



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

# GADA PĀRSKATS 2023

(31. finanšu gads)

Sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un  
konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām

RĪGA, 2024



**SATURS**

<b>Vispārīga informācija</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Finanšu pārskats:</b>	
<b>Peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>9</b>
<b>Bilance</b>	<b>10</b>
<b>Naudas plūsmas pārskats</b>	<b>12</b>
<b>Pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>13</b>
<b>Finanšu pārskata pielikums</b>	<b>14</b>
<b>Neatkarīgu revidentu ziņojums</b>	<b>38</b>

**Vispārīga informācija**

Sabiedrības nosaukums	Rīgas nami
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003109638, Rīga, 08.01.1993.
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
Revidenti	Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124 SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1a, Rīga Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17

## Vadības ziņojums

### Darbības jomas un stratēģija

Pēc 2022. gadā notikušās reorganizācijas SIA “Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) ir Latvijā viens no lielākajiem 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 pilsētbūvnieks” un SIA “Rīgas Centrāltirgus”, 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 apsaimniekošanu, ietverot esošo inženiertīklu, sistēmu un palīgsistēmu apkopi, avāriju novēršanu, to seku likvidāciju, kā arī kārtējos remontdarbus.
- Būvniecības projektu vadību un remontdarbus
- Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu
- Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo tirgu attīstību
- Pasākumu centru darbības nodrošināšanu

Konsolidējot Sabiedrībā visu apvienoto un reorganizēto kapitālsabiedrību mērķus, Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi 2023. gadā saskaņā ar dalībnieka vēstuli par SIA “Rīgas nami” finanšu un nefinanšu mērķiem vidēja termiņa darbības stratēģijas izstrādei 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 iecelta Sabiedrības Padome un Valde. Aprīlī Padomē darbu sāka Mārtiņš Ziemāns, 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, kura darbu Sabiedrībā uzsāka 2023. gada 2. janvārī. 2023. gadā notika konkurss uz vakantajām valdes locekļu vietām. 2023. gada jūlijā - valdes locekļa amatā administrācijas vadības, risku vadības un iekšējās kontroles jomā tika apstiprināts Ojārs Valkers, bet valdes locekļa amatā nekustamo īpašumu pārvaldības un attīstības jomā Padome 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 iekļautas arī nepieciešamās investīcijas, lai realizētu Rīgas attīstības programmu 2022.–2027. gadam noteiktos pasākumus.

Pērn tika īstenota uzņēmuma struktūras optimizācija un personāla vadības procesu pilnveide. Sabiedrība veica būtiskāko Korporatīvās pārvaldības politiku aktualizāciju, attīstīja iekšējās kontroles sistēmu un ieviesa iekšējā audita funkciju. Sabiedrība noslēdza jaunu darba koplīgumu, nodrošinot vienlīdzīgus nosacījumus visiem darbiniekiem papildus Darba likumā paredzētajiem.

Tika veiktas būtiskas korekcijas nekustamo īpašumu uzskaitē, izstrādājot jaunu Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumu uzskaites kārtību, lai tiktu labotas iepriekšējo gada pārskatu revidentu ziņojumos izteiktās iebildes attiecībā uz ēku sadalīšanu komponentēs, kā arī reorganizācijā no SIA “Rīgas Pilsētbūvnieks” pārņemto zemesgabalu un vēsturiskā Sabiedrības komercobjektu portfeļa nekustamo īpašumu vērtību samazinājumu. Sekojot Rīgas valstspilsētas pašvaldības Audita un revīzijas ieteikumiem Sabiedrībā ikgadējās materiālo vērtību inventarizācijas laikā veikta pamatlīdzekļu marķēšana, kas ļauj tos operatīvi identificēt un nākotnē ērti veikt e- inventarizāciju.

Sabiedrība 2023. gadā uzsāka darbu pie Rīgas Centrāltirgus attīstības koncepcijas izstrādes, kas būs gatava 2024. gada vasarā un būs kā ceļakarte turpmākajai Rīgas centrāltirgus attīstībai.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrība konsekventi sāka īstenot Vidzemes tirgus teritorijas atdzīvināšanu, kas iepriekšējos gados bija atstāts novārtā. Sadarbībā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentu ir izstrādāta Vidzemes tirgus attīstības koncepcija, kam tiek veikts ekonomiskais izvērtējums, un to iecerēts pabeigt 2024. gada vasarā. Sadarbībā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību tiek meklētas iespējas Eiropas fondu projektu realizēšanai Vidzemes tirgū, lai atdzīvinātu tā teritoriju, izveidotu zaļo zonu un īstenotu citus risinājumus.

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. laikmetīgās 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 aprītes 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 izsludināts būvprojekta izstrādes konkurss Latvijā pirmajai aprītes 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 aprītes 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 7843 616 EUR, peļņa sasniedza 168 267 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 izpelnījās 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 - visu kinoteātrī esošo 1000 spuldžu nomaiņa uz energoefektīvām LED spuldzēm, kas samazinās kinoteātra elektroenerģijas patēriņu.

Pasākumu centra "Splendid Palace" ieņēmumi 2023. gadā pieauguši par 19%, salīdzinot ar 2022. gadu (līdz 622 053 EUR), telpu nomas rādītāji – par 15% un biļešu ieņēmumi 2023. gadā palielinājās par 21%, bet kinoteātra zaudējumi bija 351 725 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 trīs dzīvokļus un nodeva MVD atkārtotai izmantošanai 301 atbrīvojušos dzīvokli.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### Būtiskākie finanšu rādītāji

Neskatoties uz sarežģīto reorganizācijas procesu, iekšējo procesu pārkārtošanu un ārējiem ekonomiskajiem izaicinājumiem (inflācija, minimālās algas pieaugums), Sabiedrība pārskata gadu ir noslēgusi ar 27 976 356 EUR apgrozījumu un 19 853 EUR peļņu.

Nr p.k.	Rādītāji	2023. gads	2022. gads
1.	EBITDA	2 662 573 EUR	275 084 EUR
2.	<b>Likviditātes novērtējums, t.sk.:</b>		
2.1.	kopējā likviditāte	1.87	1.95
2.2.	absolūtā likviditāte	0.65	0.68
2.3.	brīvie apgrozāmie līdzekļi	12 910 900 EUR	12 521 405 EUR
3.	<b>Rentabilitātes novērtējums, t.sk.:</b>		
3.1.	aktīvu atdeve jeb rentabilitāte (ROA)	0.05%	-0.47%
3.2.	pašu kapitāla atdeve jeb rentabilitāte (ROE)	0.02%	-0.7%
3.3.	neto peļņas rentabilitāte	0.07%	-5.45%
3.4.	EBITDA/apgrozījums	0.095	0.018
4.	<b>Maksāspējas un kapitāla struktūras novērtējums, t.sk.:</b>		
4.1.	saistību īpatsvars bilancē	29.2%	31.8%
4.2.	saistības/pašu kapitāls	41%	47%
4.3.	ilgtermiņa aktīvi/pašu kapitāls	117%	125%
4.4.	pašu kapitāls/aktīvi	71%	68%
5.	Šaubīgo debitoru parādi	3 418 670 EUR	3 416 453 EUR
6.	Nodokļu parāds	1 403 692 EUR	1 038 175 EUR

Salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu Sabiedrības likviditātes rādītāji ir mazliet samazinājušies, kas saistīts ar apgrozāmo līdzekļu un kreditoru saistību attiecību dinamiku, pieaugot uzkrātajām saistībām un decembrī izrakstīto rēķinu apjomam norēķinos ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību. Kopumā Sabiedrībai ir pietiekamā daudzumā likvidu aktīvu, lai segtu uzņēmuma saistības. Lai arī uzņēmums gadu ir noslēdzis ar peļņu, pārskata periodā ir samazinājusies Sabiedrības rentabilitāte, jo apvienojoties uzņēmumiem lielu daļu (55%) no apgrozījuma veido bezpeļņas darījumi, kuri nodrošina pašvaldības institūciju darbībai nepieciešamo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un uzturēšanas funkciju. Sabiedrības maksāspējas un kapitāla struktūras rādītāji parāda, ka uzņēmums nav atkarīgs no ārējiem finanšu avotiem un var nodrošināt darbību ar saviem līdzekļiem. Saistību īpatsvars bilancē ir samazinājies un ir zem 29%, kā arī pašu kapitāla un aktīvu attiecība norāda uz stabilu finanšu līdzekļu struktūru.

