

SIA „RĪGAS NAMI”

**Gada pārskats
par 2020. gadu**

Saturs

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	11
Bilance	12
Naudas plūsmas pārskats	14
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	15
Finanšu pārskata pielikums	16
Neatkarīgu revidentu ziņojums	32

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Rīgas nami
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	40003109638, Rīga, 1993. gada 8. janvāris
Juridiskā adrese	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050
NACE darbības kods	6820 - Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
Dalībnieku pilni vārdi un adrese	Rīgas pilsētas pašvaldība (100%) Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	Vineta Verika, valdes priekšsēdētāja Andrejs Kondratjuks, valdes loceklis – līdz 2021. gada 26. aprīlim Inga Kronberga, valdes locekle – no 2021. gada 27. aprīļa Ervins Straupe, valdes loceklis – līdz 2020. gada 30. aprīlim
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Artis Logins, Finanšu pārvaldes direktors
Pārskata gads	01.01.2020. – 31.12.2020.
Ziņas par īpašniekiem	Rīgas pilsētas pašvaldība Rātslaukums 1, Rīgā, LV-1050, līdzdalības daļa kapitālā - 100%
Revidenti	SIA „Nexia Audit Advice” Baznīcas ielā 31 - 14, Rīgā, LV-1010 Reģ. Nr. 40003858822 Licence Nr. 134 Atbildīgā zvērinātā revidente Biruta Novika Sertifikāts Nr. 106

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

SIA „Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) komercdarbības veidi ir operācijas ar nekustamo īpašumu, ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības, uzkopšanas darbības, radošas, mākslinieciskas un izklaides darbības, vēsturisku objektu un līdzīgu apmeklējuma vietu darbība, cita izklaides un atpūtas darbība, kinofilmu demonstrēšana, arhitektūras un inženiertehniskie pakalpojumi.

Sabiedrības galvenie darbības virzieni ir:

- īpašumu attīstīšana, pārvaldīšana, iznomāšana un apsaimniekošana;
- kvalitatīvas un daudzveidīgas kultūras programmas nodrošināšana un kultūras pasākumu organizēšana Sabiedrības pasākumu centros.

Sabiedrības darbība tiek noteikta un organizēta atbilstoši Rīgas domes lēmumiem un līgumiem, kas ir noslēgti starp Sabiedrību un Rīgas pilsētas pašvaldību (turpmāk – Pašvaldību).

Stratēģiski nozīmīgākie lēmumi un līgumi Sabiedrības darbībai ir:

- 2011. gada 13. decembra lēmums Nr. 3975 - saskaņā ar kuru 2012. gada 10. janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Pildot šo līgumu, daļa no Pašvaldībai piederošiem nekustamiem īpašumiem ir nodoti Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.
- 2015. gada 15. decembra Rīgas domes lēmums Nr. 3315 - saskaņā ar kuru 2016. gada 4. janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līgums, ar ko Sabiedrībai tika deleģēta Pašvaldības funkcijā (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību, un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai) ietilpstošie pārvaldes uzdevumi – Pasākumu centrā “Melngalvju nams”, Kinoteātrī „Splendid Palace” un Pasākumu centrā “Rīgas Kongresu nams” – atbalstīt kultūras dzīves norišu daudzveidību un kultūras pasākumu pieejamību, tādējādi nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecīgu un lietderīgu izmantošanu, kā arī pasākumu centrā Melngalvju nams – papildus iepriekšminēto uzdevumu veikšanai, nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai. Šī pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līguma darbības termiņš ir beidzies 2021. gada 3. janvārī un šobrīd Pašvaldība gatavo jaunu pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līgumu, ar ko Sabiedrībai tiks deleģēti Pašvaldības funkcijā ietilpstoši uzdevumi.
- Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmums Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenotās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” un saistošie grozījumi, lai nodrošinātu Pašvaldības nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu apsaimniekošanu, Sabiedrības pamatkapitālā ieguldīti Pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi.

Sabiedrības darbības vispārējais stratēģiskais mērķis izriet no Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktām pašvaldību funkcijām (likuma „Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punkts, 15. panta pirmās daļas 5. punkts un 17.2 panta 2. un 3. punkts) un tas ir: piedalīties Pašvaldības kultūrvēsturisko objektu un kultūras un nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanā un attīstīšanā, sekmējot kultūras un tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu, nodrošinot apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai, kā arī nodrošināt racionālu un lietderīgu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Vadības ziņojums

Sabiedrības 2020. gada darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2019. gada 10. decembrī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģija 2020. - 2022. gadam (valdes sēdes protokols Nr. 12). Sabiedrības vispārējais stratēģiskais mērķis tika aktualizēts 2021. gada martā, kuru ir apstiprinājuši Rīgas domes Pilsētas Ipašuma komiteja un tiek virzīts apstiprināšanai Rīgas domei.

SIA “PricewaterhouseCoopers”, reģistrācijas Nr. 40003142793, veiktajā Sabiedrības ārējā neatkarīgā izvērtējuma ziņojumā, kas tika iesniegts Sabiedrības kapitāla daļu turētājam un izskatīts Sabiedrības ārkārtas dalībnieku sapulcē 2020. gada 29. jūlijā (protokols Nr. 5), tika skatīta no pašvaldības funkcijām izrietošo Sabiedrības uzdevumu stratēģiskā analīze un līdzdalības izvērtējums. SIA “PricewaterhouseCoopers” secināja, ka Sabiedrības darbība tiek organizēta saskaņā ar Rīgas domes lēmumu par dibināšanu, kā arī pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem un pārvaldes uzdevuma deleģēšanas līgumu. Ziņojumā tika norādīts, ka Saimnieciskās darbības novērtējums pašvaldības līdzdalības kapitālsabiedrības kontekstā atbilst Sabiedrības darbības vispārējam stratēģiskajam mērķim – “piedalīties pašvaldības kultūrvēsturisko objektu un kultūras, un nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanā un attīstīšanā, sekmējot kultūras un tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu, nodrošinot apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai, un nodrošināt racionālu un lietderīgu pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.”

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

2020. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļām un katras daļas vērtība ir 1 EUR.

2020. gada pārskata beigās Sabiedrība pārvalda 54 nekustamos īpašumus, no kuriem 37 pieder Sabiedrībai un 17 – Pašvaldībai.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā nekustamo īpašumu telpu platība pārskata gada beigās ir 111 774 m², savukārt zemes kopējā platība ir 122,72 ha. Pārskata gadā lielākie un būtiskākie Sabiedrības telpu nomas objekti Rīgā bija:

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

2020. gada 13. martā Latvijas Republikā stājās spēkā ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ietekmēja ilgtermiņa nomas klientu darbību. Ievērojamu ietekmi tas atstāja arī uz Sabiedrības darbību 2020. gadā.

Pārskata gadā ieņēmumi no ilgtermiņa telpu nomas veidoja 72 % (2019. gadā – 62 %) no kopējiem Sabiedrības ieņēmumiem un sastādīja 2 585 886 EUR (2019. gadā – 3 591 008 EUR), kas būtiski atpaliek no Sabiedrības plānotajiem pārskata gada budžeta rādītājiem. Ieņēmumu samazinājums saistīts ar Ministru kabineta lēmumu par nomas maksas atlaīžu piešķiršanu (2020. gada 14. jūlija Ministru kabineta noteikumi Nr. 453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” un 2020. gada 2. aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr. 180 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību”). Kopējais piešķirtais nomas atlaīžu vai atbrīvojumu apjoms 2020. gadā bija 686 115 EUR apmērā, kur tika atbalstīti 44 komersanti, 5 biedrības un nodibinājumi un 4 saimnieciskās darbības veicēji.

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

Vadības ziņojums

- Melngalvju nama kompleksā (Rātslaukumā 5, 6, 7, Rīgā) - Zilās gvardes zāles un salona telpu atjaunošanas un ekspozīcijas iekārtošanas, pārskata gadā veicot ieguldījumus 289 248 EUR apmērā;
- Jēkaba kazarmās (Torņa ielā 4, Rīgā) - otrās kazarmas jumta seguma nomaiņas darbi 214 895 EUR apmērā;
- Amatu ielā 4, Rīgā – fasādes, fasādes elementu, skursteņu, jumta un jumta elementu remontdarbi 204 844 EUR apmērā.

