietojums un saņemtās investīciju maksas uzskaitē radās periodizācijas novirzes, kuras tiktu izlīdzinātas nākamajos periodos, izpildot līgumus sākotnēji noteiktajos termiņos. Kā norādīts pielikuma 25. piezīmē, 2019. gada nogalē tikai pieņemti lēmumi par attiecīgo investīciju nodošanu valsts sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Latvijas Nacionālā opera un balets" un izmaksu kompensāciju Sabiedrībai. Lai skaidri un patiesi atspoguļotu minētā darījuma ietekmi Sabiedrības finanšu pārskatos, tika pieņemts Sabiedrības vadības lēmums veikt iepriekšējo periodu labojumu, lai savlaicīgi, slēdzot līgumattiecības 2019. gadā, novērstu iepriekš izveidojušos periodizācijas novirzi attiecīgo izmaksu un ieņēmumu atzišanā – tas ir, tika samazināti iepriekšējos periodos atzītie ieņēmumi (atspoguļoti Sabiedrības bilances pasīvā, sadaļā Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi), un palielināti 31.12.2018 bilances pasīvā uzrādītie Nākamo periodu ieņēmumi (pielikuma 20. piezīme). Šie nākamo periodu ieņēmumi norakstīti pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā (pielikuma 6. piezīme).

Iepriekšējo periodu labojums precīzē vēsturiski apstiprinātos Sabiedrības finanšu rādītājus sekojoši:

| Pasīvs, EUR | 31.12.2018., apstiprināts | Precizēts | 31.12.2018., precizēts |
|--|------------------------------|------------------|---------------------------|
| Pašu kapitāls | | | |
| Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi | 2 279 483 | (298 423) | 1 981 060 |
| Pašu kapitāls kopā | 112 447 507 | (298 423) | 112 149 084 |
| Kreditori | | | |
| Nākamo periodu ieņēmumi | 91 066 | 298 423 | 389 489 |
| Kreditori kopā | 1 228 365 | 298 423 | 1 526 788 |
| Pasīvu kopsumma | 113 675 872 | - | 113 675 872 |

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

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

| | 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 | 1 485 437 | 1 224 849 |
| | 5 762 323 | 5 528 409 |

(3) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

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

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Personāla izmaksas | 1 654 421 | 1 508 386 |
| Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums | 953 270 | 933 675 |
| Komunālo pakalpojumu izmaksas | 874 815 | 923 024 |
| Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi | 471 483 | 479 758 |
| Ēku uzturēšanas izmaksas | 593 096 | 649 249 |
| Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas | 268 600 | 276 898 |
| Īpašumu plānveida remontu izmaksas | 22 086 | 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 | 7 848 | 7 260 |
| | 4 984 658 | 4 998 342 |

(4) Pārdošanas izmaksas

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 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

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Personāla izmaksas | 185 322 | 207 611 |
| Komandējumu izmaksas | 14 847 | 14 505 |
| Profesionālo pakalpojumu izmaksas | 6 730 | 4 200 |
| Sakaru pakalpojumi | 3 657 | 3 252 |
| Prezentācijas izdevumi | 2 963 | 2 208 |
| Biroja izmaksas | 2 203 | 1 369 |
| | 215 722 | 233 145 |

Finanšu pārskata pielikums**(6) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| <i>LNOB ēkas nodošana valstij: *</i> | | |
| - Ieguldījuma kompensācija | 774 360 | - |
| - Nākamo periodu ienākumu amortizēšana | 298 423 | - |
| - Izslēgto ieguldījumu atlikusī bilances vērtība | (883 532) | - |
| - PVN priekšnodokļa izmaksas | (134 393) | - |
| Pārskata gadā iekļautais rezultāts: | 54 858 | - |
| Pārējo pārdoto / izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība | (34 211) | - |
| Izslēgti pārdošanai turētie ilgtermiņa ieguldījumi | (124 198) | - |
| Saņemtās soda naudas | 61 400 | 16 275 |
| Citi ieņēmumi | 83 972 | 26 277 |
| | 41 821 | 42 552 |

* Skatīt pielikuma 1. piezīmi, Iepriekšējo periodu labojums un pielikuma 25. piezīmi.

(7) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem | 11 091 | 27 947 |
| Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi | 6 078 | 15 246 |
| Samaksātās soda naudas un līgumsodi | 80 | 3 |
| | 17 249 | 43 196 |

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis aprēķināts saskaņā ar konkrētajā pārskata gadā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām. Aprēķinu rezultātā nodokļa izmaksas, kā arī saistības, nerodas.