Sabiedrība pārskata periodā ir veikusi vērienīgus investīciju ieguldījumus 1.8 milj. EUR apmērā. Lielākie projekti bija Centrāltirgus Sakņu paviljona jumta noma 425 833 EUR apmērā, Amatu ielas pagraba pārseguma konstrukcijas nostiprināšana 343 511 EUR apmērā, Baznīcas ielas kosmētiskie remontdarbi un ugunsgrēku trauksmes signalizācijas izbūve 218 605 EUR apmērā.

### Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību

Sabiedrība saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 58.1 un 58.2 pantu ir sagatavojusi Nefinanšu paziņojumu un paziņojumu par korporatīvo pārvaldību par 2023. gadu. 2023. gada Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību netiek auditēts. Sabiedrība savā darbībā ievēro labas korporatīvās pārvaldības principus, jo pasākumi to īstenošanai veicina Sabiedrības mērķu sasniegšanu un darbības uzraudzību un uzskatāmi par ļoti būtisku labas pārvaldības instrumentu, ko Sabiedrība turpinās pilnveidot. Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību, tāpat kā 2023. gada revidētais finanšu pārskats, ir pieejams SIA “Rīgas nami” tīmekļvietnē [www.rigasnami.lv](http://www.rigasnami.lv).

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### Plānotā turpmākā attīstība

Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz kvalitatīvu un operatīvu apsaimniekošanas funkciju nodrošināšanu, tostarp ģpašu vērtību veltot klientu servisam un apkalpošanai. Biznesa centrā liekams – klients. Ģpašumu 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 ģpašumu 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 ģpašumu sakārtošana. Arī Vidzemes tirgum jāizvērtē saimnieciski izdevīgākie tā attīstības scenāriji, jo koncepciju Rīgas pilsēta jau izstrādājusi iepriekš.

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

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 risku - 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.

### Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības 2023. pārskata gada peļņa ir 19 853 EUR. Sabiedrības valde rosina saskaņā ar Rīgas domes 16.06.2021. lēmuma Nr. 691 “Par dividendēm kapitālsabiedrībās, kurās Rīgas pilsētas pašvaldībai ir izšķirošā ietekme” 2. punktā noteikto apmēru, izmaksāt dividendēs 40% no peļņas vai 7 941 EUR, bet pārējo peļņu atstāt nesadalītu.

### 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 valstspilsētas pašvaldības 29.01.2024. iekšējiem noteikumiem Nr. RD-24-7-nti “Korupcijas novēršanas un apkarošanas sistēmas organizācijas kārtība Rīgas valstspilsētas 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.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### Par valdes atbildību

Sabiedrības valde ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2023. gada 31.decembrī, par 2023. gada 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 Koriģēts EUR
Neto apgrozījums	3	27 976 356	14 876 258
Pārdošanās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	( 27 569 947)	( 16 134 653)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>406 409</b>	<b>( 1 258 395)</b>
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 tamlīdzīgie 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 tamlīdzīgas izmaksas:		( 2 070 378)	( 483 130)
<i>a) citām personām</i>		( 2 070 378)	( 483 130)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>64 047</b>	<b>( 794 116)</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	( 44 194)	( 17 166)
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>19 853</b>	<b>( 811 282)</b>

Saskaņā ar reorganizācijas līgumu, sākot ar 2022. gada 1. jūliju pievienoto sabiedrību darījumi tika uzskatīti par SIA “Rīgas nami” darījumiem. Reorganizācija būtiski ietekmēja SIA “Rīgas nami” darbību un finanšu rādītājus. Līdz ar to, 2022. gada finanšu rādītāji nav salīdzināmi ar 2023. gada finanšu rādītājiem.

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

**Bilance****AKTĪVS**

	Piezīme	31.12.2023. EUR	31.12.2022. Koriģēta EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		156 789	187 988
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā</b>	11	<b>156 789</b>	<b>187 988</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		15 042 155	15 226 178
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
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		1 194 717	1 386 782
<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>	12	<b>21 713 077</b>	<b>22 350 186</b>
<b>Ieguldījuma īpašumi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		78 121 430	78 272 654
<b>Ieguldījuma īpašumi kopā</b>	13	<b>78 121 430</b>	<b>78 272 654</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi</b>			
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	14	15 707 922	19 617 552
Krājumi	15	21 108 624	24 876 573
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi kopā</b>		<b>36 816 546</b>	<b>44 494 125</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>		<b>136 807 842</b>	<b>145 304 953</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		218 042	159 714
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		6 102	6 102
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	15	3 775 402	3 780 330
Avansa maksājumi par krājumiem		-	85
<b>Krājumi kopā</b>		<b>3 999 546</b>	<b>3 946 231</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	938 441	882 121
Radniecīgo sabiedrību parādi	17	11 179 776	10 072 546
Citi debitori	18	367 988	170 021
Nākamo periodu izmaksas	19	364 595	127 664
Uzkrātie ieņēmumi	20	1 275 675	1 486 145
<b>Debitori kopā</b>		<b>14 126 475</b>	<b>12 738 497</b>
<b>Naudas līdzekļi</b>	21	<b>9 543 387</b>	<b>8 972 179</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>		<b>27 669 408</b>	<b>25 656 907</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>164 477 250</b>	<b>170 961 860</b>

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. Koriģēta EUR
<b>Pašu kapitāls</b>			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	22	110 162 151	110 162 151
Reorganizācijas rezerve	31	35 614 772	35 614 772
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		( 29 275 385)	( 28 388 616)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		19 853	( 811 282)
	<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>116 521 391</b>	<b>116 577 025</b>
<b>Kreditori</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	32 706 346	40 729 897
No pircējiem saņemtie avansi	25	491 005	33 136
Nākamo periodu ieņēmumi	24	-	47 403
	<b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>	<b>33 197 351</b>	<b>40 810 436</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	9 009 136	8 612 244
No pircējiem saņemtie avansi	25	46 765	472 033
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		2 082 512	1 852 033
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	27	1 403 692	1 038 175
Pārējie kreditori	28	721 686	560 765
Nākamo periodu ieņēmumi	24	277 542	48 977
Uzkrātās saistības	29	1 217 175	990 172
	<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>	<b>14 758 508</b>	<b>13 574 399</b>
	<b>Kreditori kopā</b>	<b>47 955 859</b>	<b>54 384 835</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>164 477 250</b>	<b>170 961 860</b>

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	2022
		EUR	Korigēts EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>64 047</b>	<b>( 794 116)</b>
Korekcijas:			
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		2 706 079	2 085 418
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	11	30 075	27 354
• zaudējumi / (peļņa) no pamatīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas, neto		( 123 988)	125 466
• zaudējumi no nemateriālo ieguldījumu izslēgšanas		77 079	16 802
• pārējie procentu ieņēmumi un tamīdzīgi ieņēmumi		( 2 151 916)	( 142 968)
• procentu maksājumi un tamīdzīgas izmaksas		2 070 378	483 130
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>2 671 754</b>	<b>1 801 086</b>
Pārdošanas izmaksas			
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums		4 575 323	( 5 318 316)
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		3 714 634	3 636 370
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums		( 6 442 719)	676 662
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>4 518 992</b>	<b>795 802</b>
Izdevumi procentu maksājumiem		( 2 070 378)	( 350 949)
Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem		( 44 194)	( 848)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>2 404 420</b>	<b>444 005</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārvērtēšana / (iegāde)		( 1 916 622)	( 1 608 344)
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas		46 908	-
Saņemtie procenti		111 989	3 157
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>( 1 757 725)</b>	<b>( 1 605 187)</b>
Nauda reorganizācijas rezultātā		-	5 806 037
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Izmaksātās dividendes		( 75 487)	-
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>( 75 487)</b>	<b>-</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>		<b>571 208</b>	<b>4 644 855</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>		<b>8 972 179</b>	<b>4 327 324</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	21	<b>9 543 387</b>	<b>8 972 179</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Baiba Beatrise Sleže  
Valdes priekšsēdētāja

Ojārs Valkers  
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis  
Valdes loceklis

Olga Dailidjonoka  
Galvenā grāmatvede

## Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Piezīme	Daļu kapitāls	Reorganizācijas rezerve	Nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	Kopā
<b>2021. gada 31. decembris</b>		<b>110 162 151</b>	<b>-</b>	<b>42 360</b>	<b>110 204 511</b>
Reorganizācijas rezerve	31	-	57 053 427	-	57 053 427
Pamatīdzekļu sadalīšana komponentēs		-	-	(5 247 824)	(5 247 824)
Pamatīdzekļu un ieguldījuma īpašumu vērtības samazinājums	12, 13	-	(21 438 655)	(23 183 152)	(44 621 807)
Pārskata gada zaudējumi		-	-	(811 282)	(811 282)
<b>2022.gada 31.decembris (Korigēts)</b>		<b>110 162 151</b>	<b>35 614 772</b>	<b>(29 199 898)</b>	<b>116 577 025</b>
Dividenžu izmaksa		-	-	(75 487)	(75 487)
Pārskata gada peļņa		-	-	19 853	19 853
<b>2023. gada 31. decembris</b>		<b>110 162 151</b>	<b>35 614 772</b>	<b>(29 255 532)</b>	<b>116 521 391</b>

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. 100% kapitāla daļu turētājs ir Rīgas ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Sabiedrība nodarbojas galvenokārt ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldību un apsaimniekošanu.