Sabiedrība turpina darbu, lai rastu optimāli izdevīgāko risinājumu nekustamā īpašuma objekta Kalēju ielā 78/Kungu ielā 34 attīstīšanai.

2019. gada 17. decembrī tika pieņemts Ministru kabineta rīkojums Nr. 639 "Par finanšu līdzekļu piešķiršanu no valsts budžeta programmas "Līdzekļi neparedzētiem gadījumiem", kas paredz finansējuma, kas nepārsniedz 774 360 *euro*, piešķiršanu Kultūras ministrijai ar mērķi kompensēt Sabiedrībai tās veiktos kapitālieguldījumus Latvijas Nacionālās operas un baleta ēkā. Tāpat 2019. gada 18. decembrī tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr. 2854 "Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma Āspazijas bulvārī 3, Rīgā (kadastra Nr. 01000050056), nodošanu Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai". Īpašuma nodošana pabeigta 2020. gada 29. februārī.

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

Pasākumu centru darbību šajā gadā ietekmēja Covid-19 pandēmija un pulcēšanās ierobežojumi, kas neļāva plānoto centru darbību izpildīt plānotajos apmēros. 2020. gada 13. martā publiskam apmeklējumam tika slēgti visi Sabiedrības pasākumu centri. Pasākumu centrs "Melngalvju nams" atsāka darbu 15. maijā un darbojās ierobežoti līdz 21. decembrim, kad tas tika slēgts atkārtoti, kinoteātris "Splendid Palace" atsāka darbu 18. maijā un bija slēgts no 19. jūnija līdz 5. septembrim, no 9. novembra līdz 18. novembrim un no 21. decembra līdz 31. decembrim. Savukārt pasākumu centrs "Rīgas Kongresu nams" darbību vairs neatsāka plānoto rekonstrukcijas darbu dēļ.

Kinoteātris „Splendid Palace” mūsdienās ir saglabājies kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeļeiropā. Tā repertuāru sastāda augstvērtīgs autorkino, *art house* filmas no Eiropas un citiem pasaules reģioniem, kā arī pasaules kinofestivālos atzinību guvuši darbi. 2020. gadā pavisam kopā tika izrādīti 837 (plānoti 1 766) kino seansi, kopējais skatītāju skaits 44 957 (plānoti 124 683), kas ir par 62,3 % mazāk nekā 2019. gadā. Ievērojams samazinājums saistīts ar COVID-19 vīrusa izplatību un ierobežojumiem kultūras nozarē. Pārskata gadā kinoteātra regulāro repertuāru veidoja dažādas kinofestivālu programmas – starptautiskais kinoaktieru festivāls "Baltijas Pērle", "Rīgas Starptautiskais Kino festivāls", "Manhetenas Starptautiskais īsfilmu festivāls" un citi kino notikumi, kas tika realizēti ar ierobežotu apmeklētāju skaitu. Ievērojot noteiktos pulcēšanās ierobežojumus Covid-19 pandēmijas laikā, kinoteātri "Splendid Palace" klātienē nenotika Nacionālais filmu festivāls "Lielais Kristaps".

Paralēli kino programmai tiek attīstīti arī cita veida kultūras pasākumi – starptautisko operu, baletu un teātra izrāžu izrādīšanu uz lielā ekrāna. 2020. gadā ar labiem panākumiem un skatītāju atsaucību tika izrādīti divi notikumi - teātra izrāde "Oņegins" un koncerts Idiot Prayer – Nick Cave Alone at Alexandra Palace. Gada laikā pasākumu centrā „Kinoteātris "Splendid Palace"” no plānotajiem 146 telpu nomas pasākumiem sakarā ar ierobežojumiem notika tikai 44 telpu nomas pasākumi (koncertiem, izrādēm, konferencēm, semināriem, izstādēm) – no tiem 23 kultūras, 21 korporatīvie un izglītojoši pasākumi.

Vadības ziņojums

Rīgas Kongresu nams 2020. gada sākumā darbojās kā nozīmīgs, daudzfunkcionāls kultūras infrastruktūras centrs koncertu, izrāžu, izglītojošu un dažādu izklaides pasākumu rīkošanā Rīgas pilsētā. Rīgas Kongresu nams daudziem ārvalstu māksliniekiem Baltijas koncertu tūrēs bija galvenā pasākuma norises vieta Latvijā. 2020. gadā (līdz 13. martam) pasākumu centrā “Rīgas Kongresu nams” notikuši 14 pasākumi (līdz 1. jūnijam tika plānoti - 83), 8 - kultūras, 6 - izglītojošie. 2020. gadā Covid-19 noteikto pulcēšanās ierobežojumu dēļ no 13. marta līdz 31. maijam nenotika 16 pasākumi, par kuriem bija noslēgti telpu nomas līgumi. Ņemot vērā plānotos Rīgas Kongresu nama rekonstrukcijas darbus, pasākuma centrs ir slēgts pasākumu norisei un pārbūves darbu veikšanai.

Kā viens no galvenajiem Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģijā 2020.–2022. gadam noteiktajiem mērķiem - ir Rīgas Kongresu nama atjaunošana. Atjaunošanas projektu paredzēts realizēt vairākās kārtās, atbilstoši finansējuma pieejamībai.

Projekta realizācijas mērķis ir iekļaut Rīgas Kongresu namu pasaules mākslinieku viesturneju un konferenču dienaskārtībā un attīstīt Rīgā Eiropas kultūras tūrisma vietas potenciālu. Realizējot Rīgas Kongresu nama pārbūvi un jaunās vietas zīmolu, Rīga iegūs mūsdienīgu, multifunkcionālu pasākumu norises vietu – *music hall* ar vismaz 1 283 sēdvietām, kas iezīmētu Rīgu Ziemeļeiropas kartē kā līdzvērtīgu starptautisku pasākumu norises vietu līdzās Stokholmas, Helsinku, Tallinas, Viļņas multifunkcionālajām zālēm.

Atjaunošanas projekta ietvaros ir pilnībā mainīts Rīgas Kongresu nama ēkas zīmols - ir izstrādāts jauns tēls, zīmols un grafiskā identitāte, kā arī ir veikta jaunās preču zīmes reģistrācija Patentu valdē. Kronvalda parka tuvums ir iedvesmojis jauno zāles zīmolu, arī pārbūves arhitektūru un interjeru, kas veidoti pēc principa - parks ienāk telpā. Jaunais projekts būs daļa no latviskās kultūras attīstīšanas stāsta.

2020. gadā tika pabeigta Lielās zāles un publisko zonu, kā arī interjera projekta projektēšanas darbi.

2020. gadā Sabiedrība ir izsludinājusi un Iepirkumu komisija ir pieņēmusi lēmumus par šādiem 2019. un 2020. gada iepirkumu plānā paredzētajiem iepirkumiem projekta īstenošanai:

- “Aktīvās akustikas uzstādīšana ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā”, iepirkums Nr. RN 2019/31; 2019. gada 16. decembrī izsludināts, un pēc kapitāldaļu turētāja saskaņojuma saņemšanas (2020. gada 29. jūlija dalībnieku sapulcē, protokols Nr. 5) ar iepirkuma uzvarētāju 2020. gada 28. augustā tika noslēgts līgums par darbu izpildi. 2020. gadā tika veikti akustiskās sistēmas projektēšanas darbi (darbi izpildīti 2021. gada 10. martā);
- “Rīgas Kongresu nama Lielās zāles un publiskās zonas ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā, atjaunošana”, iepirkums Nr. RN 2020/14; 2020. gada 8. septembrī izsludināts, ir noteikts pretendents, kuram piešķiramas līguma slēgšanas tiesības, pēc kapitāldaļu turētāja saskaņojuma saņemšanas (2021. gada 2. februāra dalībnieku sapulcē, protokols Nr. 1, lemts atlikt jautājumu līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai) tiks noslēgts līgums; pretendenta piedāvājuma nodrošinājuma derīguma termiņš - 2021. gada 13. jūlijs.
- “Būvuzraudzības pakalpojumu sniegšana Rīgas Kongresu nama Lielās zāles un publiskās zonas ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā, atjaunošanas darbu laikā”, iepirkums Nr. RN 2020/17, 2020. gada 10. novembrī izsludināts, ir pieņemts lēmums par pretendentu, kuram piešķiramas līguma slēgšanas tiesības. Līgums tiks slēgts pēc tam, kad kapitāldaļu turētājs būs apstiprinājis līguma slēgšanu ar iepirkuma “Rīgas Kongresu nama Lielās zāles un publiskās zonas ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā, atjaunošana”, Nr. RN 2020/14, uzvarētāju. Pretendenta piedāvājuma nodrošinājuma derīguma termiņš ir 2021. gada 30. jūnijs.

