



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

2025. GADA PĀRSKATS

(33. finanšu gads)

Sagatavots saskaņā ar LR Gada pārskatu un
konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām

RĪGA, 2026



SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	11
Bilance	12
Naudas plūsmas pārskats	14
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	15
Finanšu pārskata pielikums	15
Neatkarīgu revidentu ziņojums	Error! Bookmark not defined.

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
Dalībnieks	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, 100%
Valdes locekļi	Ojārs Valkers, valdes priekšsēdētājs Mārcis Budļevskis, valdes loceklis Kaspars Kociņš, valdes loceklis, no 24.02.2025 līdz 17.02.2026.
Padomes locekļi	Mārtiņš Ziemānis, padomes priekšsēdētājs, līdz 16.10.2025. Ilze Bukulde, padomes priekšsēdētājas vietniece Andris Liepiņš, padomes loceklis
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošanu	Kristīne Villere, galvenā grāmatvede
Finanšu gads	2025. gada 1. janvāris – 2025. gada 31. decembris
Revidenti	Anna Temerova - Allena LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 154 SIA Potapoviča un Andersone Ūdens iela 12-45, Rīga Latvija, LV – 1007 Licence Nr.99

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

SIA “Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) ir Latvijā lielākais pašvaldībai piederošo īpašumu un galvaspilsētas iestāžu, pašvaldības tirgu teritoriju un tajās esošo ēku apsaimniekotājs, telpu iznomātājs un jauno projektu attīstītājs. Sabiedrība nodarbojas arī ar sociālo dzīvojamo māju apsaimniekošanu, palīdzot iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.

Darbības ietvaros 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.

Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi ir:

- 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.

Īss sabiedrības pārskata gada darbības apraksts

Atbilstoši Sabiedrībā apstiprinātajai Energo politikai, pārskata periodā Sabiedrība ir ieviesusi energopārvaldības sistēmu, kas tiks sertificēta atbilstoši ISO 50001 standartam. Sistēma nodrošina sistemātisku un nepārtrauktu energoresursu patēriņa uzraudzību, analīzi un optimizāciju Sabiedrības pārvaldītajās ēkās un transportlīdzekļos, enerģijas izmaksu samazināšanu un saimnieciskās darbības efektivitātes paaugstināšanu, kā arī mazāku ietekmi uz vidi un ilgtspējīgu uzņēmuma attīstību.

Savukārt efektīvākas un klientiem pieejamākas apkalpošanas nolūkos, pilnvērtīgu darbu pārskata periodā uzsācis vienots Sabiedrības Klientu apkalpošanas centrs. Klientu apkalpošanas centrs nodrošina ātru, precīzu un profesionālu atbalstu jautājumos, kas saistīti ar Sabiedrības pakalpojumiem, nekustamiem īpašumiem, to pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem. Turpmāk saziņā ar klientiem tiks izmantots tikai vienots informatīvais un avārijas pieteikumu dienakts bezmaksas tālrunis 80009917 un e-pasts rigasnami@rigasnami.lv.

Sabiedrība 2025. gadā veica grozījumu izstrādi vidēja termiņa darbības stratēģijā 2024.-2028. gadam un 2025. gada 10. decembrī tika apstiprināta precizētā SIA “Rīgas nami” vidēja termiņa darbības stratēģija 2024. – 2028. gadam.

Sadarbībā ar neatkarīgu tirgus pētījumu kompāniju “RAIT Custom Research Baltic” pārskata periodā tika veikta arī Sabiedrības klientu apmierinātības aptauja ar mērķi noskaidrot viedokli par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem un dažādiem līdzšinējās sadarbības aspektiem. Skalā no 1 līdz 5 klientu kopējā apmierinātība, salīdzinot ar 2024. gada pētījuma rezultātiem, ir pieaugusi un pārsniedz 3 punktus, kas atbilst vidējam kopējās apmierinātības vērtējumam no citiem “RAIT Custom Research Baltic” veiktajiem klientu pētījumiem valsts un pašvaldības uzņēmumos un iestādēs laika posmā no 2023. gada līdz 2025. gadam. Aptaujas ietvaros saņemti klientu ieteikumi Sabiedrības darbības pilnveidošanai, kuri tiks izvērtēti un iespēju robežās integrēti Sabiedrības rīcības plānos ar mērķi uzlabot pakalpojumu kvalitāti un klientu apmierinātību.

Realizējot Sabiedrības pārvaldībā esošā Rīgas Centrāltirgus (turpmāk - RCT) attīstības koncepciju, Sabiedrība uzsākusi secīgu tirgus paviljonu atjaunošanu un pagaidu tirdzniecības funkciju migrāciju, lai nodrošinātu tirgus darbības nepārtrauktību, attīstītu jaunas funkcijas un vienlaikus saglabātu unikālo kultūrvēsturisko mantojumu.

Pēc remonta 2025. gada septembrī apmeklētājiem tika atvērta bijušais Sakņu paviljons, kuram migrācijas procesā ir būtiska loma, jo tas kalpo par centrālo pārmaiņu punktu, lai nodrošinātu tirgus darbības nepārtrauktību. Šobrīd paviljonā ir pārcelti rūpniecības preču tirgotāji no bijušā Piena paviljona, kā arī iekārtotas tirdzniecības vietas sakņu produkcijas tirgotājiem un mājražotājiem.

Savukārt bijušajā Piena paviljonā 2025. gada nogalē noslēdzās jumta metāla konstrukciju pastiprināšanas darbi. Šie darbi bija pirmais solis vēsturiskā paviljona atjaunošanā un nodrošina pamatu turpmākajiem remontdarbiem. Nākamajā gadā paviljonā plānoti vēl

vairāki remontdarbu etapi, lai līdz 2027. gada pavasarim pilnībā pielāgotu to jaunajai funkcijai – gaļas produktu tirdzniecībai. 2026. gadā paviljonā iecerēts veikt pilnīgu jumta seguma nomaiņu, kā arī jaunus grīdas izbūvi, integrējot zemas temperatūras apkures un dzesēšanas sistēmu, kas tiek līdzfinansētas ES pētniecības projekta “MULTICLIMACT” ietvaros. Tāpat paredzēta arī paviljona pagrabstāvā esošās infrastruktūras tehniskā pārbūve.

Turpinās būvniecības projektēšanas darbi bijušajā Rūpniecības preču tirgus teritorijā, kur paredzēts izveidot plašu autostāvvietu tirgus apmeklētājiem un izveidot tirdzniecības zonu arī rūpniecības preču tirgošanai.

Sabiedrības pārvaldīto un apsaimniekoto tirgu darbība pārskata periodā vērtējama kā sekmīga – RCT Gastronomijas paviljonā sasniegts 88% tirdzniecības vietu aizpildījums, pagaidu rūpniecības preču jeb bijušajā Sakņu paviljonā – 81% aizpildījums, Zivju paviljonā – 84% aizpildījums un Gaļas paviljonā – 59% tirdzniecības vietu aizpildījums. Savukārt RCT atklātajā teritorijā tirdzniecības vietu aizpildījums bija 59%, bet tirgū "Latgale" - 53%.

Kā Ziemeļvalstu pārtikas tirgu foruma (NOFO - Northern Forum Food Markets) asociācijas biedrs, RCT maijā Rīgā rīkoja ikgadējo dalībnieku sapulci, kurā pulcējās vairāk nekā 20 asociācijas biedri, pārstāvēt virkni Ziemeļvalstu tirgu. Pieredzes apmaiņas sesijā dalībnieki iepazīstināja ar saviem tirgiem un apsprieda izaicinājumus, kas saistīti ar tirgu pamatfunkciju nodrošināšanu. Tāpat norisinājās diskusijas par ilgtspējīgas attīstības iespējām un tirgu pielāgošanu mūsdienu apmeklētāju vajadzībām.

Savukārt vēsturiskais Vidzemes tirgus, nomas tiesību izsoles rezultātā, uz nākamajiem 30 gadiem nodots ilgtermiņa nomā SIA “GD&L Services”. Pretendents nosolīja tiesības uz īpašuma nomu mutiskā izsolē, apņēmoties, sākot ar nomas objekta pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīdi līdz atjaunošanas darbu pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijā, bet ne ilgāk kā piecus gadus no līguma parakstīšanas, maksāt nomas maksu ~14 tūkst. eiro mēnesī, savukārt pēc tam, līdz 30 gadu nomas termiņa beigām ikmēneša nomas maksa būs vismaz 17 tūkst. eiro mēnesī. Nomnieka pienākumos ietilpst teritorijas sakārtošana un labiekārtošana, vēsturisko tirgus paviljonu atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana, uzturēšana un apsaimniekošana.

Sabiedrība pārvalda 97 120 m² lielas komercplatības, gan sniedzot pakalpojumus brīvajā tirgū un iznomājot telpas privātā sektora nomniekiem, gan nodrošinot Rīgas valstspilsētas pašvaldības institūcijas ar to funkciju izpildei nepieciešamajām telpām. No kopējā komercplatību apjoma gada beigās bija iznomāti 85,65%.