### 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.

Saskaņā ar likumu, pamatotu iemeslu dēļ, Sabiedrība var izmantot likumā noteikto atkāpšanos un tā var posteņus "leguldījuma īpašumi" vai citus bilances aktīva vai pasīva posteņus atzīt, novērtēt, norādīt finanšu pārskatā un sniegt paskaidrojošu informāciju par šiem posteņiem saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem, ar ko saprot Starptautiskos Finanšu Pārskatu Standartus, kurus ir apstiprinājusi Eiropas Savienība (turpmāk tekstā “SGS”). Sabiedrība ir piemērojusi šo atkāpšanos un uzskaita leguldījuma īpašumus atbilstoši Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem (SFPS). Tā kā Sabiedrība plāno no 2025.gada pāriet uz Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem gada pārskata sagatavošanā, 2023.gadā tika pieņemts lēmums uzsākt šo procesu ar leguldījuma īpašumu posteņi, kas veido būtisku Sabiedrības aktīvu daļu, kas tiek tiešā veidā izmantoti saimnieciskajā darbībā. Šāda pieeja atbilst arī labajai praksei industrijā, ko secinājām veicot salīdzinošu finanšu rādītāju izpēti citos lielos uzņēmumos, kas darbojas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomās. Sabiedrības vadība uzskata, ka šāda pieeja ļaus precīzāk atspoguļot bilances aktīvu ilgtermiņa posteņus.

#### *Vispārīgie principi*

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

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

#### *Finanšu 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 – 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.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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:

- 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 plūsma 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.

### **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.

Sabiedrība nekustamos īpašumus dala komponentēs - objekta daļās ar izmaksām, kas ir nozīmīgas attiecībā pret kopējām izmaksām un kuru lietderīgas lietošanas laiks būtiski atšķiras no nekustamo īpašuma kopējā lietderīgas lietošanas laika, lai nodrošinātu:

- nolietojuma atbilstību nekustamo īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,
- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, kā arī visaptverošo ienākumu pārskats pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai ārpus vispārējā valdības sektora struktūrām, tās iedala šādi:

- a) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nenozīmīga, t.i. mazāka par 20%, tad klasificē kā ieguldījuma īpašums;
- b) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nozīmīga, t.i. lielāka par 20%, tad proporcionāli dala kā ieguldījuma īpašums un kā pamatlīdzeklis.

Komponentēs dala visus nekustamos īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabali. Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīst kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā ieplūdis ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

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 aktīvus Sabiedrība uzskaita krājumu sastāvā.

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

**2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)**

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļa grupa	Nolietojuma procentu likme (%) gadā
<b>Nekustamais īpašums</b>	
Nekustamais īpašums (zeme īpašumā)	0
Nekustamais īpašums (ēkas, būves īpašumā)	no 0.67 līdz 5 (noteikta katrai komponentei)
<b>Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas</b>	
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	20
<b>Pārējie pamatlīdzekļi</b>	
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	33.33
Transportlīdzekļi	20
Biroja mēbeles un aprīkojums	20
Tehniskais aprīkojums un pasākuma centru mēbeles	
Kultūras vērtības un mākslas darbi	0
Pārējie pamatlīdzekļi	no 5 līdz 50
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos</b>	
Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos	no 3 līdz 35 (saskaņā ar ieguldījuma (nomas līguma) derīguma termiņu)

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Nemateriālo ieguldījumu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Filmu licences, filmu kopijas, filmas un tamlīdzīgi	N
Datorprogrammu licences un tamlīdzīgi	33.33
Preču zīmes	33.33
Grāmatas ( tiesības publicēt manuskriptus)	20
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	20

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.

**Ieguldījuma īpašumi**

Nekustamo īpašumu, kuru Sabiedrība tur, lai gūtu ieņēmumus no tā iznomāšanas vai vērtības pieauguma, sauc par ieguldījuma īpašumu. Šie īpašumi nav paredzēti atsavināšanai vai arī administratīviem mērķiem parastās uzņēmējdarbības ietvaros.

Sabiedrība ieguldījuma īpašumus dala komponentēs - objekta daļās ar izmaksām, kas ir nozīmīgas attiecībā pret kopējām izmaksām un kuru lietderīgās lietošanas laiks būtiski atšķiras no ieguldījuma īpašuma kopējā lietderīgās lietošanas laika, lai nodrošinātu:

- nolietojuma atbilstību ieguldījuma īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,

- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, kā arī visaptverošo ienākumu pārskats pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai ārpus vispārējā valdības sektora struktūrām, tās iedala šādi:

- ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nenozīmīga, t.i. mazāka par 20%, tad klasificē kā ieguldījuma īpašums;
- ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nozīmīga, t.i. lielāka par 20%, tad proporcionāli daļa kā ieguldījuma īpašums un kā pamatlīdzeklis.



## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Komponentēs daļa visus ieguldījuma īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabali. Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīst kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā ieplūdis ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

Aktīvi tiek pārklasificēti par ieguldījumu īpašumu tikai tad, kad mainās to izmantošanas veids, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība pārtrauc to lietot pati, tiek uzsākta noma citai pusei vai tiek pabeigta aktīva celtniecība vai attīstība. Aktīvi tiek pārklasificēti no ieguldījumu īpašuma tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība sāk lietot aktīvu pati vai tiek sākti attīstības darbi ar mērķi aktīvu pārdot. Ieguldījumu īpašumu atzīšanu pārtrauc, kad tas ir pārdots vai tā lietošana tiek neatgriezeniski pārtraukta un nav paredzams gūt nākotnes ekonomiskos labumus no tā pārdošanas.

Ieguldījuma īpašumus pieņem uzskaitē atbilstoši to sākotnējai vērtībai – iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Ieguldījuma īpašuma iegādes izmaksās iekļauj pirkšanas cenu un citas ar tā pirkumu un sagatavošanu paredzētajiem mērķiem tieši saistītas izmaksas, kas radušās līdz tā nodošanai (pieņemšanai) ekspluatācijā.

Ieguldījuma īpašumu ražošanas pašizmaksā iekļauj tā izgatavošanai izlieto to izejvielu un palīgmateriālu izmaksas, personāla izmaksas un citas tieši attiecināmas izmaksas, piemēram, ekspluatācijas vietas sagatavošanas un aprīkošanas izmaksas, tādas kā pamatu būve, nožogojumu ierīkošana, darbības pārbaudes izmaksas, atlīdzību speciālistiem (arhitektiem, inženieriem) par profesionālo pakalpojumu sniegšanu.

Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek atspoguļoti to iegādes izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu.

Ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina vai pavisam izņem no lietošanas un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimniecisks labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījumu īpašumu posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa. Par lietošanas veida maiņu var liecināt fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, vai nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai, vai arī celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījumu īpašumu posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

Ieguldījuma īpašumu komponentēm nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā aktīva lietderīgās izmantošanas periodā. Katru ieguldījuma īpašumu komponenti nolieto atsevišķi.

Ieguldījuma īpašumu komponentēm noteikts šāds lietderīgās izmantošanas laiks, pamatojoties uz īpašumu iedalījumu kategorijās:

Komponente	Lietošanas laiks, gadi
Ēkas konstruktīvie elementi	70 - 150
Jumta segums	20 - 70
Iekšējā apdare	10 - 120
Ārējā apdare	20 - 30
Inženiersistēmas	50

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījuma īpašumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu īpašumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Ieguldījumu īpašuma atgūstamā summa ir lielāka no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtības. Nosakot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas tiek diskontētas to tagadnes vērtībā, izmantojot pirmsnodokļu diskonta likmi, kas atspoguļo tagadnes tirgus prognozes attiecībā uz aktīva vērtības izmaiņām un uz to attiecināmajiem riskiem. Aktīvam, kas pats nerada ievērojamas naudas plūsmas, atgūstamā summa tiek noteikta atbilstoši tam naudas plūsmu ģenerējošajam aktīvam, pie kura tas pieder. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārējie izdevumi.