Lielās zāles un publiskās zonas atjaunošanas darbus ir plānots uzsākt 2021. gadā pēc kapitāla daļu turētāja lēmuma pieņemšanas par projekta finansēšanai nepieciešamo aizņēmumu Valsts kasē, kā arī Rīgas domes saskaņojuma un pašvaldības galvojuma saņemšanas.

Projekta realizāciju ir paredzēts finansēt no aizņēmuma Valsts kasē, nepieciešamais līdzekļu apjoms ~ 12 milj. EUR.

2020. gadā Melngalvju namā norisinājās 49 pasākumi (plānoti 79 pasākumi), no kuriem 6 - kultūras, 2 - izglītojošie un 41 - korporatīvie pasākumi.

Vadības ziņojums

Kopš 2017. gada nogales Melngalvju nama vēsturiskajos pagrabos ir izvietota ekspozīcija, kas veltīta Rīgas un Melngalvju nama vēsturei. Ieņēmumi no ekspozīcijas apskates veido būtisku daļu no kopējiem pasākumu centra “Melngalvju nams” ieņēmumiem – apmēram 55,5 %, savukārt apmeklētāju skaits 2020. gadā bija 22 484 personas, par 71,5 % mazāks nekā plānots.

E-pārvaldes risinājumi

2020. gadā Sabiedrība ir ieviesusi un izmanto:

- finanšu un personāla resursu sistēmu HORIZON, tai skaitā, darbinieki uzsāka izmantot pašapkalpošanās moduli HOP,
- ieviesta dokumentu vadības sistēma Namejs
- aktīvi tiek izmantota elektroniskā dokumentu aprīte,
- biješu pārdošanas platforma Veezi.

Personāls

Vidējais nodarbināto skaits 2020. gadā bija 65 darbinieki.

2020. gadā tika veikts personāla atlases process 24 vakancēm, no kuriem 2 procesi tika izbeigti, jo vakances zaudēja aktualitāti COVID-19 apstākļu dēļ, 2 konkursi beidzās bez rezultāta, bet 8 vakances tika aizpildītas pārceļot esošu darbinieku jaunā amatā, saskaņā ar Sabiedrībā noteiktu iekšējo kārtību.

Vadošo darbinieku atlase 2020. gadā:

Amata nosaukums	Izmantotā/s atlases metode/s	Pretendentu skaits
Administratīvās pārvaldes direktors	Vakantas amata vietas aizpildīšana, pārceļot Sabiedrības darbinieku	-
Galvenais grāmatvedis	Pretendenta atlase, izsludinot atklātu konkursu	20
Biroja vadītājs	Pretendenta atlase, izsludinot atklātu konkursu	142
Kinoteātra “Splendid Palace” tehniskās nodaļas vadītājs	Pretendenta atlase, izsludinot atklātu konkursu	69
Iekšējās kvalitātes vadītājs	Vakantas amata vietas aizpildīšana, pārceļot Sabiedrības darbinieku	-
Valdes priekšsēdētājs	Atklāts konkurss, rīko un organizē Sabiedrības Kapitāla daļu turētājs – Rīgas pilsētas pašvaldība	37

Pretkorupcijas riski un to vadība

Atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2017. gada 17. oktobra noteikumiem Nr. 630 “Noteikumi par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta risku novēršanai publiskas personas institūcijā”;

Rīgas domes priekšsēdētāja 2018. gada 14. decembra Iekšējiem noteikumiem Nr. RD-18-9-not “Korupcijas novēršanas sistēmas organizācijas un kontroles veikšanas kārtība Rīgas pilsētas pašvaldībā”,

ievērojot Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja 2018. gada 31. janvāra vadlīnijas “Vadlīnijas par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta riska novēršanai publiskas personas institūcijā”, Sabiedrība veic sekojošus pasākumus korupcijas risku novēršanai:

- katru gadu (kārtējā gada beigās) tiek veikta amatpersonu amatu savienošanas izvērtēšana;
- aktualizēts un apstiprināts Sabiedrības pretkorupcijas pasākumu plāns 2018.-2021. gadam un izvērtēta plāna izpilde 2020. gadā;
- aktualizēts korupcijas riskam pakļauto amatu novērtējums un identificēti korupcijas riskam pakļautie amati, nosakot pasākumus risku mazināšanai un novēršanai;
- aktualizēts un apstiprināts korupcijas riskam pakļauto Sabiedrības funkciju (uzdevumu) novērtējums, noteikti pasākumi risku mazināšanai un novēršanai;
- izvērtēta un apstiprināta Rīgas pilsētas pašvaldības pretkorupcijas stratēģijas 2018.-2021. gadam realizācijas plāna 2018.-2021. gadam SIA “Rīgas nami” izpilde 2020. gadā;

Vadības ziņojums

- atbilstoši Pretkorupcijas pasākumu plānam, tiek veikta regulāra darbinieku informēšana un apmācības pretkorupcijas un interešu konfliktu risku novēršanas jautājumos, pilnveidoti uzraudzības pasākumi pakalpojumu sniegšanā, nodrošināti pasākumi trauksmes celšanas jomā.

Plānotā turpmākā attīstība

2019. gada 10. decembrī Sabiedrības valde ir apstiprinājusi Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2020.-2022. gadam turpmāko 3 gadu darbības perspektīvai, kur Sabiedrība ir noteikusi vairākus stratēģiskos mērķus un darbības aktivitātes, lai nodrošinātu savas saimnieciskās darbības pozitīvus neto peļņas un augošus rentabilitātes rādītājus, kā arī paaugstinātu funkciju izpildes, pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un darbības procesu efektivitāti. Līdz 2021. gada augustam Sabiedrība aktualizēs un izstrādās vidēja termiņa darbības stratēģiju 2021.-2023. gadam saskaņā ar Rīgas pašvaldības iekšējiem noteikumiem par tās kapitālsabiedrību pārvaldību. Aktualizējot stratēģiju, vērā tiks ņemta Covid-19 pandēmijas ietekme, pārskatīti Sabiedrības korporatīvās pārvaldības principi, tiks izvērtēti riski u.c. aktuāli aspekti.

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

Efektīvi pārvaldot īpašumus un sistemātiski strādājot pie telpu nomas, maksimāli iznomājot ilgtermiņa nomai paredzētās telpas, Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz ieņēmumu apjoma saglabāšanu un palielināšanu.

Nomas telpu konkurētspējas nodrošināšanai galvenais uzdevums ir nekustamo īpašumu vērtības saglabāšana un palielināšana. Pamatojoties uz aktualizētajiem objektu tehniskā stāvokļa datiem, tiks veikta katra atsevišķa nekustamā īpašuma remontdarbu plāna un ilgtermiņa investīciju programmas sastādīšana, t.sk. atbilstošā projekta attīstības grafika apstiprināšana. Prioritāri plānojama vēsturisko ēku saglabāšana un kvalitatīvu komercietelpu nodrošināšana nekustamā īpašuma nomas tirgū.

Sabiedrība ir uzsākusi darbu pie nekustamo īpašumu (ēku) energoefektivitātes izvērtēšanas un izstrādās kapitālieguldījumu investīciju plānu īpašumu efektivitātes uzlabošanai, paaugstinot nekustamā īpašuma vērtību un samazinot ekspluatācijas izdevumus, kā arī samazinot ietekmi uz apkārtējo vidi.

Sabiedrība pārskatīs nekustamā īpašuma Kalēju ielā 78 (t.sk., Kungu iela 34, 13. Janvāra iela 25) attīstības stratēģiju, jo līdzšinējās pārdošanas izsoles ir beigušās bez rezultātiem.

Lai nākotnē Rīgas Kongresu namu izveidotu kā jaunu, modernu un tirgus prasībām atbilstošu koncertu norises vietu, 2019. gadā Sabiedrība uzsāka plānoto Rīgas Kongresu nama rekonstrukcijas programmu un to turpinās 2021. gadā, lai varētu uzsākt pirmos būtiskos rekonstrukcijas darbus.