(9) Nemateriālie ieguldījumi

| | Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes EUR | Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem EUR | KOPĀ nemateriālie ieguldījumi EUR |
|--|---|---|--|
| Sākotnējā vērtība 31.12.2017. | 130 840 | - | 130 840 |
| Iegādāts | - | 999 | 999 |
| Sākotnējā vērtība 31.12.2018. | 130 840 | 999 | 131 839 |
| Iegādāts | - | 17 993 | 17 993 |
| Izslēgts | (5 134) | - | (5 134) |
| Sākotnējā vērtība 31.12.2019. | 125 706 | 18 992 | 144 698 |
| Uzkrātais nolietojums 31.12.2017. | 94 876 | - | 94 876 |
| Aprēķinātais nolietojums | 4 126 | - | 4 126 |
| Uzkrātais nolietojums 31.12.2018. | 99 002 | - | 99 002 |
| Aprēķinātais nolietojums | 4 126 | - | 4 126 |
| Izslēgts | (3 991) | - | (3 991) |
| Uzkrātais nolietojums 31.12.2019. | 99 137 | - | 99 137 |
| Bilances vērtība 31.12.2018. | 31 838 | 999 | 32 837 |
| Bilances vērtība 31.12.2019. | 26 569 | 18 992 | 45 561 |

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

| | Zeme, ēkas un inženierbūves | Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs | Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos 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 | 7 193 | 51 681 | - | 58 874 |
| Pārvietots no nepabeigtās celtniecības | - | 27 687 | - | 27 687 |
| Izslēgts | - | (83 543) | (1 113 149) | (1 196 692) |
| 31.12.2019. | 6 106 150 | 2 526 069 | 474 006 | 9 106 225 |
| Uzkrātais nolietojums | | | | |
| 31.12.2017. | 627 382 | 1 299 118 | 528 038 | 2 454 538 |
| Aprēķināts | 35 070 | 94 046 | 134 890 | 264 006 |
| Izslēgts | - | (29 466) | - | (29 466) |
| 31.12.2018. | 662 452 | 1 363 698 | 662 928 | 2 689 078 |
| Aprēķināts | 35 070 | 98 364 | 138 845 | 272 279 |
| Izslēgts | - | (71 596) | (327 767) | (399 363) |
| 31.12.2019. | 697 522 | 1 390 466 | 474 006 | 2 561 994 |
| Bilances vērtība | | | | |
| 31.12.2018. | 5 436 505 | 1 166 546 | 924 227 | 7 527 278 |
| 31.12.2019. | 5 408 628 | 1 135 603 | - | 6 544 231 |

Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos veidoja Sabiedrības veiktās ilgtermiņa investīcijas Rīgas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašumā Rīgā, Aspazijas bulvārī 3.

2019. gada decembrī tika 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". Līdztekus 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.

Attiecīgi, minētie Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumi izslēgti no Sabiedrības bilances (pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašuma kategorijām), ieguldījumu atlikušo bilances vērtību iekļaujot pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Tāpat, izbeidzoties nomas un ilgtermiņa investīciju kompensācijas periodam, Sabiedrības pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauti iepriekšējos pārskata periodos saistībā ar LNOB nomu uzskaitītie nākamo periodu ieņēmumi (skatīt pielikuma 20. piezīmi). Kopējās izmaksas un ieņēmumi, saistībā ar minēto darījumu atspoguļoti pielikuma 6. piezīmē, kā arī aprakstīti pielikuma 25. piezīmē.

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

| | Ēkas un inženierbūves | 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 | 92 236 | - | (151 709) | (59 473) |
| Norakstīts | - | - | (2 100) | (2 100) |
| Pārklasificēts uz pārdošanai turētiem ilgtermiņa ieguldījumiem | (130 050) | - | - | (130 050) |
| 31.12.2018. | 66 080 005 | 40 186 058 | 870 830 | 107 136 893 |
| Iegādāts | 699 244 | - | 880 561 | 1 579 805 |
| Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem, pamatlīdzekļiem | - | - | (774 473) | (774 473) |
| Norakstīts * | (143 887) | - | - | (143 887) |
| 31.12.2019. | 66 635 362 | 40 186 058 | 976 918 | 107 798 338 |
| Uzkrātais nolietojums | | | | |
| 31.12.2017. | 5 670 152 | - | - | 5 670 152 |
| Aprēķināts | 665 542 | - | - | 665 542 |
| Izslēgts | (5 852) | - | - | (5 852) |
| 31.12.2018. | 6 329 842 | - | - | 6 329 842 |
| Aprēķināts | 676 864 | - | - | 676 864 |
| Izslēgts * | (39 379) | - | - | (39 379) |
| Uzkrātais nolietojums | | | | |
| 31.12.2019. | 6 967 327 | - | - | 6 967 327 |
| Bilances vērtība | | | | |
| 31.12.2018. | 59 750 163 | 40 186 058 | 870 830 | 100 807 051 |
| 31.12.2019. | 59 668 035 | 40 186 058 | 976 918 | 100 831 011 |