### 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 apmaksa, pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšauba Sabiedrības tiesības piedzīt šo parādu;

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

- 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 radušies 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**

Uzkrātajās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuuzņēmējiem 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 īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai 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.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī 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 īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atlīdzību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā 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 īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības.

#### *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 nākamā perioda 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.

### **Iepriekšējo gadu kļūdu labojumi**

Ja pārskata gadā tiek koriģēta iepriekšējos pārskata gados radusies būtiska kļūda, to labo sekojoši: 1) ciktāl tas iespējams, nosaka kļūdas ietekmi uz attiecīgo iepriekšējo gadu finanšu pārskatu posteņu rādītājiem un tās kopējo ietekmi; 2) koriģē kļūdas ietekmētos aktīva, pašu kapitāla, uzkrājumu vai kreditoru posteņu atlikumus bilancē pārskata gada sākumā; 3) ciktāl tas iespējams, koriģē pārējos salīdzināmos rādītājus pārskata gada sākumā.

Sabiedrība finanšu pārskata pielikumā sniedz šādu informāciju par konstatētajām iepriekšējo gadu būtiskām kļūdām un to labojumiem: 1. kļūdas būtība (piemēram, matemātiska kļūda, grāmatvedības politikas kļūda, neuzmanības kļūda, kļūdaina fakta interpretācija, krāpšanas gadījums); 2. ar kļūdas labojumu saistīto korekciju summas, kas attiecas uz iepriekšējiem pārskata gadiem, ciktāl tās iespējams noteikt (tai skaitā kļūdas labojuma ietekme uz peļņu pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa, uzņēmumu ienākuma nodokli un peļņu); 3. ja kļūdas ietekmes noteikšana uz kāda konkrēta iepriekšējā gada finanšu pārskata rādītājiem nav iespējama – sniedzama informācija par apstākļiem, kas izraisījuši šo situāciju, un datums, sākot ar kuru veikta kļūdas kopējās ietekmes aprēķināšana.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Nemot vērā iepriekšējos gada pārskatos revidentu ziņojumos iekļautās iebildes, to labošanai 2022. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos veiktas sekojošas korekcijas:

- a) Attiecībā uz ēku sadalīšanu komponentēs, tā kā ir noteikti atšķirīgi lietderīgās izmantošanas periodi konkrētām ēkas kopumu veidojošām komponentēm, tos saīsinot, daļa no vēsturiskās ietekmes 1 miliona EUR apmērā ir attiecināma uz 2022.gada nolietojuma izdevumu posteni Sniegto pakalpojumu un pārdoto preču iegādes izmaksas.

Izvērtējot bilances aktīvus un iepriekšējo gada pārskatu revidentu ziņojumos ietvertās iebildes, veiktas sekojošas korekcijas:

- a) Ēkām, kas ir uzskaitē gan pamatlīdzekļos, gan ieguldījuma īpašumos, veikts sadalījums komponentēs, tām nosakot atšķirīgus lietderīgās izmantošanas periodus. Pārreķins veikts retrospektīvi līdz šo objektu pieņemšanai uzskaitē, kas koriģēts caur Nesadalītās peļņas posteni pašu kapitālā uz 31.12.2021. 5 247 825 EUR apmērā un daļēji 1 miliona EUR attiecināts uz 2022.gada nolietojuma izdevumiem.
- b) Uzskaitē atzīts no SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” reorganizācijas procesā pārņemto zemesgabalu vērtības samazinājums Pamatlīdzekļu postenī 21 243 622 EUR apmērā, kas attiecināts uz Reorganizācijas rezervi Pašu kapitāla sadaļā, jo indikācijas par vērtības kritumu pastāvēja vēl pirms reorganizācijas un attiecīgi labojamas vēsturiskajos Sabiedrības rādītājos.
- c) Uzskaitē atzīts ieguldījuma īpašumu (SIA “Rīgas Nami” vēsturiskais portfelis) vērtības samazinājums, saskaņā ar sertificētu vērtētāju atzinumiem, par 23 197 556 EUR samazinot gan aktīvu ilgtermiņa ieguldījumu posteni, gan Nesadalītās peļņas posteni Pašu kapitālā, jo indikācijas par vērtības samazinājumu pastāvēja jau kopš 2015.gada, revidentiem par to iekļaujot iebildes gada pārskatu revidentu ziņojumos.

### Posteņu pārklasifikācija

- d) Izvērtējot darījumu ekonomisko būtību 2022. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos veiktas sekojošas pārklasifikācijas:
  - Nekustamo īpašumu domājamo daļu pārdošanas darījumi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību, kas turpināmi saskaņā ar 2008. un 2009.gadā slēgtajiem līgumiem ir pārnesti no Neto apgrozījuma un atspoguļoti Pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumos ciktāl summas attiecas uz maksājumu grafikos noteiktajām pamatsummām un, savukārt, maksājumu procentu sadaļa atspoguļota Procentu ieņēmumos, lai precīzāk uzskaitītu Sabiedrības pamatdarbības ieņēmumus un varētu aprēķināt EBITDA rādītāju.
  - Secīgi, ar šo pašu nekustamo īpašumu domājamo daļu pārdošanas darījumiem saistītā krājumu vērtības norakstīšana ir pārnesta no Sniegto pakalpojumu un pārdoto preču iegādes izmaksām uz Pārējām saimnieciskās darbības izmaksām, lai precīzāk uzskaitītu Sabiedrības bruto peļņas rādītājus.
  - No Sabiedrības Pārdošanas izmaksām uz Sniegto pakalpojumu un pārdoto preču iegādes izmaksām pārnestas ar IT infrastruktūras uzturēšanu saistītās izmaksas, kā arī juristu pakalpojumi, jo tie ir saistīti ar Sabiedrības pamatdarbību un pēc būtības nav Pārdošanas izmaksas. Pārdošanas izmaksu postenī paliek tikai marketinga izdevumi.
  - Komunālo izdevumu un ieņēmumu apgrozījumi dzīvojamam fondam izcelti no bilances tranzīta kontiem un iekļauti Neto apgrozījuma un Sniegto pakalpojumu un pārdoto preču iegādes izmaksās, lai vienādotu Sabiedrības uzskaites principus.

### Grāmatvedības politikas maiņa un tās ietekme uz iepriekšējo periodu salīdzinošiem rādītājiem

Grāmatvedības politikas maiņa tiek atspoguļota sekojoši: 1) ciktāl tas iespējams, novērtē grāmatvedības politikas maiņas ietekmi uz visu attiecīgo iepriekšējo gadu finanšu pārskatu posteņu rādītājiem, it kā jaunā grāmatvedības politika būtu piemērota vienmēr, un tās kopējo ietekmi; 2) koriģē grāmatvedības politikas maiņas ietekmētos pašu kapitāla posteņu atlikumus bilancē pārskata gada sākumā; 3) ciktāl tas iespējams, koriģē pārējos salīdzināmos rādītājus pārskata gada sākumā.

Sabiedrība pārskata gadā mainīja grāmatvedības politiku attiecībā uz ieguldījumu īpašumu uzskaiti. Grāmatvedības politikas maiņa tika veikta, jo Sabiedrības vadība uzskata, ka šāda pieeja ļaus precīzāk atspoguļot bilances aktīvu ilgtermiņa posteņus.

Attiecīgi Sabiedrība 2022. gadā mainīja ieguldījumu īpašumu uzskaites metodi. Sākot ar 2023. gadu Sabiedrība uzskaita ieguldījuma īpašumus atbilstoši Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem (SFPS). Pārskatā attiecīgās pozīcijas par 2023. un 2022. gadu ir koriģētas.