Kultūras un pasākumu organizēšanas jomā Sabiedrības stratēģiskais mērķis ir veidot interesantu un daudzveidīgu kultūras, kā arī izglītības pasākumu pamatprogrammu Sabiedrības Pasākumu centros, papildinot Rīgas kultūras telpu ar kvalitatīvu, izcilu un pārdomātu nacionāla un starptautiska līmeņa kultūras notikumu un produktu piedāvājumu. Kinoteātris "Splendid Palace" mērķtiecīgi turpinās strādāt pie dažādām apmeklētāju auditorijām, veidojot un piedāvājot segmentētus kino notikumus – gan izglītojošos, gan izklaidējošos, piemēram, piedāvājumi skolu jaunatnei Kultūras ministrijas organizētajā kultūrizglītības programmā "Skolas soma", dokumentālo filmu cikli pirmdienās, mūsdienīgu klasikas kino seansi. Lai nodrošinātu stratēģiskā mērķa sasniegšanu, atjaunojot melngalvju kultūras tradīcijas, pasākuma centrs "Melngalvju nams" strādās ar kultūras tūrisma produktiem ārzemju viesu grupām un pašu organizētiem akustisko koncertu cikliem.

Lai sekmētu Sabiedrības pakalpojumu un produktu piedāvājumu atpazīstamību tirgū, laikmetīga un aktīva uzņēmuma tēla sabiedrībā veidošanu un nodrošinātu augstākus pārdošanas rezultātus, vienlaicīgi palielinot pasākumu centru darbības ieņēmumus, kā arī ņemot vērā patērētāju uzvedības tendences pastāvīgi mainīgajā digitālajā laikmetā un digitālā mārketinga instrumentu izmantošanas nozīmīgumu efektīvas uzņēmuma komunikācijas ieviešanā, nodrošināšanā un produktu, pakalpojumu virzīšanai tirgū, arī turpmāk Sabiedrība mērķtiecīgi par prioritāti izvirza attīstīt efektīvu digitālās komunikācijas un digitālā mārketinga labākās prakses ieviešanu.

Sabiedrība turpinās darbu pie vienotas Sabiedrības grāmatvedības un analītikas sistēmas, īstermiņa nomas reģistrēšanas sistēmas, ilgtermiņa nomas uzskaites sistēmas, nekustamo īpašumu apsaimniekošanas sistēmas pilnveidošanas un uzlabošanas.

Vadības ziņojums

Finanšu instrumentu izmantošana un finanšu riski un to vadība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir nauda un īstermiņa finanšu ieguldījumi. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Ar Sabiedrības darbību saistītie finanšu riski galvenokārt saistīti ar kredītrisku, kad Sabiedrībai var rasties finanšu zaudējumi no Sadarbības partneru maksātnespējas. Sabiedrība kredītrisku samazina, regulāri sekojot debitoru parādu nomaksai un pārbaudot nomnieku un citu sadarbības partneru maksātspēju pirms līgumu slēgšanas, kā arī paredzot līgumos parāda piedziņas nosacījumus, kas ļautu izmantot inkaso pakalpojumus, kā arī lietas izskatīšanu šķīrējtiesā.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības 2020. pārskata gada zaudējumi ir 388 482 EUR. Sabiedrības valdes priekšlikums ir segt zaudējumus no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņas.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Pēc finanšu gada beigām Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs turpinās ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju.

Pašlaik Sabiedrības vadība turpina pārskatīt ieņēmumu un izdevumu struktūru, lai mazinātu iespējamus zaudējumus, veic likviditātes rādītāju uzraudzību un piesardzīgi izvērtē veicamos ieguldījumus uzsāktos investīciju projektos.

Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju optimizējot izmaksas un efektīvi izmantojot esošos personāla un finanšu resursus. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šī finanšu pārskata parakstīšanas brīdī, un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības izvērtējuma.

Informācija par 2020. gada attīstību Sabiedrībai nozīmīgos tiesas procesos iekļauta finanšu pārskata pielikuma 29. piezīmē.

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

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga

Valdes locekle

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2020. gadu

	Piezīmes numurs	2020 EUR	2019 EUR
Neto apgrozījums	2	3 585 037	5 762 323
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(4 253 570)	(4 984 658)
Bruto peļņa vai zaudējumi		(668 533)	777 665
Pārdošanas izmaksas	4	(205 294)	(215 533)
Administrācijas izmaksas	5	(115 474)	(215 722)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	630 647	41 821
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(28 587)	(17 249)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		(387 241)	370 982
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	(1 241)	-
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(388 482)	370 982

Pielikums no 16. līdz 31. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga

Valdes locekle

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2020. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes numurs	2020.12.31	2019.12.31
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		74 934	26 569
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		17 026	18 992
Nemateriālie ieguldījumi kopā		91 960	45 561
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves			
Pašu vajadzībām izmantotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves	10	5 373 557	5 408 628
Iznomātie īpašumi – ēkas un inženierbūves	11	59 534 083	59 668 035
Iznomātie īpašumi – zeme	11	40 186 058	40 186 058
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	10	1 175 183	1 135 603
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi	11	1 246 088	976 918
Pamatlīdzekļi kopā		107 514 969	107 375 242
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		107 606 929	107 420 803
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		20 277	18 023
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		1 618	3 107
Avansa maksājumi par pakalpojumiem		10 425	8 469
Krājumi kopā		32 320	29 599
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	276 084	185 982
Citi debitori	13, 20	55 202	2 096
Nākamo periodu izmaksas	14	32 904	37 740
Uzkrātie ienākumi	15	4 632	-
Debitori kopā		368 822	225 818
Naudas līdzekļi	16	5 121 594	5 985 701
Apgrozāmie līdzekļi kopā		5 522 736	6 241 118
Aktīvu kopsumma		113 129 665	113 661 921

Pielikums no 16. līdz 31. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga

Valdes locekle

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Bilance 2020. gada 31. decembrī

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.12.2020	31.12.2019
		EUR	Precizēts EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	17	110 162 151	110 162 151
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		2 357 915	1 986 933
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(388 482)	370 982
	Pašu kapitāls kopā	112 131 584	112 520 066
Kreditori			
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	18	432 389	441 279
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	19 (a)	182 654	280 419
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	20	49 314	224 152
Pārējie kreditori	19 (b)	41 128	40 292
Nākamo periodu ieņēmumi	21	147 568	74 945
Uzkrātās saistības	22	145 028	80 768
	Īstermiņa kreditori kopā	998 081	1 141 855
Kreditori kopā		998 081	1 141 855
Pasīvu kopsumma		113 129 665	113 661 921

Pielikums no 16. līdz 31. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga

Valdes locekle

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Naudas plūsmas pārskats par 2020. gadu

	2020 EUR	2019 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa pirms nodokļiem	(387 241)	370 982
Korekcijas:		
Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums	806 744	953 270
Zaudējumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas un norakstīšanas, neto	463	27 477
Nākamo periodu ieņēmumu amortizēšana	-	(298 423)
Izmaiņas uzkrājumos, neto	-	10 756
2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	419 966	1 064 062
Apgrozāmā kapitāla izmaiņas:		
Debitoru parādu atlikumu samazinājums / (palielinājums)	(143 004)	83 056
Krājumu atlikumu samazinājums / (palielinājums)	(2 721)	7 576
Kreditoru parādu pieaugums / (samazinājums)	(144 610)	56 310
Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem	(405)	-
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	129 226	1 211 004
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(993 333)	(899 452)
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas	-	835 690
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(993 333)	(63 762)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums / (samazinājums)	(864 107)	1 147 242
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	5 985 701	4 838 459
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	5 121 594	5 985 701

Pielikums no 16. līdz 31. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga
Valdes locekle

Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.12.2018.	110 162 151	1 981 060	5 873	112 149 084
2018. gada peļņas pārnesanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	5 873	(5 873)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	370 982	370 982
31.12.2019.	110 162 151	1 986 933	370 982	112 520 066
2019. gada peļņas pārnesanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	370 982	(370 982)	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(388 482)	(388 482)
31.12.2020.	110 162 151	2 357 915	(388 482)	112 131 584

Pielikums no 16. līdz 31. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

 Vineta Verika
 Valdes priekšsēdētāja

 Inga Kronberga
 Valdes locekle

 Artis Logins
 Finanšu pārvaldes direktors

Finanšu pārskata pielikums

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

Informācija par Sabiedrības darbību - Sabiedrības juridiskā forma ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību. Sabiedrības juridiskā adrese ir Rātslaukums 5, Rīgā. Pašvaldībai pieder 100% kapitāla daļas.