* T.sk. izslēgtie aktīvi saistībā ar LNOB ēku (skatīt pielikuma 10. piezīmi).

Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 712 839 EUR (31.12.2018.: 634 071 EUR) 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. gadā ir veikta ārējo inženiertīklu atjaunošana un pārbūve, kā arī 2019. gadā turpināts darbs pie pārbūves projekta izstrādes – precizēti būvniecības apjomi, veiktas būvprojekta ekspertīzes, sagatavoti zāles akustiskais aprēķins un pārstrādāti tehnoloģiskie risinājumi, kā arī veikti priekšdarbi interjera izstrādei, lai 2020. gada rudenī uzsāktu būvniecības darbus. Attiecīgi, Sabiedrības vadība uzskata, ka minētā aktīva vērtība ir pilnībā atgūstama.

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 tirgu 2015. gada 1. ceturksnī". Ziņojums tika 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

Finanšu pārskata pielikums

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 īpašumu 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 7 236 672.

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.

SIA “Rīgas nami” nekustamo īpašumu kā vienota portfeļa atgūstamās vērtības aplēse

Izvērtējot Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību 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" 2018. - 2020. g. 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 732 086 pārsniedz atbilstoši periodā no 2015. līdz 2019. gadam veiktajiem vērtējumiem noteikto portfeļa atgūstamo vērtību.

Īpašumam Rīgā, Jaunciema gatvē 8a tika veikts novērtējums 2020. gadā, atbilstoši mērķim to pārdot. Vērtētāju noteiktā tirgus vērtība bija par 103 tūkst. EUR zemāka kā objekta 31.12.2019 uzskaites vērtība. Sākoties ārkārtējai situācijai valstī, Sabiedrības vadība pieņēma lēmumu apturēt īpašuma virzīšanu pārdošanai. Sekojoši uz 31.12.2019 šim īpašumam atgūstamā vērtība tiek atspoguļota saskaņā ar iepriekš, 2015. gadā, veikto tirgus vērtības novērtējumu.

| 2019. gada 31. decembrī: | Patiesā vērtība | Bilances vērtība | Starpība | | |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība: | | | Kopā | <i>No tās, ēkas</i> | <i>No tās, zeme</i> |
| - Pārsniedz bilances vērtību | 54 883 300 | 45 419 924 | 9 463 376 | 8 632 012 | 831 364 |
| - Ir mazāka kā bilances vērtība | 49 051 200 | 59 246 662 | - 10 195 462 | -2 214 554 | - 7 980 908 |
| Kopā portfeļa vērtība: | 103 934 500 | 104 666 586 | -732 086 | 6 417 458 | - 7 149 544 |

Sabiedrības vadība uzskata, ka laika periodā pēc vērtējumu veikšanas (un līdz ārkārtas stāvokļa izsludināšanai valstī) nekustamā īpašuma tirgū kopumā bija novērojama vidējās biroju telpu nomas maksas paaugstināšanās, kā arī investoru riska vērtējuma kritums, ko demonstrēja vērtējumos izmantojamās kapitalizācijas likmes samazinājums. 2019. gada laikā Sabiedrība bija paredzējusi veikt nekustamā īpašumu portfeļa vērtējumu aktualizēšanu, tomēr mainīgu prioritāšu kontekstā šo uzdevumu neizdevās īstenot. Tomēr, ņemot vērā iepriekš minētās tirgus tendences, Sabiedrības vadība uzskata, ka 2019. gada 31. decembra bilancē norādītās nekustamā īpašuma vērtības ir pilnībā atgūstamas.

Ņemot vērā pēc bilances datuma pandēmijas rezultātā izsludinātās ārkārtējās situācijas ietekmi, t.sk. uz nekustamo īpašumu tirgu, Sabiedrības vadība nevar paredzēt, kad Sabiedrība veiks atjaunotu, visaptverošu nekustamo īpašumu portfeļa novērtējumu, kā arī uzskata, ka īstermiņa un ilgtermiņa faktoru kopums, kas ietekmēs nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību ilgtermiņā, uz pārskata apstiprināšanas brīdi nav nosakāms.