- e) Kā iepriekš aprakstīts nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu sadaļā par ieguldījuma īpašumiem, Sabiedrība pārskata gadā mainīja grāmatvedības politiku attiecībā uz ilgtermiņa ieguldījumu posteņu klasifikāciju:

Veikta ilgtermiņa ieguldījumu uzskaites kārtības maiņa, pārklasificējot saimnieciskajā darbībā tieši izmantotos iznomāšanai vai vērtības pieaugumam turētos īpašumus, kuros pašu funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa ir nebūtiska, t.i. mazāka par 20%, no pamatlīdzekļiem uz ieguldījuma īpašumiem, kopējo bilances aktīvu vērtību nemainot. Sabiedrība ir atzinusi grāmatvedības politikas maiņu retrospektīvi, koriģējot attiecīgās pozīcijas uz 31.12.2022.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins**

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Neto apgrozījums	d	17 657 678	(2 781 420)	14 876 258
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdotb preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	a, d	(16 883 384)	748 731	(16 134 653)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>774 294</b>	<b>(2 032 689)</b>	<b>(1 258 395)</b>
Pārdošanas izmaksas	d	(365 019)	327 870	(37 149)
Administrācijas izmaksas		(314 492)	-	(314 492)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	d	614 013	3 968 878	4 582 891
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	d	(162 750)	(4 039 364)	(4 202 114)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi:	d	142 968	775 305	918 273
a) no radniecīgajām sabiedrībām	d	139 811	775 305	915 116
b) no citām personām		3 157	-	3 157
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:		(483 130)	-	(483 130)
a) citām personām		(483 130)	-	(483 130)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	a	<b>205 884</b>	<b>(1 000 000)</b>	<b>(794 116)</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(17 166)		(17 166)
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>	a	<b>188 718</b>	<b>(1 000 000)</b>	<b>(811 282)</b>

**Neto apgrozījums**

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	d	1 861 467	1 861 420	3 722 887
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas		2 691 537	-	2 691 537
Ieņēmumi no gatavo projektu (nekustamo īpašumu) pārdošanas	d	4 744 183	(4 744 183)	-
Nekustamā īpašuma objektu remontdarbi		2 308 920	-	2 308 920
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	d	3 076 183	101 343	3 177 526
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas		929 891	-	929 891
Finansējums sociālo telpu īres maksām		664 289	-	664 289
Pasākumu centru ieņēmumi		938 673	-	938 673
Piešķirtās atlaides telpu nomai		(127 750)	-	(127 750)
Pārējie ieņēmumi		570 285	-	570 285
<b>Kopā</b>		<b>17 657 678</b>	<b>(2 781 420)</b>	<b>14 876 258</b>

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Personāla izmaksas		5 208 790	-	5 208 790
Komunālo pakalpojumu izmaksas	d	2 521 583	1 861 420	4 383 003
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	d	4 039 364	(4 039 364)	-
Ēku uzturēšanas izmaksas		1 650 352	-	1 650 352
Pamatīdzekļu nolietojums	a	1 115 626	1 000 000	2 115 626
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	d	692 273	101 343	793 616
Dzīvojamo māju apsaimniekošanas izmaksas		325 651	-	325 651
Materiālu izmaksas		350 693	-	350 693
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	d	-	203 237	203 237
Transporta izmaksas		260 164	-	260 164
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas		225 537	-	225 537
Apdrošināšanas izmaksas		44 759	-	44 759
Telpu un zemes nomas maksa		153 693	-	153 693
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju		110 214	-	110 214
Pārējās pakalpojumu sniegšanas izmaksas	d	184 685	124 633	309 318
<b>Kopā</b>		<b>16 883 384</b>	<b>( 748 731)</b>	<b>16 134 653</b>

**Pārdošanas izmaksas**

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	d	203 237	( 203 237)	-
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	d	124 633	(124 633)	-
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi		37 149	-	37 149
<b>Kopā</b>		<b>365 019</b>	<b>( 327 870)</b>	<b>37 149</b>

**Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Ieņēmumi no krājumu (nekustamo īpašumu) pārdošanas	d	-	3 968 878	3 968 878
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi, t.sk., apdrošināšanas atlīdzība		562 924	-	562 924
Saņemtās soda naudas		44 906	-	44 906
Ieņēmumi no ES līdzfinansējuma projekta		6 183	-	6 183
<b>Kopā</b>		<b>614 013</b>	<b>3 968 878</b>	<b>4 582 891</b>

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

*Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas*

	Piezīme	2022 EUR	Korekcija EUR	2022 koriģēts EUR
Pārdoto krājumu (nekustamo īpašumu) vērtības norakstīšana	d	-	4 039 364	4 039 364
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem		107 957	-	107 957
Samaksātās soda naudas un līgumsodi		2 949	-	2 949
Citi saimnieciskās darbības izdevumi		51 844	-	51 844
<b>Kopā</b>		<b>162 750</b>	<b>4 039 364</b>	<b>4 202 114</b>

**Bilance****AKTĪVS**

	Piezīme	31.12.2022. EUR	Korekcija EUR	31.12.2022. Koriģēta EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>				
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>				
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		187 988	-	187 988
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā</b>		<b>187 988</b>	<b>-</b>	<b>187 988</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>				
Nekustamie īpašumi:				
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	a, b, e	144 173 431	(128 947 253)	15 226 178
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		3 689 653	-	3 689 653
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		359 862	-	359 862
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 687 711	-	1 687 711
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		1 581 814	(195 032)	1 386 782
<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>		<b>151 492 471</b>	<b>(129 142 285)</b>	<b>22 350 186</b>
<b>Ieguldījuma īpašumi</b>				
Nekustamie īpašumi:				
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	a, c, e	-	78 272 654	78 272 654
<b>Ieguldījuma īpašumi kopā</b>		<b>-</b>	<b>78 272 654</b>	<b>78 272 654</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi</b>				
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām		19 617 552	-	19 617 552
Krājumi		24 876 573	-	24 876 573
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi kopā</b>		<b>44 494 125</b>	<b>-</b>	<b>44 494 125</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>		<b>196 174 584</b>	<b>(50 869 631)</b>	<b>145 304 953</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>221 831 491</b>	<b>(50 869 631)</b>	<b>170 961 860</b>

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

**Bilance (turpinājums)**

		<b>PASĪVS</b>		
		31.12.2022.		31.12.2022.
		Piezīme	Korekcija	Koriģēta
		EUR		EUR
<b>Pašu kapitāls</b>				
		110 162 151	-	110 162 151
	Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)			
	Reorganizācijas rezerve	57 053 427	(21 438 655)	35 614 772
	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	42 360	(28 430 976)	(28 388 616)
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	188 718	(1 000 000)	(811 282)
	<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>167 446 656</b>	<b>(50 869 631)</b>	<b>116 577 025</b>
<b>Kreditori</b>				
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>				
	Aizņēmumi no kredītiestādēm	40 729 897	-	40 729 897
	No pircējiem saņemtie avansi	-	472 033	472 033
	Nākamo periodu ieņēmumi	47 403	-	47 403
	<b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>	<b>40 777 300</b>	<b>472 033</b>	<b>41 249 333</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>				
	Aizņēmumi no kredītiestādēm	8 612 244	-	8 612 244
	No pircējiem saņemtie avansi	505 169	(472 033)	33 136
	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	1 852 033	-	1 852 033
	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 038 175	-	1 038 175
	Pārējie kreditori	560 765	-	560 765
	Nākamo periodu ieņēmumi	48 977	-	48 977
	Uzkrātās saistības	990 172	-	990 172
	Atvasinātie finanšu instrumenti	-	-	-
	<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>	<b>13 607 535</b>	<b>(472 033)</b>	<b>13 135 502</b>
	<b>Kreditori kopā</b>	<b>54 384 835</b>	<b>-</b>	<b>54 384 835</b>
	<b>Pasīvu kopsumma</b>	<b>221 831 491</b>	<b>(50 869 631)</b>	<b>170 961 860</b>

**Pašu kapitāla kustības pārskats**

	Piezīme	Daļu kapitāls	Reorganizācijas rezerve	Nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	Kopā
<b>2021. gada 31. decembris</b>		<b>110 162 151</b>	<b>-</b>	<b>42 360</b>	<b>110 204 511</b>
Reorganizācijas rezerve		-	57 053 427	-	57 053 427
Pārskata gada peļņa		-	-	188 718	188 718
<b>2022. gada 31. decembris</b>		<b>110 162 151</b>	<b>57 053 427</b>	<b>231 078</b>	<b>167 446 656</b>
Pārskata gada zaudējumi	a	-	-	(1 000 000)	(1 000 000)
Pamatīdzekļu sadalīšana komponentēs	a	-	-	(5 247 824)	(5 247 824)
Pamatīdzekļu un ieguldījuma tīpašumu vērtības samazinājums	b, c	-	(21 438 655)	(23 183 152)	(44 621 807)
<b>2022.gada 31.decembris (Koriģēts)</b>		<b>110 162 151</b>	<b>35 614 772</b>	<b>(29 199 898)</b>	<b>116 577 025</b>



## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

**Naudas plūsmas pārskats**

	Piezīme	2022	2022
		Korekcija	Koriģēts
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	a	<b>205 884 (1 000 000)</b>	<b>(794 116)</b>
Korekcijas:			
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	a	1 085 418	2 085 418
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>1 801 086</b>	<b>1 801 086</b>