Sabiedrības pamatdarbība ir saistīta ar nekustamo īpašumu attīstīšanu, pārvaldīšanu, iznomāšanu un apsaimniekošanu, kā arī pašvaldības publiskās funkcijas realizēšanu kultūras jomā. Sabiedrība pārvalda īpašumus un iznomā telpas ilgtermiņa nomā. Sabiedrība nodrošina apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumus. Sabiedrība veido daudzveidīgu, kvalitatīvu un pieejamu kultūras vidi Rīgā, organizējot kultūras pasākumus, t.sk., kino un izstādes, Sabiedrības pasākumu centros – „Rīgas Kongresu nams”, kinoteātri “Splendid Palace” un “Melngalvju nams”, kā arī iznomājot pasākumu centru telpas citiem augstvērtīgu kultūras pasākumu organizētājiem.

Pārskata sagatavošanas pamats

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

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

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

Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

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

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši, no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim.

Finanšu pārskata pielikums

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

Finanšu instrumenti un finanšu riski

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

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

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

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

Aplēses un spriedumi

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

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

Ieņēmumu atzīšana

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

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

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

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

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

Pamatlīdzekļu atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to pārdod, vai tad, kad pavisam pārtrauc tā lietošanu un no tā nākotnē nevar gūt saimniecisku labumu. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no pamatlīdzekļu norakstīšanas vai pārdošanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pārdošanas vai likvidācijas periodā. Pārdošanai paredzētos pamatlīdzekļus Sabiedrība reklasificē un uzskaita krājumu sastāvā. Nolietojums ir aprēķināts pēc lineārās metodes un norakstīts attiecīgo nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā.

Finanšu pārskata pielikums

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Zeme, kultūras vērtības un mākslas darbi	-
Ēkas un inženierbūves	0.75
Īslaicīgas inženierbūves, ārējie ēku un teritorijas elementi	5 – 33.3
Ēku iekšējās sistēmas	2.5 – 33.3
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	33.3 – 35
Transportlīdzekļi	20
Biroja mēbeles un aprīkojums, pasākuma centru mēbeles	10 – 20
Pasākuma centru tehniskais aprīkojums	5 – 33.3

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

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

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

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

Sabiedrības nekustamo īpašumu novērtējums

Sabiedrības īpašumi pārsvarā atrodas Vecrīgas un Rīgas pilsētas vēsturiskā centra robežās. Lielākā daļa no šiem īpašumiem ir ar kultūrvēsturisku nozīmi vai ēkas ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa statusu. Bez tam, atbilstoši Rīgas domes lēmumam Nr. 3345 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtēšanu", Sabiedrības veicamie uzdevumi galvenokārt ir saistīti ar valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai īpaši nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu, piemēram, Melngalvju nama komplekss (Rātslaukumus 5, 6, 7), Rīgas Kongresu nams (Kr. Valdemāra iela 5), kinoteātris "Splendid palace" (Elizabetes iela 61). Pēdējo 10 gadu laikā nekustamā īpašuma tirgus svārstības nav krasi ietekmējušas īpašumu vērtību. Turklāt, jānorāda, ka 2008. gadā novērotais tirgus kritums nomainījās ar tā pieaugumu un jau 2011. gadā tika novērots cenu kāpums. Pēdējos gados pilsētas centra nekustamo īpašumu telpu nomas tirgus ir stabils.

Nemot vērā Sabiedrības nekustamo īpašumu atrašanās vietu, kultūrvēsturisko vērtību un izmantošanas mērķus, Sabiedrības vadība uzskata, ka ir pamatoti, nosakot atgūstamo vērtību nekustamajiem īpašumiem, to vērtēt kā vienotu nekustamo īpašumu portfeli, kas dod iespēju objektīvi atspoguļot bilancē Sabiedrības pamatlīdzekļu vērtību.

Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta par tiešajām izmaksām, kas radušās saistībā ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā.

Remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, parasti tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī. Ja saskaņā ar vadības aplēsēm remonta un rekonstrukcijas izmaksas palielina ekonomisko labumu plūsmu uz Sabiedrību vai pagarina pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laiku, remonta izmaksas tiek kapitalizētas.

Finanšu pārskata pielikums

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, kuru aprēķini veikti pamatojoties uz Latvijas Republikas nodokļu normatīvajiem aktiem.

Debitoru parādu novērtējums

Finanšu aktīvu uzraudzības procesam un vērtības samazināšanās noteikšanai ir raksturīgi vairāki būtiski riski un neskaidrības. Šie riski un neskaidrības ietver risku, ka Sabiedrības novērtējums attiecībā uz klienta spēju pildīt visas savas līgumsaistības, mainīsies atbilstoši izmaiņām attiecīgā klienta kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

Debitoru parādi ir novērtēti, ievērojot piesardzības principu, un bilancē uzrādīti neto vērtībā, no uzskaites vērtības atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem.

Saskaņā ar Sabiedrībā apstiprinātajiem debitoru izvērtēšanas kritērijiem, tika veikta debitoru izvērtēšana un atbilstoša pārkvalificēšana uz šaubīgajiem debitoriem, ja ir pamatotas šaubas par debitora parāda atgūšanas iespējām, atbilstoši aprēķinot uzkrājumus šaubīgajiem debitoriem.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda nedrošumu, 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.

Uzkrājumu veidošana

Uzkrājumi tiek veidoti gadījumos, kad pagātnes notikums ir izraisījis pašreizēju pienākumu vai zaudējumus un to summu ir iespējams ticami aplēst. Zaudējumu iespējamība tiek novērtēta, vadībai izdarot apsvērumus. Zaudējumu apmēra noteikšanai vadībai ir nepieciešams izvēlēties piemērotu aprēķinu modeli un specifiskos pieņēmumus, kas saistīti ar šo risku.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par uzņēmuma finanšu stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

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

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

	2020	2019
	EUR	EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	2 585 886	3 591 008
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	566 718	685 878
Pasākumu centru ieņēmumi	432 433	1 485 437
	3 585 037	5 762 323

(3) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

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

	2020	2019
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	1 474 309	1 654 421
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	806 744	953 270
Komunālo pakalpojumu izmaksas	730 747	874 815
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	479 994	471 483
Ēku uzturēšanas izmaksas	518 605	593 096
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	122 537	268 600
Īpašumu plānveida remontu izmaksas	3 427	22 086
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	62 655	82 904
Mazvērtīgā inventāra vērtība	9 263	15 392
Reprezentācijas izdevumi	25 705	17 856
Biroja un kancelejas izdevumi	12 236	7 530
Saimniecības preces u.c. izdevumi	2 809	9 759
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	2 634	5 598
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	1 905	7 848
	4 253 570	4 984 658

(4) Pārdošanas izmaksas

	2020	2019
	EUR	EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	129 369	117 229
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	54 198	65 357
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	9 895	18 349
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	11 832	14 598
	205 294	215 533

Finanšu pārskata pielikums**(5) Administrācijas izmaksas**

	2020	2019
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	99 670	185 322
Komandējumu izmaksas	3 199	14 847
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	8 557	6 730
Sakaru pakalpojumi	2 420	3 657
Prezentācijas izdevumi	346	2 963
Biroja izmaksas	1 282	2 203
	115 474	215 722

(6) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2020	2019
	EUR	EUR
<i>LNOB ēkas nodošana valstij:</i>		
- Ieguldījuma kompensācija	-	774 360
- Nākamo periodu ienākumu amortizēšana	-	298 423
- Izslēgto ieguldījumu atlikusī bilances vērtība	-	(883 532)
- PVN priekšnodokļa izmaksas	-	(134 393)
Pārskata gadā iekļautais rezultāts:	-	54 858
Pārējo pārdoto / izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība	-	(34 211)
Izslēgti pārdošanai turētie ilgtermiņa ieguldījumi	-	(124 198)
Saņemtās soda naudas	14 487	61 400
Atgūts debitoru parāds*)	582 272	-
Citi ieņēmumi	33 888	83 972
	630 647	41 821

*) skat. arī 29. piezīmi

(7) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2020	2019
	EUR	EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	14 001	11 091
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	9 025	6 078
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	5 561	80
	28 587	17 249