Finanšu pārskata pielikums

Sagaidāms, ka pēc ārkārtas situācijas beigām pieprasījums telpu nomas tirgū kritīsies, tomēr, ņemot vērā Sabiedrības nekustamā īpašuma portfeli esošos vēsturiskos objektus - piemēram, kinoteātris "Splendid Palace", ilgtermiņā bilancē norādītās nekustamā īpašuma vērtības būs pilnībā atgūstamas.

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība | 415 358 | 482 436 |
| Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem | (229 376) | (229 377) |
| Uzkrātie ieņēmumi | - | 4 797 |
| | 185 982 | 257 856 |

(13) Citi debitori

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Valūtas konvertācijas darījums (<i>skatīt arī 26. piezīmi par MSIA "Zeus"</i>) | 1 811 199 | 1 811 199 |
| Uzkrājums konvertācijas darījumam | (1 811 199) | (1 811 199) |
| Pārējie debitori | 2 096 | 11 534 |
| | 2 096 | 11 534 |

(14) Nākamo periodu izmaksas

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Apdrošināšana | 35 525 | 32 830 |
| Citas nākamo periodu izmaksas | 2 215 | 6 654 |
| | 37 740 | 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.

(17) No nomniekiem saņemtie avansi

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Saņemtās drošības naudas u.c. | 441 279 | 449 453 |
| | 441 279 | 449 453 |

Finanšu pārskata pielikums**(18) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un Pārējie kreditori****(a) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem**

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Norēķini ar piegādātājiem | 280 419 | 365 514 |
| Norēķini par uzkrātām saistībām | 9 569 | 89 783 |
| Uzkrātās saistības par neizmantotajiem atvaļinājumiem | 71 199 | 128 443 |
| | 361 187 | 583 740 |

(b) Pārējie kreditori

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Garantijas ieturējums būvniecības darbiem, drošības naudas no nomniekiem | 38 757 | 47 479 |
| Pārējie kreditori | 1 535 | 200 |
| | 40 292 | 47 679 |

(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 | 366 | (370) | 28 |
| Pievienotās vērtības nodoklis | 14 510 | 781 955 | (648 052) | 148 413 |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 41 407 | 531 999 | (526 625) | 46 781 |
| Iedzīvotāju ienākuma nodoklis | (1 009) | 274 520 | (248 471) | 25 040 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi | 1 227 | 205 912 | (201 557) | 5 582 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm | 260 | 276 077 | (278 029) | (1 692) |
| | 56 427 | 2 070 829 | (1 903 104) | 224 152 |

(20) Nākamo periodu ieņēmumi

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Citi nākamo periodu ieņēmumi | 74 945 | 91 066 |
| LNOB ēkas investīciju ieņēmumi (pielikuma 1. un 25. piezīme) | - | 298 423 |
| | 74 945 | 389 489 |

Finanšu pārskata pielikums**(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 |

(22) Personāla izmaksas

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Atlīdzība par darbu (neskaitot uzkrājumus atvaļinājumiem) | 1 308 187 | 1 376 702 |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 314 499 | 331 261 |
| Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi | 31 735 | 8 034 |
| | 1 654 421 | 1 715 997 |

(23) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Atlīdzība valdei | 148 812 | 166 486 |
| Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību | 35 849 | 40 073 |
| Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi | 662 | 1 052 |
| | 185 323 | 207 611 |

(24) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

2019. gada finanšu pārskatu revīzijas atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai ir 7 590 EUR.

(25) Darījumi ar Rīgas domi un citām Rīgas pašvaldības iestādēm**(a) Sabiedrības pārvaldītie Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi**

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 nesāņem. Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti Rīgas domes Īpašuma departamenta bilancē.

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

Nomas maksa par telpām, kas tiek iznomātas Rīgas pašvaldības iestādēm, kā arī komercsabiedrībām, tiek noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējo noteikumu Nr. 16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un 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 2019. gada ieņēmumi ir 1 300 780 EUR (2018. gadā: 1 178 404 EUR).

Finanšu pārskata pielikums

(b) Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajā īpašumā nodošana 2019. gadā

Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos veidoja Sabiedrības veiktās ilgtermiņa investīcijas Rīgas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašumā Rīgā, Aspazijas bulvārī 3.

2019. gada decembrī tika 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”. Līdztekus 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.