**Pamatlīdzekļu kustības pārskats**

	Piezīme	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	KOPĀ
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2021.</b>		<b>41 608 930</b>	<b>72 227 237</b>	<b>474 006</b>	<b>-</b>	<b>2 635 286</b>	<b>708 178</b>	<b>117 653 637</b>
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)
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2022.</b>		<b>78 063 907</b>	<b>78 715 099</b>	<b>8 126 860</b>	<b>1 009 049</b>	<b>5 438 091</b>	<b>1 581 814</b>	<b>172 934 820</b>
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	e	(44 245 688)	(72 374 160)	-	-	-	-	(116 619 848)
Vērtības samazinājums	b, c	(21 704 504)	(465 624)	-	-	-	(195 032)	(22 365 160)
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>		<b>12 113 715</b>	<b>5 875 315</b>	<b>8 126 860</b>	<b>1 009 049</b>	<b>5 438 091</b>	<b>1 386 782</b>	<b>33 949 812</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.</b>		<b>-</b>	<b>9 038 691</b>	<b>474 006</b>	<b>-</b>	<b>1 502 863</b>	<b>-</b>	<b>11 015 560</b>
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)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.</b>		<b>-</b>	<b>12 605 575</b>	<b>4 437 207</b>	<b>649 187</b>	<b>3 750 380</b>	<b>-</b>	<b>21 442 349</b>
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	e	-	(9 590 331)	-	-	-	-	(9 590 331)
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	b	-	(252 392)	-	-	-	-	(252 392)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)</b>		<b>-</b>	<b>2 762 852</b>	<b>4 437 207</b>	<b>649 187</b>	<b>3 750 380</b>	<b>-</b>	<b>11 599 626</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022.</b>		<b>78 063 907</b>	<b>66 109 524</b>	<b>3 689 653</b>	<b>359 862</b>	<b>1 687 711</b>	<b>1 581 814</b>	<b>151 492 471</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>		<b>12 113 715</b>	<b>3 112 463</b>	<b>3 689 653</b>	<b>359 862</b>	<b>1 687 711</b>	<b>1 386 782</b>	<b>22 350 186</b>

**2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)****leguldījuma īpašumu kustības pārskats**

	Piezīme	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	KOPĀ
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2021.</b>		-	-	-
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022.</b>		-	-	-
Pārklasificēts no pamatīdzekļiem	e	44 245 688	71 534 327	<b>115 780 015</b>
Vērtības samazinājums	b, c	(14 513 868)	(13 767 455)	<b>( 28 281 323)</b>
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022. (Koriģēta)</b>		<b>29 731 820</b>	<b>57 766 872</b>	<b>87 498 692</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.</b>		-	-	-
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.</b>		-	-	-
Pārklasificēts no pamatīdzekļiem	e	-	14 998 322	<b>14 998 322</b>
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	c	-	(5 772 284)	<b>(5 772 284)</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)</b>		-	<b>(5 772 284)</b>	<b>(5 772 284)</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022.</b>		-	-	-
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>		<b>29 731 820</b>	<b>48 540 834</b>	<b>78 272 654</b>

**3. Neto apgrozījums**

	2023	2022
	EUR	Koriģēts 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
<b>Kopā</b>	<b>27 976 356</b>	<b>14 876 258</b>

Saskaņā ar reorganizācijas līgumu, sākot ar 2022. gada 1. jūliju pievienoto sabiedrību darījumi tika uzskatīti par SIA “Rīgas nami” darījumiem. Reorganizācija būtiski ietekmēja SIA “Rīgas nami” darbību un finanšu rādītājus. Līdz ar to, 2022. gada finanšu rādītāji nav salīdzināmi ar 2023. gada finanšu rādītājiem.

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

	2023	2022
	EUR	Koriģēts EUR
Personāla izmaksas	9 661 430	5 208 790
Komunālo pakalpojumu izmaksas	9 231 475	4 383 003
Pamatīdzekļu nolietojums	2 392 064	2 115 626
Ēku uzturēšanas izmaksas	2 208 488	1 650 352
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	1 078 148	793 616
Dzīvojamo māju apsaimniekošanas izmaksas	662 898	325 651
Materiālu izmaksas	454 342	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
Pamatīdzekļu izslēgšanas izdevumi	253 333	-
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
<b>Kopā</b>	<b>27 569 947</b>	<b>16 134 653</b>

Saskaņā ar reorganizācijas līgumu, sākot ar 2022. gada 1. jūliju pievienoto sabiedrību darījumi tika uzskatīti par SIA “Rīgas nami” darījumiem. Reorganizācija būtiski ietekmēja SIA “Rīgas nami” darbību un finanšu rādītājus. Līdz ar to, 2022. gada finanšu rādītāji nav salīdzināmi ar 2023. gada finanšu rādītājiem.

Pārskata gadā Sabiedrībai nav bijušas izmaksas, kas saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu būtu klasificējamās kā pētniecības un attīstības izmaksas.

**5. Pārdošanas izmaksas**

	2023	2022
	EUR	Koriģēts EUR
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	55 743	37 149
<b>Kopā</b>	<b>55 743</b>	<b>37 149</b>

**6. Administrācijas izmaksas**

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

**7. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2023	2022
	EUR	Korigēts EUR
Ieņēmumi no krājumu (nekustamo īpašumu) pārdošanas (15.piezīme)	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
<b>Kopā</b>	<b>4 009 051</b>	<b>4 582 891</b>

**8. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	2023	2022
	EUR	Korigēts EUR
Pārdoto krājumu (nekustamo īpašumu) vērtības norakstīšana (15.piezīme)	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
<b>Kopā</b>	<b>3 885 642</b>	<b>4 202 114</b>

**9. Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

	2023	2022
	EUR	EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	44 194	17 166
<b>Kopā</b>	<b>44 194</b>	<b>17 166</b>

**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
<b>Kopā</b>	<b>10 042 198</b>	<b>5 478 400</b>

**10. Personāla izmaksas un darbinieku skaits (turpinājums)****Informācija par atlīdzību Sabiedrības valdes un padomes locekļiem**

	31.12.2023.	31.12.2022.
	EUR	EUR
<b>Valde:</b>		
Atlīdzība	207 822	179 168
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	49 025	42 260
Citi labumi	389	384
<b>Kopā</b>	<b>257 236</b>	<b>221 812</b>
<b>Padome:</b>		
Atlīdzība	99 269	34 870
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 417	8 226
Citi labumi	431	-
<b>Kopā</b>	<b>123 117</b>	<b>43 096</b>

**11. Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	Avansa maksājumi par nemateriālajiem	KOPĀ
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2021.</b>	<b>116 992</b>	<b>16 312</b>	<b>133 304</b>
Reorganizācijas rezultātā iegūts	440 427	-	440 427
Izslēgts	(7 354)	(16 312)	(23 666)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022.</b>	<b>550 065</b>	<b>-</b>	<b>550 065</b>
Iegādāts	620	-	620
Izslēgts	(85 244)	-	(85 244)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2023.</b>	<b>465 441</b>	<b>-</b>	<b>465 441</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.</b>	<b>60 936</b>	<b>-</b>	<b>60 936</b>
Aprēķinātais nolietojums	27 354	-	27 354
Reorganizācijas rezultātā iegūts	280 651	-	280 651
Izslēgts	(6 864)	-	( 6 864)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.</b>	<b>362 077</b>	<b>-</b>	<b>362 077</b>
Aprēķinātais nolietojums	30 075	-	30 075
Izslēgts	(83 500)	-	(83 500)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	<b>308 652</b>	<b>-</b>	<b>308 652</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022.</b>	<b>187 988</b>	<b>-</b>	<b>187 988</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2023.</b>	<b>156 789</b>	<b>-</b>	<b>156 789</b>