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodoklis aprēķināts saskaņā ar konkrētajā pārskata gadā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

	2020	2019
	EUR	EUR
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	1 241	-
	1 241	-

Finanšu pārskata pielikums**(9) Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes EUR	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem EUR	KOPĀ nemateriālie ieguldījumi EUR
Sākotnējā vērtība 31.12.2018.	130 840	999	131 839
Iegādāts	-	17 993	17 993
Izslēgts	(5 134)	-	(5 134)
Sākotnējā vērtība 31.12.2019.	125 706	18 992	144 698
Iegādāts	-	50 623	50 623
Pārklasificēts	52 589	(52 589)	-
Izslēgts	(52 137)	-	(52 137)
Sākotnējā vērtība 31.12.2020.	126 158	17 026	143 184
Uzkrātais nolietojums 31.12.2018.	99 002	-	99 002
Aprēķinātais nolietojums	4 126	-	4 126
Izslēgts	(3 991)	-	(3 991)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2019.	99 137	-	99 137
Aprēķinātais nolietojums	4 224	-	4 224
Izslēgts	(52 137)	-	(52 137)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020.	51 224	-	51 224
Bilances vērtība 31.12.2019.	26 569	18 992	45 561
Bilances vērtība 31.12.2020.	74 934	17 026	91 960

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

	Zeme, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātājos pamatlīdzekļos	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2018.	6 098 957	2 530 244	1 587 155	10 216 356
Iegādāts	7 193	51 681	-	58 874
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	-	27 687	-	27 687
Izslēgts	-	(83 543)	(1 113 149)	(1 196 692)
31.12.2019.	6 106 150	2 526 069	474 006	9 106 225
Iegādāts	-	101 094	-	101 094
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	-	24 580	-	24 580
Izslēgts	-	(53 686)	-	(53 686)
31.12.2020.	6 106 150	2 598 057	474 006	9 178 213
Uzkrātais nolietojums	662 452	1 363 698	662 928	2 689 078
31.12.2018.				
Aprēķināts	35 070	98 364	138 845	272 279
Izslēgts	-	(71 596)	(327 767)	(399 363)
31.12.2019.	697 522	1 390 466	474 006	2 561 994
Aprēķināts	35 071	85 631	-	120 702
Izslēgts	-	(53 223)	-	(53 223)
31.12.2020.	732 593	1 422 874	474 006	2 629 473
Bilances vērtība				
31.12.2019.	5 408 628	1 135 603	-	6 544 231
31.12.2020.	5 373 557	1 175 183	-	6 548 740

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

	Ēkas un inženierbūves	Zeme	Nepabeigtie rekonstrukciju darbi	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2018.	66 080 005	40 186 058	870 830	107 136 893
Iegādāts	699 244	-	880 561	1 579 805
Pārvietots	-	-	(774 473)	(774 473)
Norakstīts	(143 887)	-	-	(143 887)
31.12.2019.	66 635 362	40 186 058	976 918	107 798 338
Iegādāts	547 866	-	942 710	1 490 576
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem	-	-	(673 540)	(673 540)
Norakstīts	(74 769)	-	-	(74 769)
31.12.2020.	67 108 459	40 186 058	1 246 088	108 540 605
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2018.	6 329 842	-	-	6 329 842
Aprēķināts	676 864	-	-	676 864
Izslēgts	(39 379)	-	-	(39 379)
31.12.2019.	6 967 327	-	-	6 967 327
Aprēķināts	681 818	-	-	681 818
Izslēgts	(74 769)	-	-	(74 769)
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2020.	7 574 376	-	-	7 574 376
Bilances vērtība				
31.12.2019.	59 668 035	40 186 058	976 918	100 831 011
31.12.2020.	59 534 083	40 186 058	1 246 088	100 966 229

Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 877 823 EUR (2019. gada 31. decembrī: 712 839 EUR) apmērā uzskaitītas kapitalizētās Rīgas Kongresu nama (Kr. Valdemāra ielā 5, Rīga) attīstības projekta izmaksas. Rīgas Kongresu nama ēkas pārbūvei 2014. gadā tika izstrādāts būvprojekts un Rīgas pilsētas būvvaldē saņemta būvatļauja. 2018. gadā tika pārskatīti plānotās pārbūves mērķi un veiktas izmaiņas iepriekš saskaņotajā būvprojektā, paredzot tā realizāciju vairākās būvniecības kārtās. 1. būvniecības kārtā tika paredzēta ārējo inženiertīklu (ūdensvads, sadzīves un lietus kanalizācijas tīklu) pievadu izbūve, un izbūves darbi pabeigti 2018. gadā.

2019. un 2020. gadā tika turpināts darbs pie atjaunošanas projekta detalizācijas. Vairāku projekta sadaļu izstrāde tika pabeigta 2020. gadā - ūdensapgādes, apkures, ventilācijas projektēšana, fasāžu un iekštelpu vienkāršotās atjaunošanas darbu projektēšana, elektroapgādes un elektronisko sakaru sistēmas projektēšana, Lielās zāles akustiskā modeļa izstrāde un aprēķinu veikšana, būvkonstrukciju projektēšana, skatuves, audio, gaismas tehnoloģiju projektēšana, akustisko interjera elementu modeļu izstrāde un akustisko aprēķinu veikšana, interjera projektēšana, kā arī konsultācijas tehnoloģijas sadaļu izstrādes un akustikas jautājumos.

Par atjaunošanas darbu (būvdarbu) izpildi 2020. gadā veikts iepirkums "Rīgas Kongresu nama Lielās zāles un publiskās zonas ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā, atjaunošana", (iepirkums Nr. RN 2020/14, izsludināts 2020. gada 8. septembrī). Ir noteikts pretendents, kuram piešķiramas līguma slēgšanas tiesības. Pēc kapitāldaļu turētāja saskaņojuma saņemšanas (2021. gada 2. februāra dalībnieku sapulcē (protokols Nr. 1) lemts atlikt jautājumu līdz Rīgas domes lēmuma pieņemšanai) tiks noslēgts līgums.

2020. gadā pamatojoties uz iepirkuma rezultātiem, pēc kapitāldaļu turētāja saskaņojuma saņemšanas, tika noslēgts līgums par "Aktīvās akustikas uzstādīšana ēkā Krišjāņa Valdemāra ielā 5, Rīgā" (iepirkums Nr. RN 2019/31) un veikti akustiskās sistēmas projektēšanas darbi.

Attiecīgi, Sabiedrības vadība uzskata, ka minētā aktīva vērtība ir pilnībā atgūstama.

Finanšu pārskata pielikums

Nekustamo īpašumu atgūstamā vērtība

2015. gadā pēc Sabiedrības vadības pasūtījuma, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas sertificētā vērtētāja Daiga Deruma (sertifikāts Nr. 33) veica Sabiedrības katra nekustamā īpašuma vērtējumu. Vērtējumi tiek pamatoti ar eksperta ziņojumu "Par Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu tirgus stāvokli 2014. gadā un nomas tirgu 2015. gada 1. ceturksnī". Ziņojums tika sagatavots, apkopojot un analizējot datus par Rīgas pilsētā pārdotiem īpašumiem, to reģistrētajām pārdevumu cenām un īpašumu sastāvā parametriem, to grupējot pa īpašumu atrašanās vietām. Nekustamie īpašumi vērtēti 2015. gada 1. ceturksnī.

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

Atsevišķiem vērtējumiem izmantota izmaksu aizvietošanas vērtēšanas metode, jo daļa īpašumu ir kultūrvēsturiski objekti, kuri rada nelielus nomas ienākumus un attiecībā uz kuriem ne vienmēr pieejama informācija par salīdzināmiem tirgus darījumiem. Nekustamo īpašumu objekti, kuri vērtēti, izmantojot izmaksu metodi, ir īpašums Rīgā, Trokšņu ielā 13, kura sastāvā ir zemes gabals un 13. gadsimta Rāmera tornis un mūris, īpašums Rīgā, Skārņu ielā 10/20, kura sastāvā ir 15. gadsimta ēka, kurā izvietots muzejs un vairāki zemes gabali, un īpašums Rīgā, Tērbatas ielā 2K, kura sastāvā ir Saktas puķu tirgus ēkas. Šo īpašuma objektu kopējā vērtība, atbilstoši vērtējumam, ir EUR 11 673 940. Attiecīgo īpašumu bilances vērtība pārvērtēšanas brīdī 2015. gada 31. decembrī bija EUR 7 827 647, un šo īpašumu kopējā bilances vērtība 2020. gada 31. decembrī ir EUR 7 081 944.