Atbilstoši Ministru Kabineta rīkojumam, Sabiedrības veiktajiem aprēķiniem un piestādītajiem rēķiniem, no valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Latvijas Nacionālā opera un balets” saņemtās kompensācijas apjoms 774 360 EUR apmērā iekļauts Sabiedrības pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķina sadaļā Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

Tāpat, izbeidzoties nomas un ilgtermiņa investīciju kompensācijas periodam, Sabiedrības pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauti iepriekšējos pārskata periodos saistībā ar LNOB nomu uzskaitītie nākamo periodu ieņēmumi 298 423 EUR apmērā, kas veidojās periodizējot no nomnieka saņemtos nomas un investīciju kompensācijas ieņēmumus atbilstoši gan sākotnējam līgumam, gan 2019. gada decembrī apstiprinātajām izmaiņām.

Ar minēto nekustamā īpašuma objektu saistītie ilgtermiņa ieguldījumi izslēgti no Sabiedrības bilances atlikušajā bilances vērtībā 883 532 EUR apmērā. Papildus pārējās izmaksās norakstīts arī mazvērtīgais inventārs 3 495 EUR apmērā. Tā kā minētā darījuma rezultātā atzītajiem ieņēmumiem – kompensācijai – netiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis, tad Sabiedrība samazinājusi iepriekš no valsts atprasītā priekšnodokļa apjomu, samazinājumu 134 393 EUR apmērā iekļaujot pārskata gada izmaksās.

Attiecīgi, darījuma kopējais rezultāts, kas atspoguļots Sabiedrības pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā ir neto ieņēmumi 54 858 EUR apmērā, kas kompensē pārskata gadā norakstīto mazvērtīgā inventāra summu, kā arī līdz 2016. gadam izmaksās iekļautā nolietojuma apmēru. Ņemot vērā visas ar minētā ilgtermiņa ieguldījuma uzskaiti saistītās un Sabiedrības atzītās izmaksu un ieņēmumu summas, darījuma rezultātā Sabiedrībai nav radušies nekādi būtiski neto ieņēmumi vai izdevumi.

(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 pretiesisku 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. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100% uzkrājums. Sakarā ar bijušo Sabiedrības valdes locekļu pretiesisku rīcību un bezdarbību, noslēdzot pakalpojuma līgumu ar SIA „ZEUS”, ir ierosināts kriminālprocess pret bijušo valdes priekšsēdētāju par pilnvaru pārsniegšanu Nr. 11816014712., kas šobrīd atrodas tiesvedības stadijā. 2020. gada 16. martā Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesas kolēģija ir lēmusi, ka no K. K. par labu Sabiedrībai jāpiedzen 1 218 714.61 EUR, tomēr šis spriedums ir pārsūdzēts apelācijas instancē. 2019. gada 8. jūlijā MSIA “ZEUS” tika atcelts maksātnespējas administrators A. D. un ir ierosināts kriminālprocess par viņa darbībām maksātnespējas procesā.

Sabiedrība pieteica kreditora prasījumu par pretiesisku rīcību, neveicot nomas maksas samaksu MSIA “Vides apsaimniekotājs”, reģistrācijas Nr. 40103405870, par summu 8 985 EUR. MSIA “Vides apsaimniekotājs” maksātnespējas procesa administrators sagatavoja mantas pārdošanas plānu. Lieta ir noslēgusies, pārskata gadā Sabiedrības saņēma visus tai pienākošos maksājumus.

Finanšu pārskata pielikums

SIA “MARNO J” cēlusi prasību pret Sabiedrību par servitūta nodibināšanu, civillietas Nr. C30454316. Tiesvedības procesā starp SIA “MARNO J” un Sabiedrību ir noslēgts izlīgums, kas iesniegts tiesā, kur tiek gatavots lēmums par civillietas izbeigšanu.

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 pārvaldišanā nodotu zemes gabalu Maskavas iela 185. Tiesvedība ir pabeigta un tiesas spriedums ir stājies spēkā. Sabiedrība sprieduma izpildē nav iesaistīta (nav finansiālo saistību vai ieguvumu).

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 4 795 EUR. Pirmās instances tiesa daļēji apmierināja V. P. celto prasību. Prasītājs ir iesniedzis kasācijas sūdzību. Pārskata gadā Sabiedrība noslēdza mierizlīgumu un izmaksāja kompensāciju.

(27) Notikumi pēc bilances datuma

2020. gada 29. februārī pilnībā pabeigta Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkas īpašuma nodošana Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā. Skatīt arī pielikuma 25. piezīmi.