Sabiedrības pārvaldībā ir 75 dzīvojamā fonda objekti ar kopējo platību 385 690 m², kur tiek nodrošināti ikdienas apsaimniekošanas un uzkopšanas darbi. Kopumā avārijas un remontdarbi tiek izpildīti noteiktos termiņos, savukārt kavējumi pamatā saistīti ar nepieciešamo detaļu piegādes un remontdarbu tāmju saskaņošanas kavējumiem.

Pasākuma centra “Melngalvju nams” ekspozīcijas apmeklētāju skaits, salīdzinot ar 2024. gadu, pārskata periodā audzis par 4%, sasniedzot 117 461 apmeklētāju. Apmeklētāju skaita pieaugumu sekmēja arī mūsdienīgais audiogids, kurš šobrīd pieejams 9 valodās – latviešu, igauņu, lietuviešu, poļu, somu, itāļu, franču, vācu un angļu. Tāpat 2025. gadā “Melngalvju namā” par 10% audzis īstermiņa telpu nomas skaits, sasniedzot 113 pasākumus, tostarp sasniedzot rekordlielu telpas nomas pieprasījumu publisko koncertu rīkošanā, nodrošinot 33 koncertus gadā. Līdz ar to “Melngalvju nama” kopējais ienākumu apjoms pirmo reizi vēsturē pārsniedzis 1 milj. eiro.

Savukārt pasākumu centrā “Splendid Palace” aizvadītajā gadā tika realizēts Mazās zāles renovācijas projekts, kas sevī ietvēra tehnoloģiskās pārmaiņas un vizuālo pārtapšanu par “Black Box” tipa kino telpu ar galerijas efektu. Apvienojot estētisko ar funkcionālo, zālē uzstādīti infrasarkanās apsildes paneļi, kuri ne tikai kalpos kā apsildes elementi, bet arī kā pamats, uz kura būs izstrādāti godalgotās animācijas filmas “Straume” attēli. Renovētā zāle turpmāk nesīs jaunu vārdu – Straumes zāle.

Kinoteātris “Splendid Palace” jau piekto gadu rīkoja vasaras “Splendid Garden” sezonu, kas noslēdzās ar izciliem rezultātiem. Kopumā tika organizēti 32 brīvdabas kino seansi, tai skaitā 5 papildu seansi lielā skatītāju pieprasījuma dēļ. Ikviens seanss bija izpildīts, tādējādi kopējais apmeklējums, salīdzinot ar 2024. gadu, audzis par 42% un kopumā vasaras brīvdabas kino izbaudīja teju 2 000 skatītāju. Pārskata periodā kinoteātris izveidoja jaunus un pieprasītus pakalpojumus – brīvdienas ģimenes kino, adīšanas seansi un citus.

Nozīmīgu vietu kinoteātra kultūras dzīvē ieņem arī kino festivāli, tostarp Rīgas Starptautiskais kino festivāls (RIGA IFF), Baltijas jūras dokumentālo filmu forums (Baltic Sea Docs), kā arī jaunais mūsdienu kino festivāls “Lācis, Lauva un Zars”, “Baltijas pērle” un “ArtDocFest Riga”, kas sniedz iespēju Latvijas skatītājiem uz lielā ekrāna iepazīt pasaulē augstu novērtētus kinodarbus un filmu pirmizrādes.

Kopējais kinoteātra “Splendid Palace” kino apmeklētāju skaits, salīdzinot ar 2024. gadu, audzis par 3%, sasniedzot teju 74 tūkstošus apmeklētāju. Pieaudzis arī īstermiņa telpu nomas skaits – kinoteātrī notikuši 169 telpu nomas pasākumi.

Ar mērķi izvērtēt darbinieku attieksmi pret darba vidi, sadarbību un attīstības iespējām uzņēmumā, pārskata periodā tika veikts darbinieku iesaistes un apmierinātības pētījums. Iegūtie dati sniegs būtisku pamatu turpmākiem uzlabojumiem cilvēkresursu vadības procesos un darbinieku labbūtības veicināšanas jautājumos.

Savukārt pārskata gada septembrī tika uzsākti pirmie būvniecības darbi Sabiedrības vienotā biroja projekta realizācijai. To ietvaros tiks atjaunotas un pielāgotas biroja funkcionalitātei ēkas RCT teritorijā Pūpola ielā 7 un Spīķeru ielā 2. Projekta mērķis ir uzlabot darbinieku sadarbību, darba efektivitāti un radīt ērtu vidi visiem Sabiedrības darbiniekiem.

Būtiskākie finanšu rādītāji

Sabiedrība 2025. gadu noslēgusi ar peļņu 94 tūkstošu eiro apmērā. 2025. gadā uzņēmums saglabāja stabilu finanšu stāvokli, sasniedzot 28,42 milj. eiro apgrozījumu, kas ir par 0,9 milj. eiro jeb 3,3% vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. 2025. gadā EBITDA sasniedza 2,54 milj. eiro, kas ir būtisks pieaugums salīdzinājumā ar 2024. gadu (1,61 milj. eiro), pieaugot par 0,94 milj. eiro jeb aptuveni 58%. EBITDA attiecība pret apgrozījumu palielinājusies no 5,84% līdz 8,95%, kas norāda uz efektīvāku pamatdarbību. Pozitīvais gada rezultāts atspoguļojas arī rentabilitātes rādītājos, kuri pēc iepriekšējā gada negatīvajām vērtībām kļuvuši pozitīvi. Aktīvu atdeve (ROA) uzlabojusies no mīnus 0,12% līdz plus 0,06%, pašu kapitāla atdeve (ROE) – no mīnus 0,15% līdz plus 0,08%, savukārt neto peļņas rentabilitāte pieaugusi no mīnus 0,65% līdz plus 0,33%.

2025. gadā Sabiedrība nodrošināja ieņēmumu pieaugumu gandrīz visos darbības segmentos – salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu pieaugums bija robežās no 4% līdz 11%. Izņēmums ir tirgus segments, kurā ieņēmumi samazinājās par 144 tūkst. eiro jeb 2%, kas saistīts ar atsevišķu esošo īpašumu slēgšanu rekonstrukcijas darbu veikšanai.

Lielāko daļu no kopējā apgrozījuma – 54% – veido darījumi, kuros Sabiedrība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem nodrošina pašvaldības institūcijām nepieciešamo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un uzturēšanas funkciju izpildi par pašizmaksu. Šāda darbības struktūra būtiski ierobežo peļņas potenciālu attiecīgajā segmentā.

Vienlaikus Sabiedrība mērķtiecīgi attīstīja citus biznesa virzienus. Pasākumu centru segmentā ieņēmumi palielinājās par 74,7 tūkst. eiro jeb 4,4%, savukārt komercielpu nomas segmentā – par 439 tūkst. eiro jeb 11%. Ieņēmumu pieaugums šajos segmentos kompensēja samazinājumu tirgus segmentā un kopumā ļāva Sabiedrībai 2025. gadā sasniegt pozitīvu finanšu rezultātu.

Sabiedrības likviditātes rādītāji saglabājas stabili ar uzlabošanās tendenci. Kopējās likviditātes rādītājs 31.12.2025. gadā ir 2,11, kas ir par 0,13 augstāks nekā 31.12.2024. sasniegtais 1,98, norādot uz pietiekamu apgrozāmo līdzekļu apjomu īstermiņa saistību segšanai. Absolūtā likviditāte pieaugusi no 0,61 līdz 0,71. Brīvie apgrozāmie līdzekļi palielinājušies no 13,48 milj. eiro līdz 15,61 milj. eiro, kas liecina par uzlabotu finanšu elastību un spēju nodrošināt saistību izpildi.

N.p.k.	Rādītāji	2025. gads	2024. gads
1.	EBITDA, EUR	2 544 038	1 607 689
2.	Likviditātes novērtējums, t.sk.:		
2.1.	kopējā likviditāte	2.11	1.98
2.2.	absolūtā likviditāte	0.71	0.61
2.3.	brīvie apgrozāmie līdzekļi, EUR	15 613 529	13 480 557
3.	Rentabilitātes novērtējums, t.sk.:		
3.1.	aktīvu atdeve jeb rentabilitāte (ROA)	0.06%	-0.12%
3.2.	pašu kapitāla atdeve jeb rentabilitāte (ROE)	0.08%	-0.15%
3.3.	neto peļņas rentabilitāte	0.33%	-0.65%
3.4.	EBITDA/apgrozījums	8.95%	5.84%
4.	Maksātspējas un kapitāla struktūras novērtējums, t.sk.:		
4.1.	saistību īpatsvars bilancē	21%	25%
4.2.	saistības/pašu kapitāls	27%	34%
4.3.	ilgtermiņa aktīvi/pašu kapitāls	101%	110%
4.4.	pašu kapitāls/aktīvi	79%	75%
5.	Šaubīgo debitoru parādi, EUR	3 442 037	3 148 887
6.	Nodokļu saistības, EUR	1 588 985	1 474 802

Sabiedrības maksātspējas 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 no 25% līdz 21%, kā arī pašu kapitāla un aktīvu attiecība norāda uz stabilu finanšu līdzekļu struktūru. Pašu kapitāla īpatsvars aktīvos pieaudzis no 75% līdz 79%, apliecinot augstu finansiālo neatkarību un zemu atkarību no ārējiem finanšu avotiem.