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

SIA "Rīgas nami" nekustamo īpašumu kā vienota portfeļa atgūstamās vērtības aplēse

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

Analizējot nekustamo īpašumu atgūstamās vērtības visiem nekustamajiem īpašumiem kā vienotam portfelim (kopā zemei un ēkām, kopā visiem nekustamajiem īpašumiem) 2020. gada 31. decembrī, konstatējams, ka nekustamo īpašumu portfeļa bilances vērtība par EUR 35 262 pārsniedz atbilstoši periodā no 2015. līdz 2020. gadam veiktajiem vērtējumiem noteikto portfeļa atgūstamo vērtību.

Atgūstamā vērtība tiek atspoguļota salīdzinājumā ar iepriekš, 2015. gadā, veikto tirgus vērtības novērtējumu.

2020. gada 31. decembrī:	Patiesā vērtība	Balances vērtība	Starpība		
			Kopā	No tās, ēkas	No tās, zeme
Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība:					
- Pārsniedz bilances vērtību	54 024 700	44 246 390	9 778 310	8 957 433	820 877
- Ir mazāka kā bilances vērtība	45 931 791	55 674 839	- 9 743 048	-1 324 443	- 8 418 605
Kopā portfeļa vērtība:	99 956 491	99 921 229	35 262	7 632 990	- 7 597 728

Sabiedrības vadība uzskata, ka laika periodā pēc vērtējumu veikšanas (un līdz ārkārtas stāvokļa izsludināšanai valstī) nekustamā īpašuma tirgū kopumā bija novērojama vidējās biroju telpu nomas maksas paaugstināšanās, kā arī investoru riska vērtējuma kritums, ko demonstrēja vērtējumos izmantojamās kapitalizācijas likmes samazinājums. 2020. gada laikā Sabiedrība bija paredzējusi veikt nekustamā īpašuma portfeļa vērtējuma aktualizēšanu, tomēr mainīgu prioritāšu kontekstā šo uzdevumu neizdevās īstenot.

Finanšu pārskata pielikums

Tomēr, ņemot vērā iepriekš minētās tirgus tendences, Sabiedrības vadība uzskata, ka 2020. gada 31. decembra bilancē norādītās nekustamā īpašuma vērtības ir pilnībā atgūstamas.

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

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

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	404 182	415 358
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(128 098)	(229 376)
	276 084	185 982

(13) Citi debitori

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Valūtas konvertācijas darījums (<i>skatīt arī 29. piezīmi par MSIA "Zeus"</i>)	1 228 926	1 811 199
Uzkrājums konvertācijas darījumam	(1 228 926)	(1 811 199)
Norēķini par nodokļu maksājumiem*)	49 993	-
Pārējie debitori	5 209	2 096
	55 202	2 096

*) skat. arī 20. piezīmi

(14) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Apdrošināšana	19 983	35 525
Citas nākamo periodu izmaksas	12 921	2 215
	32 904	37 740

(15) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Uzkrātie ieņēmumi	4 632	-
	4 632	-

(16) Naudas līdzekļi

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Nauda kasē	666	12 908
Norēķinu kontos	5 120 928	5 972 793
	5 121 594	5 985 701

Finanšu pārskata pielikums**(17) Pamatkapitāls**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Kapitāla daļu skaits	110 162 151	110 162 151
Katras daļas nominālvērtība, EUR	1	1
Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls	110 162 151	110 162 151

Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

(18) No nomniekiem saņemtie avansi

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Saņemtās drošības naudas u.c.	432 389	441 279
	432 389	441 279

(19) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un Pārējie kreditori**(a) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem	182 654	280 419
	182 654	280 419

(b) Pārējie kreditori

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem, drošības naudas no nomniekiem	41 128	38 757
Pārējie kreditori	-	1 535
	41 128	40 292

(20) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2019 parāds EUR	Aprēķināts EUR	Pārskaitīts budžetā EUR	Pārņemts, saņemts EUR	Atlikums 31.12.2020 parāds EUR
Uzņēmējdarbības riska nodeva	28	295	(377)	(6)	(60)
Pievienotās vērtības nodoklis	148 413	348 630	(577 605)	36 980	(43 582)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	46 781	438 632	(451 787)	(2 712)	30 914
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	25 040	221 130	(245 494)	(7 027)	(6 351)
Nekustamā īpašuma nodoklis	3 890	480 927	(467 253)	-	17 564
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	1 243	(396)	(11)	836
Citi nodokļi un nodevas	-	137	(137)	-	-
	224 152	1 490 994	(1 743 049)	27 224	(679)

Finanšu pārskata pielikums**(21) Nākamo periodu ieņēmumi**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Citi nākamo periodu ieņēmumi	147 568	74 945
	147 568	74 945

(22) Uzkrātās saistības

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības*)	80 889	9 569
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem*)	64 139	71 199
	145 028	80 768

*) 2019. gada iepriekšējo periodu labojums precīzē vēsturiski apstiprinātos Sabiedrības finanšu rādītājus sekojoši:

Pasīvs, EUR	31.12.2019, apstiprināts	Precizēts	31.12.2019, precizēts
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem			
Norēķini ar piegādātājiem	280 419	-	280 419
Norēķini par uzkrātām saistībām	9 569	(9 569)	-
Uzkrātās saistības par neizmantotajiem atvaļinājumiem	71 199	(71 199)	-
Kreditori kopā	361 187	(80 768)	280 419
Uzkrātās saistības			
Uzkrātās saistības	-	9 569	9 569
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem	-	71 199	71 199
Kreditori kopā	-	80 768	80 768
Pasīvu kopsumma	361 187	-	361 187

(23) Sabiedrībā vidējais nodarbināto personu skaits

	2020	2019
Sabiedrības valdes locekļu skaits pārskata gada beigās	2	3
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	65	85

(24) Personāla izmaksas

	2020	2019
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	1 170 488	1 308 187
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	281 967	314 499
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	21 854	31 735
	1 474 309	1 654 421

Finanšu pārskata pielikums**(25) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu**

	2020 EUR	2019 EUR
Atlīdzība valdei	79 528	148 812
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību	19 159	35 849
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	983	662
	99 670	185 323

(26) Salīdzināmo posteņu rādītāju pārklasifikācija

Pārskata periodā, lai uzlabotu bilances kvalitāti, tai skaitā, ievērojot Gada pārskata un konsolidēto gada pārskatu likuma un MK noteikumu nr. 775 prasības, ir veiktas izmaiņas posteņu pārklasifikācijā (t.sk. veikta posteņu detalizācija) salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu. Pārklasifikācijai (t.sk. posteņu detalizācijai) nav ietekmes uz finanšu rezultātu. 2020. gada pārskatā salīdzināmie rādītāji par periodu 01.01.2019. - 31.12.2019. klasificēti pēc 2019. gada pārskata principiem un ir salīdzināmi.

	Sākotnējais atlikums uz 31.12.2019 EUR	Pārklasifikā- cija un korekcija EUR	Pārklasificēts atlikums uz 31.12.2019 EUR
Pārklasificētie un koriģētie bilances posteņi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	45 561	(18 992)	26 569
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	-	18 992	18 992
Pamatlīdzekļi			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	5 408 628	(5 408 628)	-
Pašu vajadzībām izmantotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves	-	5 408 628	5 408 628
Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves	59 668 035	(59 668 035)	-
Iznomātie īpašumi – ēkas un inženierbūves	-	59 668 035	59 668 035
Ieguldījuma īpašumi - zeme	40 186 058	(40 186 058)	-
Iznomātie īpašumi - zeme	-	40 186 058	40 186 058
Uzkrātās saistības	-	80 768	80 768
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	361 187	(80 768)	280 419

(27) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

2020. gada finanšu pārskatu revīzijas atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai ir 8 500 EUR.

(28) Darījumi ar Rīgas domi un citām Rīgas pašvaldības iestādēm

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (2012. gada 10. janvāra līgums Nr. RD-12-44-lī, 2011. gada 2. februāra līgums Nr. RD-11-119-lī, 2011. gada 1. aprīļa līgums Nr. RD-11-454-lī) Sabiedrība pārvalda 17 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rīkoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus un sniedzot pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas pilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem

Finanšu pārskata pielikums

objektiem atlīdzību nesaņem. Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti Rīgas domes Īpašuma departamenta bilancē.