Pēc finanšu gada beigām, 2020. gada martā, Latvijā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Detalizētāku informāciju par Covid-19 ietekmi uz Sabiedrības darbību un Sabiedrības vadības lēmumiem Covid-19 negatīvās ietekmes mazināšanai, lūdzu skatīt vadības ziņojumā sadaļu “Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām”.

2020. gada 30. aprīlī valdes locekļa amatu atstāja Ervins Straupe, iesniedzot par to paziņojumu Sabiedrībai. 2020. gada 12. maijā Uzņēmumu Reģistrā ir reģistrētas izmaiņas Sabiedrības valdes sastāvā. Saskaņā ar Sabiedrības statūtu grozījumiem turpmāk Sabiedrības valde sastāv no 2 locekļiem.

Informācija par 2020. gada attīstību Sabiedrībai nozīmīgos tiesas procesos iekļauta finanšu pārskata pielikuma 26. piezīmē.

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

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Andrejs Kondratjuks

Valdes loceklis

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

VALDES LOCEKĻU ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMI UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU NO 4. LĪDZ 8. LAPAI, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 9. LĪDZ 27. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 9. LĪDZ 27. LAPAI.

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA "Rīgas nami" dalībniekam

Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007, Latvija
T. +371 67607902, www.p-a.lv

Mūsu atzinums ar iebildi par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Rīgas nami" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 9. līdz 27. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2019. gada 31. decembra bilanci,
- 2019. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2019. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2019. gada naudas plūsmas pārskatu
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma rindkopā aprakstīto apstākļu ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz ēkas patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas nami" finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma ar iebildi pamatojums

1. Kā izklāstīts pievienotā finanšu pārskata pielikuma 10. un 11. piezīmē, Sabiedrības nekustamo īpašumu sastāvā iekļautās ēkas uzskaitītas sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds būtu. Sabiedrības ēku nolietojuma aprēķināšanas periods ir 133 gadi visai kopējai ēkas vērtībai. Sabiedrība nav sadalījusi tai piederošās ēkas komponentēs, kurām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks. Mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības nekustamo īpašumu neto uzskaites vērtību un nolietojuma izmaksām. Turklāt, mūsaprāt, vadības aplēstais ēku lietderīgās lietošanas laiks ir pārāk ilgs. Kā rezultātā mēs nevaram izdarīt secinājumu par 2019. gada un iepriekšējo gadu peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauto nolietojuma izmaksu pareizību.
2. Daļu no Sabiedrības bilances aktīvā iekļauto nepabeigtās celtniecības objektu izmaksām veido līdz 2017. gada 31. decembrim radušās Rīgas Kongresu nama akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas EUR 520 101 apmērā. Mūsaprāt, pastāv šī aktīva atgūstamās vērtības samazinājuma pazīmes. Revīzijas gaitā nevarējām iegūt pietiekamu pārliecību par vērtības samazinājuma apmēru 2019. gada 31. decembrī, kas palielinātu pārskata gada vai iepriekšējo pārskata periodu izmaksas un samazinātu minētā aktīva bilances vērtību.

Iepriekš minētie apstākļi pastāvēja arī iepriekšējā gadā, un saistībā ar šiem apstākļiem 2019. gada 25. aprīlī mēs izteicām revidentu atzinumu ar iebildi par Sabiedrības 2018. gada finanšu pārskatu.

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam ar iebildi.

Apstākļu akcentējums

Neizsakot turpmāku iebildi, vēršam uzmanību uz finanšu pārskata pielikuma 10. un 11. piezīmi, kurās izklāstīts, ka 2015. gadā, pamatojoties uz neatkarīga eksperta vērtējumiem, Sabiedrības vadība aplēsusi Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību. Saskaņā ar Sabiedrības izstrādāto uzskaites metodiku, Sabiedrības vadība izvēlējusies atgūstamo vērtību noteikt visam nekustamo īpašumu kopumam kā vienotam portfelim, ne katram nekustamam īpašumam atsevišķi. Mūsu sniegtajā atzinumā nav iekļautas nekādas iebildes saistībā ar šo jautājumu.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 8. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumu pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA Potapoviča un Andersone
Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007
zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99, vārdā

Anna Temerova-Allena
Atbildīgā zvērinātā revidente, Sertifikāta Nr. 154
Prokūriste

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU, KAS PIEVIENOTS GADA PĀRSKATA DOKUMENTAM NO 28. LĪDZ 29. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.