## 12. Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	KOPĀ
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2021.</b>	<b>41 608 930</b>	<b>72 227 237</b>	<b>474 006</b>	<b>-</b>	<b>2 635 286</b>	<b>708 178</b>	<b>117 653 637</b>
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)
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	(44 245 688)	(72 374 160)	-	-	-	-	(116 619 848)
Vērtības samazinājums	(21 704 504)	(465 624)	-	-	-	(195 032)	(22 365 160)
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>	<b>12 113 715</b>	<b>5 875 315</b>	<b>8 126 860</b>	<b>1 009 049</b>	<b>5 438 091</b>	<b>1 386 782</b>	<b>33 949 812</b>
legādāts	-	-	-	-	28 544	1 854 207	1 882 751
Pārklasificēts	-	170 978	-	-	407 574	(2 046 273)	(1 467 722)
Izslēgts	-	(245 779)	-	-	(5 811)	-	(251 590)
<b>Sākotnējā vērtība uz 31.12.2023.</b>	<b>12 113 715</b>	<b>5 800 514</b>	<b>8 126 860</b>	<b>1 009 049</b>	<b>5 868 398</b>	<b>1 194 716</b>	<b>34 113 252</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.</b>	<b>-</b>	<b>9 038 691</b>	<b>474 006</b>	<b>-</b>	<b>1 502 863</b>	<b>-</b>	<b>11 015 560</b>
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)
Pārklasificēts uz ieguldījuma tipašumiem	-	(9 590 331)	-	-	-	-	(9 590 331)
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	-	(252 392)	-	-	-	-	(252 392)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)</b>	<b>-</b>	<b>2 762 852</b>	<b>4 437 207</b>	<b>649 187</b>	<b>3 750 380</b>	<b>-</b>	<b>11 599 626</b>
Aprēķināts	-	109 221	389 756	58 803	206 915	-	764 695
Pārklasificēts	-	-	-	-	35 855	-	35 855
Izslēgts	-	-	-	-	-	-	-
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	<b>-</b>	<b>2 872 073</b>	<b>4 826 963</b>	<b>707 990</b>	<b>3 993 150</b>	<b>-</b>	<b>12 400 176</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>	<b>12 113 715</b>	<b>3 112 463</b>	<b>3 689 653</b>	<b>359 862</b>	<b>1 687 711</b>	<b>1 386 782</b>	<b>22 350 186</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2023.</b>	<b>12 113 715</b>	<b>2 928 441</b>	<b>3 299 897</b>	<b>301 059</b>	<b>1 875 248</b>	<b>1 194 716</b>	<b>21 713 076</b>

## 13. Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	KOPĀ
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2021.</b>	-	-	-
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	44 245 688	71 534 327	115 780 015
Vērtības samazinājums	(14 513 868)	(13 767 455)	(28 281 323)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022. (Koriģēta)</b>	<b>29 731 820</b>	<b>57 766 872</b>	<b>87 498 692</b>
Pārklasificēts	-	1 446 071	1 446 071
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2023.</b>	<b>29 731 820</b>	<b>59 212 943</b>	<b>88 944 763</b>
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.</b>	-	-	-
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	-	14 998 322	14 998 322
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	-	(5 772 284)	(5 772 284)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)</b>	-	<b>9 226 038</b>	<b>9 226 038</b>
Aprēķinātais nolietojums	-	1 597 294	1 597 294
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	-	<b>10 823 332</b>	<b>10 823 332</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)</b>	<b>29 731 820</b>	<b>48 540 834</b>	<b>78 272 654</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2023.</b>	<b>29 731 820</b>	<b>48 389 610</b>	<b>78 121 430</b>

2023.gada rudenī tika organizēta īpašumu vērtēšana: zemes gabali, ēkas un inženierbūves, kur rezultātā par pakalpojumu sniedzēju izvēlēts SIA “Eiroeksperts”, ar mērķi iesniegt vērtējumus 18 nekustamā īpašuma 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 bija būtisks 8 nekustamā īpašuma objektiem.

Pēc valdes lēmuma tika precizēti SIA “Eiroeksperts” vērtējumi, izskatot vērtības uz 31.12.2022. un tajos bija gan pozitīvas, gan negatīvas izmaiņas uzskaites vērtībā, taču ņemot vērā Sabiedrības apstiprināto ilgtermiņa ieguldījumu uzskaites kārtību, grāmatošanai aprēķināts tikai vērtības samazinājums 23 197 556 EUR vērtībā. Nekustamā īpašuma zemes tirgus vērtība ir tikusi noteikta izmantojot salīdzināmo darījumu metodi un nekustamā īpašuma apbūves tirgus vērtība ir tikusi novērtēta gan ar salīdzināmo darījumu metodi, gan ar diskontētās naudas plūsmas metodi, objektiem ar īpašu kultūrvēsturisko vērtību Rīgas kopējā arhitektoniskajā ansablī (piemēram, Melngalvju nams Rātslaukumā 5) un aprēķināta tirgus vērtība, kas ir noteikta, ņemot vērā tā izmantošanas veidu, inženierkomunikāciju nodrošinājumu un uzlabojumus un visus līgumā un teritorijas plānojumā, vai citos dokumentos noteiktos lietošanas tiesību apgrūtinājumus apbūves tiesības piešķiršanas dienā.

Uz 2023.gada 31.decembri atkārtots tirgus vērtību aprēķins izmantojot ārējos vērtētājus nav veikts, jo nekustamā īpašuma tirgū dažu mēnešu laikā būtiskas izmaiņas nav novērojamas. Kopumā no 71 337 708 EUR objektu atlikušās vērtības uz pārskata gada beigām, vērtētāju noteiktā tirgus vērtība bija 75 583 000 EUR, gan ar vērtību samazinājumu, gan palielinājumu atsevišķos posteņos, taču papildus vērtības samazinājuma atzīšana šiem objektiem nav nepieciešama, jo izmaiņas ir nebūtiskas.

Uz 2023.gada 31.decembri Sabiedrība nav veikusi detalizētu tirgus vērtības aprēķinu ieguldījuma īpašumiem ar kopējo bilances vērtību 6 783 722 EUR, bet Sabiedrības vadība uzskata, ka šo ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība nav zemāka par to bilances vērtību un vērtības samazinājumu nav nepieciešams atzīt.

## 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 vienošanos par izdevumu atbildību Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	824 520	1 134 142
<b>Kopā</b>	<b>15 707 922</b>	<b>19 617 552</b>

**14. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām** (turpinājums)

a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

	<b>Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām</b>
	<b>EUR</b>
<b>31.12.2022.</b>	-
iegūts reorganizācijas ceļā (32. piezīme)	23 643 897
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts uz īstemiņa saistībām (14. piezīme)	( 4 026 345)
<b>31.12.2023.</b>	<b>19 617 552</b>
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts uz īstemiņa saistībām (14. piezīme)	( 3 909 630)
<b>Bilances vērtība 31.12.2022.</b>	<b>19 617 552</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2023.</b>	<b>15 707 922</b>

b) Saskaņā ar noslēgtajiem finanšu nomas (vai nomaksas) pirkuma līgumiem, no Rīgas valstspilsētas pašvaldības saņemamo nākotnes maksājumu ieņēmumi atspoguļoti sekojošajā tabulā:

	<b>Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto</b>	<b>Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto</b>	<b>Procentu ieņēmumi</b>	<b>Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto</b>	<b>Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto</b>	<b>Procentu ieņēmumi</b>
	<b>31.12.2023. EUR</b>	<b>31.12.2023. EUR</b>	<b>31.12.2023. EUR</b>	<b>31.12.2022. EUR</b>	<b>31.12.2022. EUR</b>	<b>31.12.2022. EUR</b>
Termiņā:						
Īsāks par vienu gadu	4 493 259	3 877 093	616 166	4 069 323	3 909 630	159 693
No 2 līdz 5 gadiem	12 617 408	11 830 829	786 579	15 121 981	13 020 476	2 101 505
Ilgāks par 5 gadiem	-	-	-	2 783 179	2 687 446	95 733
<b>Kopā</b>	<b>17 110 667</b>	<b>15 707 922</b>	<b>1 402 745</b>	<b>21 974 483</b>	<b>19 617 552</b>	<b>2 356 931</b>

**15. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai**

	<b>31.12.2023. EUR</b>	<b>31.12.2022. EUR</b>
Ēkas*	16 817 140	20 252 359
Zemes gabali*	8 059 432	8 399 616
Pārējās preces pārdošanai	7 454	4 928
<b>Kopā</b>	<b>24 884 026</b>	<b>28 656 903</b>
<b>t.sk.</b>		
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**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība	4 357 111	4 298 574
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem*	( 3 418 670)	( 3 416 453)
<b>Kopā</b>	<b>938 441</b>	<b>882 121</b>

\* Pārskata gada beigās SIA “Rīgas nami” ir aktīvs kreditora prasījums MSIA “ZEUS”, reģistrācijas numurs 40003741219, maksātnespējas 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 2023. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to, minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīt ar 100% uzkrājumu.

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

**17. Radniecīgo sabiedrību parādi**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	6 422 243	5 645 728
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (14. 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
	<b>11 179 776</b>	<b>10 072 546</b>

**18. Citi debitori**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Norēķini ar piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārmaksas	271 679	52 298
Norēķini par nodokļu maksājumiem	65 541	69 585
Pārējie debitori	30 768	48 138
<b>Kopā</b>	<b>367 988</b>	<b>170 021</b>

**19. Nākamo periodu izmaksas**

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

**20. Uzkrātie ieņēmumi**

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

**21. Nauda un naudas ekvivalenti**

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

\* Īstermiņa depozīt noguldījuma termiņš līdz 3 mēnešiem.