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

Nomas maksa par telpām, kas tiek iznomātas Rīgas pašvaldības iestādēm, kā arī komercsabiedrībām, tiek noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējo noteikumu Nr. 16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība” normām.

Rīgas pašvaldība un tās iestādes aizņem aptuveni 52 % no Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajām telpām, kopējie 2020. gada ieņēmumi 1 316 256 EUR (2019. gadā - 1 300 780 EUR).

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

2012. gadā Sabiedrība cēla prasību pret bijušajiem Sabiedrības valdes locekļiem K. K., A. L. un M. S. par zaudējumu piedziņu 1 797 612 EUR, kas radušies ar MSIA “ZEUS” noslēdzot prettiesisku un simulatīvu darījumu (civillietā Nr. C04151513). Rīgas apgabaltiesa kā pirmās instances tiesa prasību noraidījusi. Iesniegta kasācijas sūdzība un tiesvedība turpinās Augstākajā tiesā kā apelācijas instancē. Sabiedrība ir atzīta par nenodrošināto kreditoru MSIA “ZEUS” maksātnespējas procesā. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100 % uzkrājums.

Sakarā ar bijušo Sabiedrības valdes locekļu prettiesisku rīcību un bezdarbību, noslēdzot pakalpojuma līgumu ar SIA „ZEUS”, tika ierosināts kriminālprocess pret bijušo valdes priekšsēdētāju par pilnvaru pārsniegšanu Nr. 11816014712. 2020. gada 16. martā Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesas kolēģija atzina K. K. par vainīgu un lēma, ka no K. K. par labu Sabiedrībai jāpiedzen kompensācija 1 218 714.61 EUR. Sabiedrībai arī tika atdota tai piederošā nauda 582 271.61 EUR apmērā. K.K. iesniedza kasācijas sūdzību, tomēr Augstākā tiesa 2020. gada 29. septembrī pieņēma lēmumu neierosināt kasācijas instances tiesvedību. K.K. pašlaik atrodas ieslodzījumā un izcieš sodu (4 gadi un 12 dienas). Līdz ar to minētais kriminālprocess ir noslēdzies.

2019. gada 4. jūlijā no MSIA “ZEUS” tika atcelts maksātnespējas administrators A. Daugaviņš un tika ierosināts kriminālprocess par viņa darbībām maksātnespējas procesā. Pašlaik kriminālprocess vēl joprojām atrodas pirmstiesas izmeklēšanā. Drīzumā šajā kriminālprocesā tiks nozīmēts jauns procesa virzītājs. Sabiedrība pēc vairākām sūdzībām šajā procesā netika atzīta par cietušu, bet tomēr panāca, ka prokuratūra atzīst, ka procesa virzītājs ir pieļāvis neattaisnotu procesa novilcināšanu. 2019. gada 5. jūlijā MSIA “ZEUS” tika iecelts jauns maksātnespējas administrators – Jānis Kumsārs. 2021. gada 25. februārī norisinājās MSIA “ZEUS” kreditoru sapulce, kurā tika nolemts papildus jau uzsāktajam kriminālprocesam, vērsties pret A. Daugaviņu tiesā ar prasību par viņam izmaksātās atlīdzības piedziņu. Ņemot vērā, ka MSIA “ZEUS” konti ir arestēti cita kriminālprocesa ietvaros, tad Sabiedrība plāno vienoties ar J. Kumsāru par procesa finansēšanu, lai pret A. Daugaviņu būtu iespējams pēc iespējas ātrāk vērsties tiesā.

SIA “MARNO J” cēlusi prasību pret Sabiedrību par servitūta nodibināšanu, civillietas Nr. C30454316. Tiesvedības procesā starp SIA “MARNO J” un Sabiedrību 2020. gada 27. jūlijā tika noslēgts izlīgums, kas iesniegts un ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2020. gada 20. augusta lēmumu tiesvedība izbeigta, apstiprinot izlīgumu.

Sabiedrība cēla Rīgas Komerctrīdu šķīrējtiesā prasību pret G. V. par parāda piedziņu 21 761.06 EUR apmērā un izlikšanu no Sabiedrības iznomātajām telpām. 2020. gada 10. martā tiesa apmierināja Sabiedrības prasību. 2020. gada 30. jūlijā tiesa nosūtīja G. V. pieteikumu par izpildu raksta izsniegšanu šķīrējtiesas nolēmuma piespiedu izpildei un rakstveida paskaidrojumu iesniegšanai. Atbildētājs spriedumu vēl nav izpildījis.

Finanšu pārskata pielikums

(30) Notikumi pēc bilances datuma

Pēc finanšu gada beigām, 2021. gadā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir spēkā ar koronavīrusa Covid-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Detalizētāku informāciju par Covid-19 ietekmi uz Sabiedrības darbību un Sabiedrības vadības lēmumiem Covid-19 negatīvās ietekmes mazināšanai, lūdzu skatīt vadības ziņojumā sadaļu "Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām".

Informācija par 2020. gada attīstību Sabiedrībai nozīmīgos tiesas procesos iekļauta finanšu pārskata pielikuma 29. piezīmē.

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

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Inga Kronberga

Valdes locekle

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

VALDES LOCEKĻU ELEKTRONISKIE PARAKSTI ATTIECINĀMI UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU NO 4. LĪDZ 10. LAPAI, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 11. LĪDZ 31. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 11. LĪDZ 31. LAPAI.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA "Rīgas nami",
reģ. Nr. 40003109638
dalībniekam

Mūsu atzinums ar iebildēm par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Rīgas nami" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 11. līdz 31. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2020. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, izņemot atzinuma ar iebildēm pamatojuma rindkopā aprakstīto apstākļu ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas nami" finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma ar iebildēm pamatojums

1. Kā izklāstīts pievienotā finanšu pārskata pielikuma 10. un 11. piezīmē, Sabiedrības nekustamo īpašumu sastāvā iekļautās ēkas uzskaitītas sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds būtu. Sabiedrības ēku nolietojuma aprēķināšanas periods ir 133 gadi visai kopējai ēkas vērtībai. Sabiedrība nav sadalījusi tai piederošās ēkas komponentēs, kurām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks. Mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības nekustamo īpašumu neto uzskaites vērtību un nolietojuma izmaksām. Turklāt, mūsaprāt, vadības aplēstais ēku lietderīgās lietošanas laiks ir pārāk ilgs. Kā rezultātā mēs nevaram izdarīt sacinājumu par 2020. gada un iepriekšējo gadu peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauto nolietojuma izmaksu pareizību. Šāda situācija pastāvēja arī iepriekšējā gadā, un citu revidentu atzinums par 2019. gada finanšu pārskatu bija ar iebildi saistībā ar šo apstākli.
2. Daļu no Sabiedrības bilances aktīvā iekļauto nepabeigtās celtniecības objektu izmaksām veido līdz 2018. gada 31. decembrim radušās Rīgas Kongresu nama akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas EUR 634 071 apmērā. Mūsaprāt, pastāv šī aktīva atgūstamās vērtības samazinājuma pazīmes. Revīzijas laikā nevarējām iegūt pietiekamu pārlicību par vērtības iespējamo samazinājuma apmēru 2020. gada 31. decembrī. Šāda situācija pastāvēja arī iepriekšējā gadā, un citu revidentu atzinums par 2019. gada finanšu pārskatu bija ar iebildi saistībā ar šo apstākli.

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

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

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

Apstākļu akcentējums

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

Citi apstākļi – salīdzināmā informācija

Sabiedrības finanšu pārskatu par gadu, kas beidzās 2019. gada 31. decembrī, revidēja cits revidents, kurš sniedza modificētu ziņojumu par šo finanšu pārskatu 2020. gada 21. augustā.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- Informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- Vadības ziņojums, kas sniegts 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, izņemot atzinuma ar iebildēm pamatojuma rindkopā norādīto.

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 pārraudzība, 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 pārraudzība, 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 pārraudzība, 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 "Nexia Audit Advice"

Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr. 134

Biruta Novika

Valdes locekle,

atbildīgā zvērināta revidente, sertifikāts Nr. 106

Rīga, Latvija

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU, KAS PIEVIENOTS GADA PĀRSKATA DOKUMENTAM NO 32. LĪDZ 34. LAPAI

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU