

SIA „RĪGAS NAMI”

**Gada pārskats
par 2017. gadu**

Saturs

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Naudas plūsmas pārskats	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13
 Neatkarīgu revidentu ziņojums	28

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	<i>Rīgas nami</i>
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>40003109638, Rīga, 1993. gada 8. janvāris</i>
Juridiskā adrese	<i>Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050</i>
NACE darbības kods	<i>6820-Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldišana</i>
Dalībnieku pilni vārdi un adrese	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība (100%) Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050</i>
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Vineta Verika, valdes priekšsēdētāja (no 03.12.2012.)</i>
	<i>Andrejs Kondratjuks, valdes loceklis (no 13.12.2013.)</i>
	<i>Ervins Straupe, valdes loceklis (no 04.03.2014.)</i>
Pārskata gads	<i>01.01.2017. – 31.12.2017.</i>
Ziņas par īpašniekiem	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība Rātslaukums 1, Rīgā, LV 1050, Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i>
Revidenti	<i>SIA „Potapoviča un Andersone”, Ūdens ielā 12-45, Rīgā, LV-1007, reģ. Nr. 40003612562, Licences Nr.99</i>
	<i>Atbildīgā zvērinātā revidente Anna Temerova-Alleena Sertifikāts Nr.154</i>

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

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

Sabiedrības galvenie darbības virzieni ir:

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

SIA „Rīgas nami” darbība tiek noteikta un organizēta saskaņā ar Rīgas domes lēmumiem un līgumiem, kas ir noslēgti starp Sabiedrību un Rīgas pašvaldību (turpmāk tekstā – Pašvaldību).

SIA “Rīgas nami” darbībai stratēgiski nozīmīgākie lēmumi un līgumi ir:

- 2011. gada 13. decembra lēmums Nr. 3975 - starp Pašvaldību un SIA „Rīgas nami”, saskaņā ar kuru 2012. gada 10. janvārī tika noslēgts nekustamo īpašumu pārvaldišanas un apsaimniekošanas līgums. Ar minēto līgumu SIA „Rīgas nami” ir nodoti pārvaldišanā un apsaimniekošanā daļa no Pašvaldībai piederošiem nekustamiem īpašumiem.
- 2015. gada 15. decembra Rīgas domes lēmums Nr. 3315 - starp Pašvaldību un SIA „Rīgas nami” 04.01.2016. tika noslēgts pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līgums, ar kuru SIA „Rīgas nami” tiek deleģēta Pašvaldības funkcijā (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai) ietilpstosie pārvaldes uzdevumi – pasākumu centros: Melngalyju nams, kinoteātris „Splendid Palace” un Rīgas Kongresu nams – atbalstīt kultūras dzīves norišu daudzveidību un kultūras pasākumu pieejamību, tādējādi nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecigu un lietderīgu izmantošanu, kā arī pasākumu centrā Melngalyju nams – papildus iepriekšminēto uzdevumu veikšanai nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai.
- Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmums Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenotās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” un saistošie grozījumi, lai nodrošinātu Pašvaldības nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu apsaimniekošanu, SIA „Rīgas nami” 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 otrs 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, un nodrošināt racionālu un lietderīgu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldišanu un apsaimniekošanu.

2017. gada SIA “Rīgas nami” darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2017. gada 25. janvārī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģija 2016.-2019. gadam (Valdes sēdes protokols Nr.2).

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

2017. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļas un katras daļas vērtība ir 1 EUR.

2017. gada pārskata beigās SIA „Rīgas nami” pārvalda 55 nekustamos īpašumus, no kuriem 37 pieder SIA „Rīgas nami”, bet 18 – Pašvaldībai.

Vadības ziņojums

Sabiedrības īpašumā un pārvaldišanā kopējā telpu platība pārskata gada beigās ir 142 564 m², savukārt zemes kopējā platība ir 132,19 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 4 658,4 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 (10 951,9 m²), Baznīcas iela 19/23 (4 198,1 m²);
- Sabiedrībai pārvaldišanā, apsaimniekošanā nodotie objekti – Aspazijas bulvāris 3 (16 637,6 m²), Kāļķu iela 1 (10 649,8 m²), Daugavgrīvas iela 140 (17 765,9 m²).

Pārskata gadā ieņēmumi no ilgtermiņa telpu nomas veidoja 61% no kopējiem Sabiedrības ieņēmumiem un sastādīja 3 120 097 EUR, kas atbilst kopumā Sabiedrības plānotajiem budžeta rādītājiem par pārskata gadu.

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

- saskaņā ar parakstīto vienošanos ar VSIA "Latvijas Nacionālā opera un balets" (Aspazijas bulvāris 3, Rīga), paredzēti lielās zāles krēslu restaurācijas, grīdas pārbūves, kases telpu, sanitāro telpu u.c. remontdarbi (kopējais plānotais investīciju apjoms divos gados līdz 1 453 248 EUR). Veikto ieguldījumu apjoms 2017. gadā ir 877 117 EUR.;
- Melngalvja nama kompleksa (Rātslaukums 5, 6, 7, Rīga) fasādes restaurācijas un iekštelpu remontdarbi (kopējais investīciju apjoms divos gados 653 142 EUR), pārskata gadā veikti būvdarbi 589 360 EUR apmērā;
- pabeigtī objekta Smilšu ielā 14, Rīgā, funkcijas maiņas darbi (kopējais investīciju apjoms 151 498 EUR), pārskata periodā 146 063 EUR apmērā.

2017.gada nogalē objekts Smilšu ielā 14 tika pārdots, rīkojot izsoli. Kopējie ienākumi no īpašuma pārdošanas bija 781 630 EUR, kas par 40% pārsniedza tā kadastrālo vērtību. Augstākus ienākumus nodrošināja funkciju maiņa objektā, t.i., pārbūvējot to no biroju ēkas par dzīvokļiem.

Pārskata gadā Sabiedrība plānoja nekustamā īpašuma objekta S.Eizenšteina 57K, Rīgā atsavināšanu, kas, nemit vērā izsoju rezultātus un mazo interesu par objektu, nerealizējās. Sabiedrība turpinās darbu, lai rastu optimāli izdevīgāko risinājumu nekustamā īpašuma objekta pārdošanai.

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

Kinoteātris „Splendid Palace” mūsdienās ir saglabājies kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeleiropā. 2017. gadā pavism kopā izrādīti 1 438 kino seansi (par 38 seansi jeb 2,6% mazāk nekā 2016. gadā), kopējais skatītāju skaits 62 193 (par 2,0% vairāk nekā 2016. gadā). Viens no kinoteātra darbības virzieniem ir Latvijas nacionālā kino (gan spēlfilmas, gan dokumentālais kino) pieejamības un atpazīstamības veicināšana gan lokālā, gan starptautiskā kontekstā. Kinoteātris ir atpazīstams kā notikumu radītājs, apvienojot kino skatišanos ar pirmizrāžu pasākumiem, lektorijiem, interjera baudīšanu, kā arī kinoteātrim mazāk tradicionāliem notikumiem: koncertiem, teātra izrādēm, svinīgām ceremonijām. Sadarbībā ar ārvalstu vēstniecībām un kultūras centriem kinoteātrī „Splendid Palace” notiek filmu dienas un ievērojamu kino klasiku retrospekcijas. Filmu programma „Berlināle”, Eiropas kino dienas, Ungārijas, Ukrainas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Kinoteātrī tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām (diskusiju organizēšanu). 2017. gadā īstenoti 164 īpašie seansi – kino pasākumi ar pievienoto vērtību (kinolektoriji, segmentētie seansi, seansi ar ievadlekciiju un tml.) un kinoteātris "Splendid Palace" kļuvis par galveno kinofestivālu

Vadības ziņojums

norises vietu Latvijā. Būtiska loma kino "Splendid Palace" tēla veidošanā ir kino pasākumi ar pievienotu papildus programmu (kinolektoriji, segmentētie seansi, īpašie seansi), kam raksturīgs salīdzinoši augsts vidējais apmeklējums (88 apmeklētāji) un attiecīgi augstāki ieņemumi par seansu.

Pārskata gadā kinoteātra regulāro repertuāru papildināja dažādas kinofestivālu programmas – starptautiskais kinoaktieru festivāls "Baltijas Pērle", Nacionālais filmu festivāls "Lielais Kristaps", "Rīgas Starptautiskais Kino festivāls", "Tūrisma filmu festivāls", "Manhetenas Starptautiskais īsfilmu festivāls" un citi.

Paralēli kino programmai plānots attīstīt arī cita veida kultūras pasākumu saturu – starptautisko operu, baletu un teātra izrāžu izrādišanu uz lielā ekrāna. 2017. gada decembrī ar labiem panākumiem un skatītāju atsaucību tika veikta operas "Andrē Šenjē" tiešraides demonstrācija no *La Scala* teātra Milānā.

Gada laikā pasākumu centrā „Kinoteātris Splendid Palace” notika 118 telpu nomas pasākumi (koncertiem, izrādēm, konferencēm, semināriem, izstādēm) – no tiem 97 kultūras, 17 korporatīvie un 4 izglītojoši pasākumi.

Rīgas Kongresu nams 2017. gadā darbojās kā nozīmīgs, daudzfunkcionāls kultūras infrastruktūras centrs koncertu, izrāžu, izglītojošu un dažādu izklaides pasākumu rīkošanā Rīgas pilsētā. Rīgas Kongresu nams bija galvenā pasākuma norises vieta Latvijā daudziem ārvalstu māksliniekiem Baltijas koncertu tūrēs. 2017. gadā Rīgas Kongresu namā norisinājās vairāki nozīmīgi pilsētas un valsts mēroga pasākumi – mūzikas un mākslas festivāls „Bildes”, mūzikas festivāls „Rīgas Ritmi”, Rīgas džeza festivāls. Pasākumu centra "Rīgas Kongresu nams" telpās 2017. gadā norisinājās 247 pasākumi, no kuriem 222 kultūras, 21 izglītojošie un 4 korporatīvie pasākumi. Nemot vērā plānotos Rīgas Kongresa rekonstrukcijas darbus, pasākuma centra darbība tiek plānota līdz 2019. gada vasaras beigām.

Īstermiņa telpu nomai Melngalvju nams pieejams no 2016. gada septembra vidus. Kopā pārskata gadā Melngalvju namā norisinājās 68 pasākumi, no kuriem 31 kultūras, 11 izglītojošie un 26 korporatīvie pasākumi.

Plānotā turpmākā attīstība

2018. gada 19. janvārī Sabiedrības valde ir apstiprinājusi Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2018.-2020. gadam (valdes sēdes protokols Nr.2) turpmāko 3 gadu darbības perspektīvai, kur Sabiedrība ir noteikusi vairākus stratēģiskos mērķus un darbības aktivitātes, lai nodrošinātu saimnieciskās darbības pozitīvus neto peļnas un augošus rentabilitātes rādītājus, kā arī paaugstinātu funkciju izpildes, pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un darbības procesu efektivitāti.

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

Efektīvi pārvaldot īpašumus un sistematiski strādājot pie telpu nomas, maksimāli iznomājot ilgtermiņa nomai paredzētās telpas, Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz ieņemumu apjoma saglabāšanu un palielināšanu. Galvenais darbs paredzams pie nekustamā īpašuma objektu nomas plāna sasniegšanas Torņa ielā 4, Rīgā, pārskatot un izvērtējot objekta nomas tiesību un telpu lietošanas nosacījumus.

Lai nodrošinātu Sabiedrības nekustamo īpašumu realizāciju objektiem, kurus raksturo augstas īpašuma uzturēšanas izmaksas un kuru sakārtošanai un konkurētspējas nodrošināšanai vienlaicīgi nepieciešams veikt būtiskus ieguldījumus, Sabiedrība pārskatīs nekustamo īpašumu pārdošanas stratēģiju un iespēju realizēt vairākus nekustamos īpašumus (S.Eizenšteina iela 57K, Kalēju iela 78 (t.sk., Kungu iela 34), 13.Janvāra ielā 25).

Lai nākotnē Rīgas Kongresu namu izveidotu kā jaunu, modernu un tirgus prasībām atbilstošu koncertu norises vietu, 2018. gadā Sabiedrība pārskatīs plānotās rekonstrukcijas programmu Rīgas Kongresu namam un uzsāks pirmos rekonstrukcijas darbus, pārbūvējot ēkas ārējos inženiertīklus.

Vadības ziņojums

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 nacionālu un starptautiska līmeņa kultūras notikumu un produktu piedāvājumu.

Lai sekmētu Sabiedrības pakalpojumu un produktu piedāvājumu atpazīstamību tirgū un nodrošinātu augstākus pārdošanas rezultātus, vienlaicīgi palielinot Pasākumu centru darbības ienēmumus, arī turpmāk Sabiedrība mērķtiecīgi strādās ar mārketinga un komunikācijas aktivitātēm. Līdz ar dažādu kultūras pasākumu rīkošanu Latvijas simtgades kontekstā 2018. gadā, sagaidāms ienēmumu pieaugums no īstermiņa telpu nomas visos Sabiedrības Pasākumu centros.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2018. gadā plānotie notikumi un Sabiedrības darbība neietekmēs Sabiedrības darbības rezultātus pārskata gadā.

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 inkasso pakalpojumus, kā arī lietas izskatīšanu šķirējtiesā.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības vadības priekšlikums ir 2017. gada peļņu izmantot Sabiedrības turpmākai attīstībai.



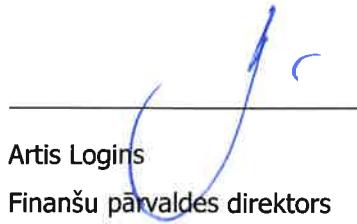
Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

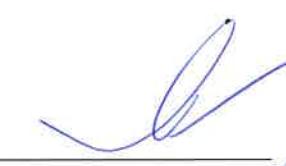
Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2017. gadu