**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 100%. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

**23. Aizņēmumi no kredītiestādēm**

Īlgtermiņa, pēc līgumu gala termiņiem:	Atmaksas termiņš	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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
<b>Kopā</b>		<b>32 706 346</b>	<b>40 729 897</b>
		<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
<b>Īlgtermiņa, pēc atmaksas termiņiem līgumu maksājumu grafiku ietvaros:</b>			
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
<b>Kopā</b>		<b>32 706 346</b>	<b>40 729 897</b>
<b>Īstermiņa:</b>			
Ar termiņu viena gada laikā		8 023 551	8 295 985
Uzkrātie procenti		985 585	316 259
<b>Kopā</b>		<b>9 009 136</b>	<b>8 612 244</b>

**24. Nākamo periodu ieņēmumi**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Īlgtermiņa daļa:</b>		
ES projektu līdzfinansējums	-	47 403
<b>Kopā</b>	<b>-</b>	<b>47 403</b>
<b>Īstermiņa daļa:</b>		
ES projektu līdzfinansējums	47 403	12 366
Citi nākamo periodu ieņēmumi	230 139	36 611
<b>Kopā</b>	<b>277 542</b>	<b>48 977</b>

**25. No pircējiem saņemtie avansi**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Ilgtermiņa daļa:</b>		
Saņemtās drošības naudas	491 005	472 033
<b>Kopā</b>	<b>491 005</b>	<b>472 033</b>
<b>Īstermiņa daļa:</b>		
Saņemtās drošības naudas	46 765	33 136
<b>Kopā</b>	<b>46 765</b>	<b>33 136</b>

**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: 600 411 EUR). 2023. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Ar termiņu viena gada laikā	280 056	562 298
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	140 028	1 531 037
Ar termiņu ilgāku par pieciem gadiem	-	2 979 468
<b>Kopā</b>	<b>420 084</b>	<b>5 072 803</b>

**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 16. piezīmi.

**c) Citas iespējamās saistības**

Aizdevuma līgums Nr.5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķīrusi 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 piešķīrusi 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 komercķīlām un hipotēkām. Lūdzu skatīt pielikuma 23. piezīmi.

**27. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Pievienotās vērtības nodoklis	831 141	719 221
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	234 222	204 066
Nekustāma 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)
<b>Kopā</b>	<b>1 403 692</b>	<b>1 037 794</b>
<b>Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")</b>	<b>-</b>	<b>( 381)</b>
<b>Kopā saistības</b>	<b>1 403 692</b>	<b>1 038 175</b>

**28. Pārējie kreditori**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Atbildība par darbu	616 599	427 765
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem	98 498	121 802
Pārējie kreditori	6 589	11 198
<b>Kopā</b>	<b>721 686</b>	<b>560 765</b>

**29. Uzkrātās saistības**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Uzkrātās saistības piegādātājiem	588 929	397 802
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	628 246	592 370
<b>Kopā</b>	<b>1 217 175</b>	<b>990 172</b>

**30. Nozīmīgi līgumi ar Rīgas domi un citām Rīgas pašvaldības iestādēm**

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (2022.gada 25.aprīļa līgums RD-22-357-lī, 2013. gada 11. februāra līgums Nr.RD-13-255-lī) Sabiedrība pārvalda Rīgas valstspilsētas 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: Rīgas pilsētas izglītības, kultūras, veselības aprūpes un sociālās palīdzības iestādes, kā arī saimnieciskai darbībai neizmantotos un nomas objektus, nodrošina ēku inženiertīklu apkopi un remontdarbus, dispečerdienu darbu, avārijas apturēšanu un to seku likvidācijas, pirms avārijas darbu izpildi, higiēnas un ugunsdrošības prasību izpildi (atbilstoši savai kompetencei), kā arī teritoriju un būvju uzturēšanas saistošo noteikumu izpildi (attiecinā uz saimnieciskai darbībai neizmantotiem un nomas objektiem), kā arī pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas valstspilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem objektiem atbildību nesajem. 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 valstspilsētas pašvaldībai un tās iestādēm, kā arī komercsabiedrībām un privātpersonām. Nomas maksa par telpām, kas tiek iznomātas Rīgas valstspilsētas 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. Informācija par aizdevuma un nomas līgumiem skatāma 14.piezīmē, par ikgadējiem pirkuma līgumiem skatāma 15.piezīmē

**31. Reorganizācija**

Atbilstoši Rīgas domes 15.12.2021. lēmumam Nr. 1105 “Par SIA “Rīgas nami”, SIA “Rīgas pilsētbūvnieks”, SIA “Rīgas Centrāltirgus” un SIA “Rīgas serviss” reorganizācijas uzsākšanu” un 09.05.2022. noslēgtajam reorganizācijas līgumam 01.11.2022 tika pabeigta minēto sabiedrību reorganizācija – apvienošana pievienošanas ceļā, kur SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” (turpmāk arī – RPB), SIA “Rīgas Centrāltirgus” (turpmāk arī – RCT) un SIA “Rīgas serviss” (turpmāk arī – RS) - visas kopā - Pievienojamās sabiedrības tika pievienotas legūstošajai sabiedrībai – SIA “Rīgas Nami”. Saskaņā ar reorganizācijas līgumu visi Pievienojamo sabiedrību darījumi sākot ar 01.07.2022. tiek uzskatīti par legūstošās sabiedrības darījumiem.

Reorganizētās sabiedrības turpmākā darbība saistīta ar Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu. legūstošā sabiedrība pārņem pievienojamo sabiedrību mantu, tiesības un saistības. Pievienojamās sabiedrības izbeidz pastāvēt bez likvidācijas procesa.

Sabiedrības vienīgais dalībnieks un kapitāla daļu turētājs, kas pēc reorganizācijas spēkā stāšanās paliek nemainīgs, ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Reorganizācijas rezultātā iegūstošās Sabiedrības pamatkapitāls netika palielināts.

Visas ar reorganizāciju saistītās izmaksas, kas radušās pārskata gadā vai ir bijušas paredzamas pārskata gada beigās, ir iekļautas 2022. gada peļņas un zaudējumu aprēķinā. Jebkādas būtiskas papildus izmaksas saistībā ar reorganizāciju nav paredzētas un, attiecīgi, pārskata gadā nav uzkrātas.

Pievienojamo sabiedrību aktīvi un saistības tika pārņemti atbilstoši 2022. gada 30. jūnija revidētajos slēguma pārskatos norādītajām bilances vērtībām.

**31. Reorganizācija (turpinājums)****Bilances vērtība 30.06.2022., EUR**

	<b>RPB</b>	<b>RCT</b>	<b>RS</b>	<b>KOPĀ</b>
Nekustamie īpašumi (pamatlīdzekļi)	29 460 981	9 672 985	46 055	<b>39 180 021</b>
Nekustamie īpašumi (krājumi)	32 420 138			<b>32 420 138</b>
Ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos		3 629 682		<b>3 629 682</b>
Citi pamatlīdzekļi un nemateriālie aktīvi	40 153	1 690 707	76 147	<b>1 807 007</b>
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām	23 643 897			<b>23 643 897</b>
Citi īstermiņa aktīvi	1 807 802	217 637	805 235	<b>2 830 674</b>
Nauda	3 395 556	1 821 483	588 998	<b>5 806 037</b>
Aizņēmumi no kredītiestādēm	( 49 160 531)			<b>( 49 160 531)</b>
Citas īstermiņa saistības	( 1 183 282)	( 935 520)	( 984 696)	<b>( 3 103 498)</b>
<b>Kopā pievienoti neto aktīvi:</b>	<b>40 424 714</b>	<b>16 096 974</b>	<b>531 739</b>	<b>57 053 427</b>
<b>Reorganizācijas rezerve:</b>	<b>( 40 424 714)</b>	<b>( 16 096 974)</b>	<b>( 531 739)</b>	<b>( 57 053 427)</b>

Kā aprakstīts pārskata Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkuma sadaļas veikto korekciju skaidrojumā, no SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” reorganizācijā pievienotajiem zemesgabaliem 2022.gadā atzīts vērtības samazinājums 21 243 622 EUR apmērā, kurš koriģēts caur Reorganizācijas rezervi, jo vērtības samazinājuma indikācija pastāvēja jau pirms reorganizācijas, par ko liecināja iepriekšējo gadu revidentu iebildes gada pārskatu revidentu ziņojumos. Tāpat, izskatot no SIA “Rīgas Centrālirtigus” pārņemtos Nepabeigtās būvniecības projektu atlikumus, secināts, ka izdevumi 195 032 EUR vērtībā nav nākotnē izmantojami, un tāpēc ir norakstāmi no Reorganizācijas rezerves, jo uzkrāti kopš 2015. un sekojošiem gadiem līdz reorganizācijai.

**32. 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