Kopumā 2025. gads Sabiedrībai iezīmējas kā nozīmīgs pārvērsiena punkts uzņēmuma finanšu attīstībā, demonstrējot gan apgrozījuma kāpumu, gan darbības efektivitāti, kā arī atjaunotu pozitīvu rentabilitāti un nostiprinātu kapitāla struktūru. Likviditātes rādītāji liecina par pietiekamu spēju segt īstermiņa saistības, savukārt kapitāla struktūra apliecinā augstu finansiālo neatkarību un stabilu attīstības pamatu nākamajiem periodiem.

Pārskata periodā Sabiedrība veikusi investīcijas 3,07 miljonu eiro apmērā, kas ir divas reizes vairāk nekā 1,46 miljoni eiro 2024. gadā.

Nozīmīgākie projekti īstenoti Rīgas Centrāltirgus Sakņu paviljonā 0,91 miljonu eiro un Piena paviljonā 0,64 miljonu eiro. Pasākumu centrā Splendid Palace iegādāts jauns kino projektors un krēsli 0,17 miljonu eiro apmērā. Papildu 0,35 miljonu eiro investēti IT infrastruktūras attīstībā, savukārt 0,23 miljonu eiro novirzīti komercobjektu energoefektivitātes un tehnisko apkalpošanas sistēmu uzlabošanai.

Biznesa virziens	Faktiski apgūtā investīciju projektu summa 2025. gadā EUR
Tirgus	2 090 463
Pasākumu centri	358 846
IT projekti	346 337
Komercobjekti	230 898
Dzīvojamais fonds	39 604
Kopā	3 066 148

Komunālo pakalpojumu ieņēmumus tiešā veidā ietekmē divi faktori — tarifu izmaiņas un patērēto pakalpojumu apjomi. 2025. gadā kopējie ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem bija 6,46 milj. eiro, kas ir par 0,15 milj. eiro jeb 2,26% mazāk nekā 2024. gadā. Samazinājumu 2025. gadā galvenokārt noteica siltumenerģijas ieņēmumu kritums par 0,2 milj. eiro jeb 5,92% sasniedzot 3,22 milj. eiro. Šo kritumu ietekmēja tarifu samazinājums un siltāki laika apstākļi, kas samazina siltumenerģijas patēriņu, vai tarifu pārskatīšana attiecīgajā periodā.

Elektroenerģijas ieņēmumi saglabājās praktiski nemainīgi, savukārt ūdens un kanalizācijas ieņēmumi pieauga par 3,61%, bet atkritumu izvešanas – par 1,93%, kas galvenokārt saistīts ar ārējo tarifu izmaiņām.

	2025. gads EUR	2024. gads EUR	Izmaiņas (+/-) EUR	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem, t.sk.	6 460 360	6 609 499	-149 139	-2.26%
<i>Siltumenerģija</i>	3 218 367	3 420 869	-202 502	-5.92%
<i>Elektroenerģija</i>	1 331 541	1 331 157	384	0.03%
<i>Ūdens un kanalizācija</i>	1 039 385	1 003 184	36 201	3.61%
<i>Atkritumu izvešana</i>	864 369	848 020	16 349	1.93%
<i>Citi (gāze, liftu apkalpošana un paklāju nomaiņa)</i>	6 698	6 269	428	6.83%

2025. gadā ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas sasniedza 5,52 milj. eiro, kas ir par 0,19 milj. eiro jeb 3,43% mazāk nekā 5,71 milj. eiro 2024. gadā.

	2025. gads EUR	2024. gads EUR	Izmaiņas (+/-) EUR	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas	5 514 893	5 710 800	-195 907	-3.43%
Rīgas centrāltirgus paviljoniem, t.sk.	2 537 541	2 692 121	-154 579	-5.74%
<i>Gaļas paviljons</i>	878 402	890 893	-12 491	-1.40%
<i>Gastronomijas paviljons</i>	687 447	692 067	-4 620	-0.67%
<i>Piena paviljons</i>	219 950	436 880	-216 930	-49.65%
<i>Sakņu paviljons</i>	176 910	84 519	92 391	109.31%
<i>Zivju paviljons</i>	574 833	587 762	-12 929	-2.20%
RCT teritoriju iznomāšanas, t.sk.	487 195	467 465	19 730	4.22%
<i>Latgales tirgus</i>	59 158	61 705	-2 547	-4.13%
<i>Nakts tirgus</i>	428 037	405 760	22 277	5.49%
RCT teritorijas noma, t.sk.	1 529 682	1 547 884	-18 202	-1.18%
<i>Atklātā teritorija</i>	966 426	990 847	-24 421	-2.46%
<i>Slēgtā teritorija</i>	538 367	530 206	8 161	1.54%
<i>Pūpolu iela 5</i>	13 539	15 593	-2 054	-13.17%
<i>Spīķeru iela 2</i>	11 350	11 238	112	1.00%
Vidzemes tirgus	154 328	143 188	11 140	7.78%
RCT NĪ iznomāšana	806 148	860 142	-53 994	-6.28%

Rīgas Centrāltirgus paviljonu ieņēmumi samazinājās par 5,74%, veidojot 2,54 milj. eiro. Būtiskākais kritums bija Piena paviljonā – par 0,22 milj. eiro jeb 49,65%, kas saistīts ar paviljona slēgšanu rekonstrukcijas dēļ no 2025. gada jūlija. Savukārt Sakņu paviljons pēc

rekonstrukcijas atvērts septembrī un uzrādīja 109% jeb 92 tūkstošu eiro pieaugumu, taču tas nestrādāja pilnu sezonu. Gaļas paviljona ieņēmumi samazinājās par 1,4% jeb 12 tūkstošiem eiro, Gastronomijas paviljonā – par 0,67% jeb 4 tūkstošiem eiro, bet Zivju paviljonā – par 2,2% jeb 12 tūkstošiem eiro.

RCT teritorijas iznomāšanas ieņēmumi pieauga par 4,22% līdz 0,49 milj. eiro. Pieaugums galvenokārt saistīts ar Nakts tirgu 5,49%; 0,02 milj. eiro, kamēr Latgales tirgū ieņēmumi samazinājās par 4,1% jeb 2 tūkstošiem eiro.

Pozitīva dinamika novērojama Vidzemes tirgū, kur ieņēmumi pieauga par 7,78% jeb 11 tūkstošiem eiro, bet RCT nekustamā īpašuma iznomāšanā – samazinājums par 6,28% jeb 54 tūkstošiem eiro.

Kopumā 2025. gada rezultāti rāda mērenu ieņēmumu samazinājumu, ko galvenokārt ietekmēja Piena paviljona slēgšana rekonstrukcijai, kamēr atsevišķos segmentos – īpaši Sakņu paviljonā, Nakts tirgū un Vidzemes tirgū – vērojama izaugsme.

	2025. gads EUR	2024. gads EUR	Izmaiņas (+/-) EUR	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no pasākumu centriem, t.sk.	1 791 448	1 716 718	74 730	4.35%
<i>Ieņēmumi no Melngalvju Nams</i>	1 023 661	954 960	68 701	7.19%
<i>Ieņēmumi no Splendid Palace</i>	767 787	761 758	6 029	0,79%

Pārskata gadā ieņēmumi no pasākumu centriem kopumā pieauga par 4,35% jeb 0,07 milj. eiro, sasniedzot 1,79 milj. eiro, kas norāda uz veiksmīgu ieņēmumu palielināšanas stratēģiju un lielāku apmeklētāju interesi par piedāvātajiem pakalpojumiem.

Melngalvju Namā apmeklētāju skaits palielinājās par 4 801 jeb 4,26%, sasniedzot 117 461 apmeklētāju. Attiecīgi ieņēmumi pieauga par 0,07 milj. eiro jeb 7,19%, sasniedzot 1,02 milj. eiro un pirmoreiz vēsturē pārsniedzot 1 milj. eiro robežu. Ieņēmumu pieauguma temps pārsniedz apmeklētāju skaita kāpumu, kas norāda uz efektīvāku cenu politiku un pakalpojumu attīstību.

Splendid Palace ieņēmumi palielinājās par 6 tūkst. eiro jeb 0,79%, sasniedzot 0,77 milj. eiro, saglabājot mērenu izaugsmi salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.

	2025. gads EUR	2024. gads EUR	Izmaiņas (+/-) EUR	Izmaiņas (%)
Komunālo pakalpojumu izmaksas, t.sk.	7 015 937	7 479 657	-463 721	-6.20%
<i>Siltumenerģija</i>	3 311 442	3 705 112	-393 669	-10.63%
<i>Elektroenerģija</i>	1 422 727	1 513 196	-90 469	-5.98%
<i>Ūdens un kanalizācija</i>	1 040 422	1 023 184	17 237	1.68%
<i>Atkritumu izvešana</i>	1 241 346	1 238 165	3 181	0.26%

2025. gadā komunālo pakalpojumu izmaksas samazinājās līdz 7,02 milj. eiro, kas ir par 0,46 milj. eiro jeb 6,20% mazāk nekā 7,48 milj. eiro 2024. gadā.

Lielākais samazinājums vērojams siltumenerģijas izmaksās, kas saruka par 0,39 milj. eiro jeb 10.63%, sasniedzot 3,3 milj. eiro. Arī elektroenerģijas izmaksas samazinājās par 0,09 milj. eiro jeb 5,98%, veidojot 1,42 milj. eiro. Šīs izmaiņas galvenokārt saistāmas ar patēriņa un tarifu izmaiņām. Savukārt ūdens un kanalizācijas izmaksas pieauga par 0,17 milj. eiro jeb 1.68% līdz 1,04 milj. eiro, bet atkritumu izvešanas izmaksas – par 3 tūkst. eiro jeb 0,26% un sasniedza 1,24 milj. eiro.

Plānotā turpmākā attīstība

Sabiedrības turpmākā attīstība tiks vērsta uz kvalitatīvu un operatīvu apsaimniekošanas funkciju nodrošināšanu, vienlaikus stiprinot klientu servisu, darba efektivitāti un pārvaldības caurspīdīgumu. Tiks turpināta vienotā Klientu apkalpošanas centra darbības pilnveide, uzlabojot pakalpojuma pieejamību, izpildes kontroli un saziņu ar klientiem, kā arī nostiprinot vienotus pakalpojumu sniegšanas standartus.

2026. gada vasarā tiks turpināts darbs pie Rīgas Centrāltirgus attīstības koncepcijas īstenošanas, tostarp plānojot metu konkursa organizēšanu un virzot citus secīgi plānotos Rīgas Centrāltirgus atjaunošanas darbus koncepcijas ietvaros, lai nodrošinātu tirgus darbības nepārtrauktību, kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu un pakāpenisku attīstību atbilstoši Sabiedrības stratēģiskajiem mērķiem. Vienlaikus tiks turpināta arī Vidzemes tirgus attīstības virzība, atbilstoši noslēgtā ilgtermiņa nomas līguma nosacījumu tvērumam, nodrošinot tirgus atjaunošanas darbu secīgu īstenošanu un uzraudzību.

Sabiedrība veiks nekustamā īpašuma portfeļa izvērtēšanu, nosakot skaidras attīstības un ieguldījumu prioritātes, kā arī aktualizējot telpu nomas maksas Sabiedrības īpašumos, lai nodrošinātu līdzsvaru starp publisko funkciju izpildi, tirgus situāciju un Sabiedrības finanšu ilgtspēju.

Sabiedrība apņēmusies pilnveidot arī iekšējās kontroles sistēmu un izstrādāt informācijas tehnoloģiju un digitalizācijas stratēģiju.

2026. gadā Sabiedrība plāno veikt investīcijas kopumā 17,8 milj. eiro apmērā, tostarp Rīgas Centrāltirgus paviljonu remontdarbiem, Rūpniecības preču tirgus demontāžai un autostāvvietu izbūvei, ieguldījumiem ēku Baznīcas ielā 19/23, Brīvības ielā 49/53 attīstībā, ēkas Rātslaukumā 7 remontdarbiem un ēkas Torņa ielā 4 konstrukciju pastiprināšanai un logu nomaīnai, Spīķeru ēku pielāgošanai biroju funkcijām un citiem Sabiedrības investīciju projektiem. Vienlaikus paredzēta sociālo mājokļu projekta īstenošanas uzsākšana, atbilstoši līgumam, kas noslēgts ar Centrālo finanšu un līgumu aģentūru par ES fondu finansējuma piesaisti un projektēšanas darbu uzsākšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un Sabiedrības lēmuma pieņemšanas kārtībai.

Paralēli investīciju projektu īstenošanai Sabiedrība turpinās pilnveidot savu darbības organizāciju un pārvaldības procesus, nodrošinot sabalansētu resursu izmantošanu, pārskatāmu lēmumu pieņemšanu un efektīvu projektu īstenošanu, lai veicinātu Sabiedrības ilgtspējīgu attīstību un tai noteikto uzdevumu izpildi.

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 2025. gadu. 2025. 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 2025. gada revidētais finanšu pārskats, ir pieejams SIA “Rīgas nami” tīmekļvietnē www.rigasnami.lv.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības 2025. gada peļņa ir 94 349 eiro. Sabiedrības valde ierosina, saskaņā ar Rīgas domes 16.06.2021. lēmuma Nr. 691 “Par dividendēm kapitālsabiedrībās, kurās Rīgas pilsētas pašvaldībai ir izšķiroša ietekme” 2. punktā noteikto kārtību, 40% no peļņas jeb 37 739 eiro izmaksāt dividendēs 2026. gadā, bet atlikušo peļņas daļu atstāt nesadalītu un novirzīt iepriekšējo periodu zaudējumu segšanai.

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 14.10.2024. iekšējiem noteikumiem Nr. RD-24-507-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”, Sabiedrībā korupcijas un interešu konflikta risku novēršanai tiek veikta amatpersonu amatu savienošanas izvērtēšana, amatpersonām stājoties amatā. Korupcijas un interešu konflikta risku mazināšanai Sabiedrībā tiek veikta Pretkorupcijas 2024. - 2027. gada pasākumu plāna regulāra izpildes kontrole un rezultātu ziņošana Sabiedrības valdei un padomei, regulāra Sabiedrības korupcijas riskam pakļauto amatu saraksta aktualizēšana, tiek nodrošinātas Sabiedrības darbinieku regulāras apmācības (gan iekšējās, gan ārējās (KNAB, Delna)) par korupcijas un interešu konflikta riskiem, atbildību un risku novēršanu.

Notikumi pēc pārskata perioda pēdējās dienas

Beidzoties iepriekš noteiktajam pilnvaru periodam, Sabiedrības valdes loceklis Kaspars Kociņš pārtrauca valdes locekļa pienākumu pildīšanu ar 24.02.2026.

2026. gada februārī Sabiedrība noslēdza līgumu ar Centrālo finanšu un līgumu aģentūru par 10 miljonu eiro ERAF finansējuma piesaisti jaunu sociālo mājokļu būvniecībai Rīgā. Kopējais projekta attiecināmo izmaksu apjoms plānots 15,38 miljonu eiro apmērā, 5,38 miljonus eiro līdzfinansējot SIA “Rīgas nami”. Projektu plānots pabeigt 2029. gada nogalē.

2026. gada februārī sagatavots Rīgas domes lēmumprojekts par Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas nami” pamatkapitālā EUR 1 539 055 apmērā, radušos prasījumu sedzot ar SIA “Rīgas nami” nekustamajiem īpašumiem EUR 1 181 885 apmērā un iepriekš uzskaitītām saistībām EUR 357 170 apmērā. Lēmums vēl nav apstiprināts.

No pārskata perioda beigām līdz pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī, vai kas būtu papildus jāskaidro finanšu pārskata pielikumā.

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 2025. gada 31. decembrī un par tās darbības rezultātiem un naudas plūsmām 2025. gadā.

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 pārkāpumu atklāšanu un novēršanu Sabiedrībā. Valde ir atbildīga arī par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2025 EUR	2024 EUR
Neto apgrozījums	3	28 420 602	27 518 837
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(27 949 029)	(28 108 758)
Bruto peļņa vai zaudējumi		471 573	(589 921)
Pārdošanas izmaksas		(55 553)	(66 889)
Administrācijas izmaksas	5	(506 263)	(506 378)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	4 822 256	4 520 470
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(4 653 238)	(4 177 214)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi:	7	1 346 014	2 660 595
<i>a) no radniecīgajām sabiedrībām</i>		1 190 249	2 405 286
<i>b) no citām personām</i>		155 765	255 309
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	7	(1 272 973)	(1 991 338)
<i>a) citām personām</i>		(1 272 973)	(1 991 338)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		151 816	(150 675)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(57 467)	(27 977)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		94 349	(178 652)

Pielikums no 16. līdz 30. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
Galvenā grāmatvede

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

Balance

	Piezīme	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		234 258	199 501
Nemateriālie ieguldījumi kopā	9	234 258	199 501
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		3 523 232	15 014 758
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 284 733	3 690 804
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		211 251	242 256
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		2 124 834	1 854 490
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		886 104	900 689
Pamatlīdzekļi kopā	10	11 030 154	21 702 997
Ieguldījuma īpašumi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	85 644 835	77 169 264
Ieguldījuma īpašumi kopā		85 644 835	77 169 264
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi			
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	12	7 953 735	11 830 829
Krājumi	13	12 534 809	16 658 931
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi kopā		20 488 544	28 489 760
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		117 397 791	127 561 522
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		180 083	207 402
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		6 166 207	4 113 921
Krājumi kopā	13	6 346 290	4 321 323
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	14	575 933	961 990
Radniecīgo sabiedrību parādi	15	10 669 415	11 286 696
Citi debitori		285 629	136 345
Nākamo periodu izmaksas		592 803	408 106
Uzkrātie ieņēmumi	16	1 293 382	1 716 097
Debitori kopā		13 417 162	14 509 234
Naudas līdzekļi	17	9 968 969	8 391 272
Apgrozāmie līdzekļi kopā		29 732 421	27 221 829
Aktīvu kopsumma		147 130 212	154 783 351

Pielikums no 16. līdz 30. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
Galvenā grāmatvede

Bilance		Piezīme	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pasīvs				
Pašu kapitāls				
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	18		109 615 802	109 615 802
Reorganizācijas rezerve	18		35 459 084	35 614 772
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi			(29 442 126)	(29 263 474)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi			94 349	(178 652)
Pašu kapitāls kopā			115 727 109	115 788 448
Kreditori				
Ilgtermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	19		16 724 317	24 715 331
No pircējiem saņemtie avansi	20		559 894	515 629
Nākamo periodu ieņēmumi			-	22 671
Ilgtermiņa kreditori kopā			17 284 211	25 253 631
Īstermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	19		8 419 284	8 801 793
No pircējiem saņemtie avansi	20		151 450	51 050
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem			1 959 195	1 686 321
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	22		1 588 985	1 474 802
Pārējie kreditori	23		738 870	627 278
Nākamo periodu ieņēmumi			229 967	234 952
Uzkrātās saistības	24		1 031 141	865 076
Īstermiņa kreditori kopā			14 118 892	13 741 272
Kreditori kopā			31 403 103	38 994 903
Pasīvu kopsumma			147 130 212	154 783 351

Pielikums no 16. līdz 30. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
Galvenā grāmatvede

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

Naudas plūsmas pārskats

	Piezīme	2025 EUR	2024 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		151 816	(150 675)
Korekcijas:			
• pamatlīdzekļu, ieguldījuma īpašumu un nemateriālo aktīvu vērtības samazinājums		1 763 601	2 425 661
• zaudējumi no pamatlīdzekļu, ieguldījumu īpašumu, nemateriālo aktīvu izslēgšanas		192 420	2 349
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(1 346 014)	(2 660 595)
• procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		1 272 973	1 991 338
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		2 034 796	1 608 078
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums		1 259 334	6 154 929
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		4 456 557	3 800 037
• Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums		729 191	(9 192 794)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		8 479 878	2 370 250
Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem		(4 933)	(27 977)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		8 474 945	2 342 273
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu, ieguldījuma īpašumu un nemateriālo aktīvu iegāde		(3 066 148)	(1 668 545)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu, ieguldījuma īpašumu un nemateriālo aktīvu pārdošanas		592 288	-
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas *		3 877 094	-
Saņemtie procenti *		1 346 014	173 436
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		2 749 248	(1 495 109)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai *		(7 991 014)	-
Izdevumi procentu maksājumiem		(1 655 482)	(1 991 338)
Izmaksātās dividendes		-	(7 941)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(9 646 496)	(1 999 279)
Pārskata gada neto naudas plūsma		1 577 697	(1 152 115)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		8 391 272	9 543 387
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	17	9 968 969	8 391 272

* 2024. gadā naudas plūsmas pārskatā Sabiedrība nenorādīja kredītiestādēm atmaksātās pamatparāda summas, savstarpēji ieskaitot tās ar ieņēmumiem no izsniegto aizdevumu (pamatsummas un procentu) atmaksas, kopā ar saņemtajiem maksājumiem par nekustamā īpašuma pārdošanu, kopā veidojot nulli. 2025. gadā šīs naudas plūsmas tiek uzrādītas atsevišķi.

Pielikums no 16. līdz 30. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
Galvenā grāmatvede

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls EUR	Reorganizācijas rezerve EUR	Nesadalītā peļņa vai (neseptie zaudējumi) EUR	Kopā EUR
2023. gada 31. decembris	110 162 151	35 614 772	(29 255 533)	116 521 390
Dividenžu izmaksa	-	-	(7 941)	(7 941)
Pamatkapitāla samazināšana	(612 749)	-	-	(612 749)
Pamatkapitāla palielināšana	66 400	-	-	66 400
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(178 652)	(178 652)
2024. gada 31. decembris	109 615 802	35 614 772	(29 442 126)	115 788 448
Rezerves samazināšana *	-	(155 688)	-	(155 688)
Pārskata gada peļņa	-	-	94 349	94 349
2025. gada 31. decembris	109 615 802	35 459 084	(29 347 777)	115 727 109

* Skatīt pielikuma 18. piezīmi.

Pielikums no 16. līdz 30. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
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 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 2025. gada 1. janvāra līdz 2025. 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 patiens 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.

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 SFPS Grāmatvedības standartus, kurus ir apstiprinājusi Eiropas Savienība. Sabiedrība ir piemērojusi šo atkāpšanos un uzskaita leguldījuma īpašumus atbilstoši Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības standartiem (SFPS). Tā kā Sabiedrība plāno no 2026. gada pāriet uz Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem gada pārskata sagatavošanā, jau 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 nozarē, ko secinājām, veicot salīdzinošu finanšu rādītāju izpēti citos lielos uzņēmumos, kas darbojas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomās. Sabiedrības vadība uzskata, ka šāda pieeja ļauj 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 ieņēmumi, kas radušies pārskata gadā vai zaudējumi 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 detalizācija sniegta pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata gadā izvērtējot atsevišķu Sabiedrības nekustamo īpašuma kategoriju lietošanas mērķi, veikta to klasifikācijas precizēšana, daļu no nekustamajiem īpašumiem pārklasificējot no pamatlīdzekļiem uz ieguldījuma īpašumiem. Lūdzu skatīt pielikuma 10. un 11. piezīmes.

Finanšu instrumenti un finanšu riski

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

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

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 plūsmas ar aizdevumu un aizņēmumu atmaksu.

Aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus 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 izslēgts 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 eiro. Iegādātie aktīvi zem 500 eiro 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 lai peļņas vai zaudējumu aprēķins pienācīgi atspoguļotu šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan Sabiedrības funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai, tās iedala šādi:

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

Komponentēs dala visus nekustamos īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabalus. 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 tos pārdod, vai tad, kad pavisam pārtrauc to lietošanu un no tiem 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 vai atsavināšanai paredzētos aktīvus Sabiedrība uzskaita krājumu sastāvā.

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

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļa grupa	Lietošanas laiks, gadi
Nekustamais īpašums	
Nekustamais īpašums (zeme īpašumā)	Neierobežots
Nekustamais īpašums (ēkas, būves īpašumā)	8 – 133 (noteikts katrai komponentei)
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	5 – 10
Pārējie pamatlīdzekļi	
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	3 – 5
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	3 – 10
Transportlīdzekļi	5
Biroja mēbeles un aprīkojums	5 – 10
Tehniskais aprīkojums un pasākuma centru mēbeles	3 – 25
Kultūras vērtības un mākslas darbi	Neierobežots
Pārējie pamatlīdzekļi	2 – 20
Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos	
Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos	no 4 līdz 35 (atbilstoši nomas līguma periodam)

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Nemateriālo ieguldījumu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Filmu licences, filmu kopijas, filmas un tamlīdzīgi	Neierobežots
Datorprogrammu licences un tamlīdzīgi	3 – 10
Preču zīmes	10
Grāmatas (tiesības publicēt manuskriptus)	20
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	3 – 5

Uzkrātiem kapitālajiem / 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 lai peļņas un zaudējumu aprēķins pienācīgi atspoguļotu šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan Sabiedrības funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai, tās iedala šādi:

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

Komponentēs dala visus ieguldījuma īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabalus. 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 ietilpst 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, atlīdzība 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 saimnieciskais labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījuma 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 ieguldījuma 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	20 – 143
Jumta segums	9 – 64
Iekšējā apdare	3 – 10
Ārējā apdare	8 – 30
Inženiersistēmas	3 – 45

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījuma īpašumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījuma 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.

Ja vēlāk konstatēts, ka iepriekš atzītais vērtības samazinājums vairs nepastāv vai ir samazinājies, ieguldījuma īpašuma bilances vērtība tiek palielināta līdz jaunajai aplēstajai atgūstamajai summai. Vērtības atjaunošana tiek atzīta tikai tādā apmērā, kas nepārsniedz iepriekš atzīto vērtības samazinājumu — tas ir, bilances vērtība nedrīkst pārsniegt to vērtību, kāda aktīvam būtu bijusi, ja vērtības samazinājums sākotnēji nebūtu ticis atzīts. Vērtības atjaunošana tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārējie ieņēmumi.

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 šaubīgiem debitoru parādiem.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda atgūšanas apšaubāmību, ir:

- kavēta parāda apmaksā, pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšauba Sabiedrības tiesības piedzīt šo parādu;
- parādnieka sliktais finanšu stāvoklis un negatīvie darbības rezultāti vai citi apstākļi, kas liecina par parādnieka nespēju apmaksāt pilnu parāda summu (zināms, ka pret debitoru ierosināts tiesas process par tā atzīšanu par bankrotējušu) u.tml.

Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

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

- izejvielas tiek uzskaitītas atbilstoši to pirkšanas izmaksām pēc “pirmais iekšā – pirmais ārā” (FIFO) principa;
- gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, 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.

Ilgtermiņa krājumus uzskaita nekustamos īpašumus, kuri paredzēti pārdošanai pa daļām, periodā, kas pārsniedz 1 gadu, kā arī zemes gabalus, uz kuriem tiek būvēti objekti, kuri paredzēti pārdošanai. Šādi nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti postenī „Gatavie projekti un preces pārdošanai”. Krājumus uzskaitītie nekustamie īpašumi tiek pārdoti/realizēti par ne mazāku summu 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.

Aizdevumi un aizņēmumi

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

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

Uzkrājumi

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

Uzkrātās saistības

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 atlīdzība, 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.

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.

Neto apgrozījums un ieņēmumu atzīšana

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

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicībai 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.

Gada pārskatā neto apgrozījums ir atspoguļots tādā griezumā, lai ārēji lietotāji un Sabiedrības dalībnieki varētu gūt patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības ieņēmumiem. Neto apgrozījuma kvalificēšana pēc NACE koda varētu negatīvi ietekmēt attiecīgās Sabiedrības, finanšu pārskata pielikumā norādāmās informācijas izvērtēšanu.

Preču pārdošana

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

Pakalpojumu sniegšana

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

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

Procentu ieņēmumi

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

Pašvaldības finansējums

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

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

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

Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termins "saistītās puses" atbilst Komisijas 2023. gada 13. augusta Regulas (ES) Nr. 2023/1803, 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.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības uzskaitē tiek veikta eiro. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar eiro 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 eiro 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.

3. Neto apgrozījums

	2025 EUR	2024 EUR
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	6 460 360	6 609 499
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas	5 514 893	5 710 800
Nekustamā īpašuma objektu remontdarbi	4 788 822	4 617 981
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	4 524 404	3 975 828
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	2 712 533	2 103 048
Finansējums sociālo telpu īres maksām	1 580 219	1 639 365
Pasākumu centru ieņēmumi	1 791 448	1 716 718
Pārējie ieņēmumi	1 047 923	1 145 598
Kopā	28 420 602	27 518 837

Pārskata gadā Sabiedrība nav guvusi ieņēmumus no būvniecības pakalpojumiem.

4. Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Personāla izmaksas (t.sk. VSAOI), skatīt pielikuma 8. piezīmi	11 306 147	11 015 093
Komunālo pakalpojumu izmaksas	7 015 937	7 479 657
Pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu nolietojums	2 464 309	2 425 692
Ēku uzturēšanas izmaksas	3 692 730	3 800 341
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	1 095 752	1 104 220
Materiālu izmaksas	554 391	594 460
Transporta izmaksas	461 181	468 068
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	320 613	289 617
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	266 173	245 003
Pamatlīdzekļu izslēgšanas izdevumi	954	1 929
Apdrošināšanas izmaksas	412 663	368 254
Telpu un zemes nomas maksa	22 404	22 926
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	185 653	123 220
Pārējās pakalpojumu sniegšanas izmaksas	150 122	170 278
Kopā	27 949 029	28 108 758

Pārskata gadā Sabiedrībai ir bijušas izmaksas, kas saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ir klasificējams kā pētniecības un attīstības izmaksas 1 300 EUR kopsummā (2024. gadā: 68 450 EUR).

5. Administrācijas izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Personāla izmaksas (t.sk. VSAOI), skatīt pielikuma 8. piezīmi	447 643	418 900
Finanšu un vadības konsultācijas	24 269	45 878
Pārējās administrācijas izmaksas	34 351	41 600
Kopā	506 263	506 378

Pārējās administrācijas izmaksas ietver zvērinātu revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:

Gada pārskata obligātā revīzija	31 600	37 200
Citu revīzijas uzdevumu veikšana	-	4 400
Kopā	31 600	41 600

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi un izmaksas*Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi*

	2025 EUR	2024 EUR
Ieņēmumi no krājumu (nekustamo īpašumu) pārdošanas	4 113 921	4 217 262
Nekustamo īpašumu vērtības korekcijas, skatīt pielikuma 11. un 13. piezīmes	424 810	-
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi, t.sk., apdrošināšanas atlīdzība	170 393	192 855
Saņemtās soda naudas	100 766	97 987
Ieņēmumi no ES līdzfinansējuma projekta	12 366	12 366
Kopā	4 822 256	4 520 470

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Pārdoto krājumu (nekustamo īpašumu) vērtības norakstīšana	(4 113 921)	(4 113 921)
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(505 307)	(47 381)
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	(5 694)	(6 647)
Citi saimnieciskās darbības izdevumi	(28 316)	(9 265)
Kopā	(4 653 238)	(4 177 214)

7. Procentu ieņēmumi un izmaksas*Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi*

	2025 EUR	2024 EUR
Izsniegtā aizņēmuma procenti, radniecīgās sabiedrības	1 190 249	2 405 286
Pārējie procentu ieņēmumi	155 765	255 309
Kopā	1 346 014	2 660 595

Procentu izmaksas un tamlīdzīgas izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Saņemtā aizdevuma procentu izmaksas, kredītiestāde	(1 272 973)	(1 991 338)
Kopā	(1 272 973)	(1 991 338)

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

	2025 EUR	2024 EUR
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits gadā	562	617
t.sk., Valdes locekļi	3	2
Padomes locekļi	2	2
Pārējie darbinieki	557	613

Personāla izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība par darbu	8 968 025	8 743 376
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	2 082 015	2 022 908
Veselības apdrošināšanas un citi izdevumi	331 802	301 402
Kopā	11 381 842	11 067 686

Informācija par atlīdzību Sabiedrības valdes un padomes locekļiem

Valde:	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība	222 978	207 627
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	52 600	50 667
Citi labumi	4 143	8 318
Kopā	279 721	266 612

Padome:	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība	74 601	80 640
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	17 598	19 023
Citi labumi	28	32
Kopā	92 227	99 695

9. Nemateriālie ieguldījumi

	Nemateriālo vērtību izveidošanas izmaksas EUR	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes EUR	KOPĀ EUR
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2023.	-	156 789	156 789
legādāts	60 510	8 850	69 360
Aprēķinātais nolietojums	-	(26 648)	(26 648)
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2024.	60 510	138 991	199 501
legādes vērtība	60 510	474 291	534 801
Uzkrātais nolietojums	-	(335 300)	(335 300)
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2024.	60 510	138 991	199 501
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2024.	60 510	138 991	199 501
legādāts	82 878	38 989	121 867
Pārklasificēts	(51 046)	51 046	-
Izslēgts	(58 160)	(20 256)	(78 416)
Aprēķinātais nolietojums	-	(28 950)	(28 950)
Izslēgtais nolietojums	-	20 256	20 256
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2025.	34 182	200 076	234 258
legādes vērtība	34 182	544 070	578 252
Uzkrātais nolietojums	-	(343 994)	(343 994)
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2025.	34 182	200 076	234 258

10. Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali EUR	Ēkas un inženierbūves EUR	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas EUR	Pārējie pamatlīdzekļi EUR	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas EUR	KOPĀ EUR
ABV uz 31.12.2023.	12 113 715	2 928 440	3 299 898	301 059	1 875 248	1 194 717	21 713 077
legādāts	66 400	-	-	-	(9 583)	1 475 968	1 532 785
Izslēgta sākotnējā vērtība	-	-	-	-	(10 840)	(93 667)	(104 507)
Izslēgts nolietojums	-	-	-	-	8 491	-	8 491
Aprēķināts nolietojums	-	(117 217)	(333 273)	(58 803)	(214 579)	-	(723 872)
Pārklasificēts:							
- pamatlīdzekļi	-	23 420	724 179	-	205 753	(953 352)	-
- ieguldījuma īpašumi	-	-	-	-	-	(722 977)	(722 977)
ABV uz 31.12.2024.	12 180 115	2 834 643	3 690 804	242 256	1 854 490	900 689	21 702 997
legādes vērtība	33 884 619	5 999 804	8 851 039	953 190	5 830 500	900 689	56 419 841
Vērtības samazinājums	(21 704 504)	(207 434)	-	-	-	-	(21 911 938)
Uzkrātais nolietojums	-	(2 957 727)	(5 160 235)	(710 934)	(3 976 010)	-	(12 804 906)
ABV uz 31.12.2024.	12 180 115	2 834 643	3 690 804	242 256	1 854 490	900 689	21 702 997
ABV uz 31.12.2024.	12 180 115	2 834 643	3 690 804	242 256	1 854 490	900 689	21 702 997
legādāts	-	-	26 049	28 875	369 476	2 488 427	2 912 827
Izslēgta sākotnējā vērtība	-	(44 730)	(28 608)	(32 803)	(246 162)	(893 606)	(1 245 909)
Izslēgtais nolietojums	-	13 995	28 608	32 803	264 214	-	339 620
Aprēķināts nolietojums	-	(114 245)	(351 132)	(59 880)	(233 369)	-	(758 626)
Pārklasificēts:							
- pamatlīdzekļi	-	(11 265)	919 012	-	116 185	(1 023 932)	-
- nākamo periodu izmaksas	-	-	-	-	-	(167 262)	(167 262)
- krājumi	(436 096)	-	-	-	-	-	(436 096)
Pārklasificēts uz ieguldījuma īpašumiem*:							
- sākotnējā vērtība	(32 064 781)	(155 948)	-	-	-	-	(32 220 729)
- vērtības samazinājums	21 243 622	-	-	-	-	-	21 243 622
- nolietojums	-	77 922	-	-	-	-	77 922
- izveidotie	-	-	-	-	-	(421 536)	(421 536)
ABV uz 31.12.2025.	922 860	2 600 372	4 284 733	211 251	2 124 834	882 780	11 026 830
legādes vērtība	1 383 741	5 787 861	9 767 492	949 262	6 069 999	882 780	24 841 135
Vērtības samazinājums	(460 881)	(207 434)	-	-	-	-	(668 315)
Uzkrātais nolietojums	-	(2 980 055)	(5 482 759)	(738 011)	(3 945 165)	-	(13 145 990)
ABV uz 31.12.2025.	922 860	2 600 372	4 284 733	211 251	2 124 834	882 780	11 026 830

ABV – atlikusī bilances vērtība.

2025. gada 31. decembrī pamatlīdzekļos iekļauti arī avansa maksājumi EUR 3 324 apmērā (31.12.2024.: EUR nulle), kas bilancē iekļauti pamatlīdzekļu izveidošanas sastāvā.

* 2025. gadā, izvērtējot turēšanas mērķi, vairāki Sabiedrības nekustamie īpašumi, galvenokārt zeme, tika pārklasificēti uz ieguldījuma īpašumiem. Skatīt arī 11. piezīmi.

11. Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali EUR	Ēkas un inženierbūves EUR	KOPĀ EUR
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2023.	29 731 820	48 389 610	78 121 430
Pārklasificēts	-	722 976	722 976
Aprēķinātais nolietojums	-	(1 675 142)	(1 675 142)
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2024.	29 731 820	47 437 444	77 169 264
legādes vērtība	43 965 669	68 172 772	112 138 441
Uzkrātais vērtības samazinājums	(14 233 849)	(8 236 853)	(22 470 702)
Uzkrātais nolietojums	-	(12 498 475)	(12 498 475)
Atlikusī bilances vērtība uz 31.12.2024.	29 731 820	47 437 444	77 169 264

Atlikusi bilances vērtība uz 31.12.2024.	29 731 820	47 437 444	77 169 264
legādāts	-	28 128	28 128
Aprēķināts nolietojums	-	(1 698 923)	(1 698 923)
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem:			
- no izveides	-	421 536	421 536
- no sākotnējās vērtības *	32 064 781	155 948	32 220 729
- no vērtības samazinājuma *	(21 243 622)	-	(21 243 622)
- no nolietojuma *	-	(77 922)	(77 922)
Pārklasificēts uz krājumiem:			
- sākotnējā vērtība	(837 901)	(1 556 103)	(2 394 004)
- uzkrātais nolietojums	-	472 698	472 698
Atzīts vērtības samazinājums **:			
- sākotnējā vērtība	-	(2 714 099)	(2 714 099)
- uzkrātais nolietojums	-	1 572 211	1 572 211
- iepriekš atzītā samazinājuma reverss	1 888 839	-	1 888 839
Atlikusi bilances vērtība 31.12.2025.	41 603 917	44 040 918	85 644 835
Sākotnējā vērtība	75 192 549	67 222 281	142 414 830
Vērtības samazinājums	(33 588 632)	(9 378 741)	(42 967 373)
Uzkrātais nolietojums	-	(13 802 622)	(13 802 622)
Atlikusi bilances vērtība 31.12.2025.	41 603 917	44 040 918	85 644 835

* 2025. gadā, izvērtējot turēšanas mērķi, vairāki Sabiedrības nekustamie īpašumi, galvenokārt zeme, tika pārklasificēti no pamatlīdzekļiem uz ieguldījuma īpašumiem. Skatīt arī 10. piezīmi.

** Sabiedrības vadība uz 2025. gada 31. decembri ir veikusi detalizētu izvērtējumu, kurā tika analizēts katra objekta individuālais stāvoklis, novērtējot objektu tehnisko stāvokli, iespējamus bojājumus un citus būtiskus faktorus. Balstoties uz vadības izvērtējumu un veiktās tirgus izpētes rezultātiem tika secināts, ka vairumam objektu vērtības samazināšana nav nepieciešama. Vienlaikus diviem objektiem tika konstatēta nepieciešamība veikt vērtības samazinājumu, savukārt vienam objektam – daļēju iepriekš samazinātās vērtības atjaunošanu, ņemot vērā tā tirgus vērtības pieaugumu.

12. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	7 683 386	11 283 395
Saskaņā ar vienošanām par izdevumu atlīdzību Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	270 349	547 434
Kopā	7 953 735	11 830 829

a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

	2025	2024
	EUR	EUR
Atlikums uz gada sākumu	11 830 829	15 707 922
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts uz īstermiņa saistībām (15. piezīme)	(3 877 094)	(3 877 093)
Atlikums uz gada beigām	7 953 735	11 830 829

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

	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu ieņēmumi	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu ieņēmumi
	31.12.2025.	31.12.2025.	31.12.2025.	31.12.2024.	31.12.2024.	31.12.2024.
Termiņā:	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Īsāks par vienu gadu	3 789 746	3 536 210	253 536	4 314 404	3 877 094	437 310
No 2 līdz 5 gadiem	4 513 258	4 417 525	95 733	8 303 004	7 953 735	349 269
Ilgāks par 5 gadiem	-	-	-	-	-	-
Kopā	8 303 004	7 953 735	349 269	12 617 408	11 830 829	786 579

13. Krājumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ēkas *	10 582 958	13 062 777
Zemes gabali *	8 440 199	7 699 874
Uzkrātais vērtības samazinājums	(322 141)	-
Pārējās preces pārdošanai	10 801	10 201
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	169 282	207 402
Kopā	18 881 099	20 980 254
t.sk.		
Ilgtermiņa daļa	12 534 809	16 658 931
Īstermiņa daļa	6 346 290	4 321 323

* Krājumu sadaļā ir iekļauti nekustamie īpašumi, kurus ir plānots atsavināt Rīgas valstspilsētas pašvaldībai turpmāko 4 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.

14. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība	4 017 970	4 110 877
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem*	(3 442 037)	(3 148 887)
Kopā	575 933	961 990

* 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 2025. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to, minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīta ar 100% uzkrājumu.

Pārskata gada beigās SIA “Rīgas nami” ir aktīvs kreditora prasījums LAS “Latvijas Krājbanka”, reģistrācijas numurs 40003098527, maksātnespējas procesā 1 369 280 EUR apmērā. Saskaņā ar 23.12.2011. Rīgas apgabaltiesas spriedumu Civillietā Nr. C0452331 LAS “Latvijas Krājbanka” ir pasludināta par maksātnespējīgu un ar 08.05.2012. Rīgas apgabaltiesas lēmumu minētajā civillietā uzsākta LAS “Latvijas Krājbanka” bankrota procedūra. Minēto tieslietu iznākums 2025. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīta ar 100% uzkrājumu.

Ja debitors kavē parāda apmaksu, saskaņā ar noslēgtā līguma vai vienošanās nosacījumiem tiek aprēķināta nokavējuma nauda par kavētiem debitoru parādu maksājumiem, un dienā, kad ir saņemts nokavējuma naudas maksājums, tiek veikts grāmatojums grāmatvedības uzskaites reģistros.

15. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	6 248 655	6 211 971
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (12. piezīme)	3 877 093	3 877 093
Aizdevumu procenti	324 347	953 822
Nesamaksātie rēķini par sociālajiem dzīvokļiem	102 176	121 834
Nesamaksātie rēķini par pakalpojumiem	117 144	121 976
Kopā	10 669 415	11 286 696

16. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Pakalpojumi Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	706 674	1 081 103
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	560 722	553 121
Bankas nakts depozīta procenti	25 986	81 873
Kopā	1 293 382	1 716 097

17. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Īstermiņa depozīt noguldījums (sākotnējais termiņš līdz 3 mēnešiem)	4 500 000	4 000 000
Norēķinu kontos	5 454 862	4 374 319
Nauda kasē	12 270	16 953
Nauda ceļā	1 837	-
Kopā	9 968 969	8 391 272

18. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais daļu kapitāls ir 109 615 802 EUR, un to veido 109 615 802 daļas. Katras daļas nominālvērtība ir EUR 1. Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai.

2025. gadā tika veikta reorganizācijas rezerves izmaiņa – samazinājums par kopējo summu 155 688 EUR, kas sastāv no pirms reorganizācijas laikā pārņemto nepabeigtās celtniecības projektu izmaksām, kas atzītas par nerealizējamām un nav atzīstamas pamatlīdzekļu sastāvā.

Nomaksas pirkuma līgumi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību par zemju Ilūkstes, Lubānas un Jasmuižas ielās iegādi paredz savstarpējo norēķinu vajadzībām daļu Sabiedrības prasību pret Rīgas valstspilsētas pašvaldību segt, izmantojot Sabiedrības pamatkapitāla samazināšanu. Tuvāko 4 gadu laikā paredzamais šādu norēķinu apmērs ir aptuveni 6,3 līdz 8,6 miljoni eiro. Par faktisko norēķinu apmēru un laiku var lemt Sabiedrības dalībnieks.

2026. gada februārī sagatavots Rīgas domes lēmumprojekts par Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas nami” pamatkapitālā EUR 1 539 055 apmērā, radušos prasījumu sedzot ar SIA “Rīgas nami” nekustamajiem īpašumiem EUR 1 181 885 apmērā un iepriekš uzskaitītām saistībām EUR 357 170 apmērā. Lēmums vēl nav apstiprināts.

19. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	Atmaksas termiņš	31.12.2025.	31.12.2024.
		EUR	EUR
Pēc līgumu gala termiņiem:			
Aizņēmums no kredītiestādēm (pamatsumma)	Līdz 1 gadam	7 991 014	7 991 014
Aizņēmums no kredītiestādēm (uzkrātie procenti)	Līdz 1 gadam	428 270	810 779
Kopā īstermiņa saistības pret kredītiestādēm		8 419 284	8 801 793
Aizņēmums no kredītiestādēm	1 līdz 2 gadiem	7 681 083	7 991 014
Aizņēmums no kredītiestādēm	2 līdz 3 gadiem	6 022 291	7 681 077
Aizņēmums no kredītiestādēm	3 līdz 4 gadiem	3 020 943	6 022 290
Aizņēmums no kredītiestādēm	4 līdz 5 gadiem	-	3 020 950
Kopā ilgtermiņa saistības pret kredītiestādēm		16 724 317	24 715 331
Kopā saistības pret kredītiestādēm		25 143 601	33 517 124

2025. gada 31. decembrī Sabiedrībai ir spēkā kreditēšanas līgumi ar komercbankām.

Saistību nodrošināšanai Sabiedrība ir noslēgusi hipotēkas līgumus un iekļījusi sev piederošos nekustamā īpašuma objektus, kā arī nodibinājusi komercķīlu. Iekļīlāto nekustamo īpašumu atlikusī bilances vērtība 16 177 660 EUR, komercķīlas uz debitoru parādiem un prasījuma tiesības pret Rīgas pilsētas pašvaldību, kas izriet no noslēgtajiem nomaksas pirkuma līgumiem, ar maksimālo prasījuma summu 86 778 672 EUR. Atbilstoši noslēgto līgumu nosacījumiem komercķīlas ņēmējam ir tiesības realizēt iekļīlāto mantu bez izsoles.

Visiem aizdevumiem piemērota mainīgā procentu likme ar piesaisti 12 mēnešu EURIBOR plus bankas noteiktā likme.

20. No pircējiem saņemtie avansi (drošības naudas)

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Īstermiņa	151 450	51 050
Ilgtermiņa	559 894	515 629
Kopā	711 344	566 679

21. Finanšu un iespējamās saistības

a) Operatīvās nomas saistības

Sabiedrība kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2025. gadā bija 335 916 EUR (2024. gadā: 367 679 EUR). Kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ar termiņu viena gada laikā	263 638	253 407
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet Tsāku par pieciem gadiem	287 682	253 558
Kopā	551 320	506 965

b) Juridiskās prasības

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 14. piezīmi.

c) Citas iespējamās saistības

Aizdevuma līgums Nr. 5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķirusi finansējumu sociālās dzīvojamās mājas Rīgā, Dzirciema ielā 24 būvniecībai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 31.07.2007. līdz 25.01.2027. par summu 5 264 625 EUR. 2021. gadā aizdevums refinansēts AS Swedbank, saistību atlikums uz 31.12.2025 ir 554 171 EUR.

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm ir nodrošināti ar komercķīlām un hipotēkām (skatīt 19. piezīmi).

22. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2024. EUR	Aprēķināts EUR	Samaksāts EUR	Reklasificēts EUR	31.12.2025. EUR
Pievienotās vērtības nodoklis	1 013 900	2 834 517	(2 659 446)	23 536	1 212 507
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	284 871	3 094 038	(3 126 618)	4 546	256 856
Nekustāma īpašuma nodoklis	3 642	1 090 045	(1 089 993)	-	3 694
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	148 558	1 376 451	(1 405 253)	(4 546)	115 210
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	23 536	5 463	(4 933)	(23 536)	530
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	220	2 470	(2 502)	-	188
Akcīzes nodoklis	75	60	(135)	-	-
Kopā	1 474 802	8 403 044	(8 297 992)	-	1 588 985

23. Pārējie kreditori

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Atlīdzība par darbu	609 253	539 092
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem	23 636	42 172
Pārējie kreditori	105 981	46 014
Kopā	738 870	627 278

24. Uzkrātās saistības

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības piegādātājiem	388 714	234 646
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	588 453	630 430
Uzkrājumi paredzamajiem nodokļiem	53 975	-
Kopā	1 031 141	865 076

25. Nozīmīgi līgumi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību un citām Rīgas pašvaldības iestādēm

Pildot Rīgas valstspilsētas pašvaldības uzticētās funkcijas, Sabiedrība ir noslēgusi šādus līgumus ar pašvaldību vai tās iestādēm:

- 1) 06.11.2024. Līgumu par Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo un piekrītošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu Nr.RN-2024-1064-lī/2.8-3 (ar 18.08.2025. grozījumiem) – par Rīgas centrālirtigus teritoriju apsaimniekošanu;
- 2) 2016. gada 1. decembra līguma par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā Nr.DMV-16-323-lī 06.04.2023. pārjaunojuma līgums RN-2023-1525-lī/2.8-4 (ar 12.09.2024. un 22.12.2025. grozījumiem);
- 3) 25.04.2022. nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr.RD-22-357-lī (RN-2022-295-lī/2.8-4)(ar 01.07.2022., 29.12.2022., 14.06.2023., 05.03.2024., 17.09.2024. un 23.09.2025. grozījumiem).

Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta bilancē.

Informācija par aizdevuma un nomaksas līgumiem skatāma 12. piezīmē, par ikgadējiem pirkuma līgumiem 13. piezīmē un par īstermiņa norēķiniem par nekustamo īpašumu iegādi un aizdevumu īstermiņa daļu – 15. piezīmē.

26. Pētniecības un attīstības izmaksas

Skatīt 4. piezīmi.

27. Valdes ieteiktā peļņas sadale

Skatīt Vadības ziņojumu.

28. Notikumi pēc bilances datuma

Beidzoties iepriekš noteiktajam pilnvaru periodam, Sabiedrības valdes loceklis Kaspars Kociņš pārtrauca valdes locekļa pienākumu pildīšanu ar 17.02.2026.

2026. gada februārī Sabiedrība noslēdza līgumu ar Centrālo finanšu un līgumu aģentūru par 10 miljonu eiro ERAF finansējuma piesaisti jaunu sociālo mājojumu būvniecībai Rīgā. Kopējais projekta attiecināmo izmaksu apjoms plānots 15,38 miljonu eiro apmērā, 5,38 miljonu eiro līdzfinansējot SIA “Rīgas nami”. Projektu plānots pabeigt 2029. gada nogalē.

2026. gada februārī sagatavots Rīgas domes lēmumprojekts par Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas nami” pamatkapitālā EUR 1 539 055 apmērā, radušos prasījumu sedzot ar SIA “Rīgas nami” nekustamajiem īpašumiem EUR 1 181 885 apmērā un iepriekš uzskaitītām saistībām EUR 357 170 apmērā. Lēmums vēl nav apstiprināts.

No pārskata perioda beigām līdz pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī, vai kas būtu papildus jāskaidro finanšu pārskata pielikumā.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kristīne Villere
Galvenā grāmatvede

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

VALDES LOCEKĻU ELEKTRONISKIE PARAKSTI ATTIECINĀMI UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 30. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ VISPĀRĪGO INFORMĀCIJU 3. LAPĀ UN UZ FINANŠU PĀRSKATU NO 11. LĪDZ 30. LAPAI

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA "Rīgas nami" dalībniekam

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Rīgas nami" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 11. līdz 30. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2025. gada 31. decembra bilanci,
- 2025. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2025. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2025. gada naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas nami" finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

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

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

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

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 10. lapai.

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

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

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

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

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

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

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

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

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

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

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

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

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

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

Anna Temerova-Allena
Atbildīgā zvērīnātā revidente
Sertifikāta Nr. 154
Valdes locekle

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU NO 31. LĪDZ 32. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.