	Pielikuma numurs	2017 EUR	2016 EUR
Neto apgrozījums	2	5 128 594	5 512 891
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(4 736 129)	(4 442 934)
Bruto peļņa vai zaudējumi		392 465	1 069 957
Pārdošanas izmaksas	4	(364 461)	(334 964)
Administrācijas izmaksas	5	(223 438)	(202 333)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	882 553	116 765
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(652 783)	(48 117)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		0	24
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(13)	(24)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		34 323	601 308
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņām	8	637 996	(182 584)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		672 319	418 724

Pielikums no 13. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vīneta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



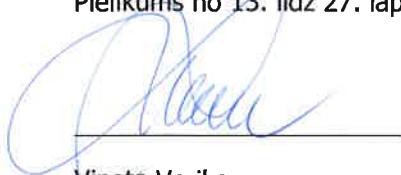
Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

Bilance 2017. gada 31. decembris

Aktīvs	Pielikuma numurs	31.12.2017	31.12.2016
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patentti, licences un preču zīmes	9	35 964	25 703
Nemateriālie ieguldījumi kopā		35 964	25 703
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		5 471 575	5 987 531
Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves		60 447 667	60 506 573
Ieguldījuma īpašumi – zeme		40 186 058	40 186 058
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 135 288	1 101 586
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		1 011 653	160 483
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi		618 879	609 596
Pamatlīdzekļi kopā	10,11	108 871 120	108 551 827
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		108 907 084	108 577 530
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		34 075	7 788
Avansa maksājumi par pakalpojumiem		12 105	6 243
Krājumi kopā		46 180	14 031
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	344 990	241 920
Citi debitori	13	747 854	490
Nākamo periodu izmaksas	14	31 299	28 522
Debitori kopā		1 124 143	270 932
Naudas līdzekļi	15	3 515 699	4 512 590
Apgrozāmie līdzekļi kopā		4 686 022	4 797 553
Aktīvu kopsumma		113 593 106	113 375 083

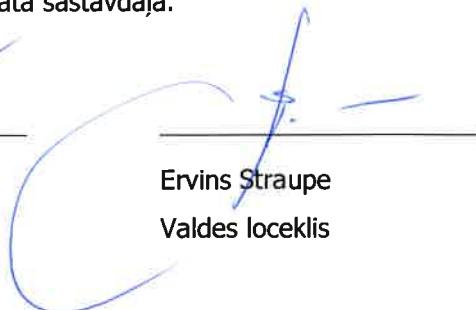
Pielikums no 13. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

Bilance 2017. gada 31. decembri

Pasīvs	Pielikuma numurs	31.12.2017		31.12.2016	
		EUR	EUR		
Pašu kapitāls					
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	16	110 162 151		110 162 151	
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		1 607 164		1 188 440	
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		672 319		418 724	
			Pašu kapitāls kopā		112 441 634
					111 769 315
Kreditori					
Ilgtermiņa kreditori					
Atlikta nodokļa saistības	8	0		637 996	
			Ilgtermiņa kreditori kopā		637 996
Īstermiņa kreditori					
No nomniekiem saņemtie avansi	17	372 438		307 428	
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	18	467 320		441 486	
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19	105 866		113 324	
Pārējie kreditori	20	132 052		30 436	
Nākamo periodu ienēmumi		73 796		75 098	
			Īstermiņa kreditori kopā		967 772
				1 151 472	1 605 768
Kreditori kopā					
Pasīvu kopsumma				113 593 106	113 375 083

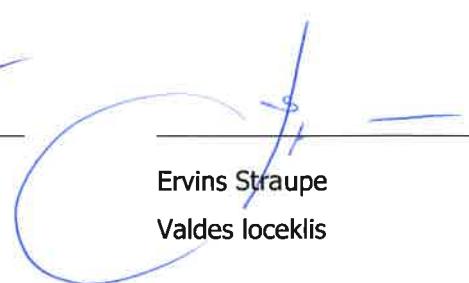
Pielikums no 13. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

Naudas plūsmas pārskats par 2017. gadu

	2017 EUR	2016 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa pirms nodokļiem	34 323	601 308
Korekcijas:		
Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums	845 840	858 999
(Peļņa) no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas	(147 262)	-
un norakstīšanas, neto	15 096	(15 000)
Izmaiņas uzkrājumos, neto	-	(10 411)
Ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības		
samazinājuma korekcijas		
2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	747 997	1 434 896
Apgrozāmā kapitāla izmaiņas:		
Debitoru parādu atlikumu (palielinājums)	(167 171)	(9 870)
Krājumu atlikumu (palielinājums)	(32 149)	(2 962)
Kreditoru parādu pieaugums	181 894	41 767
Pamatdarbības neto naudas plūsma	730 571	1 463 831
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(1 809 762)	(264 569)
Ienēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	82 300	12 443
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(1 727 462)	(252 126)
Naudas un tās ekvivalentu neto (samazinājums) / pieaugums	(996 891)	1 211 705
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	4 512 590	3 300 885
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	3 515 699	4 512 590

Pielikums no 13. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

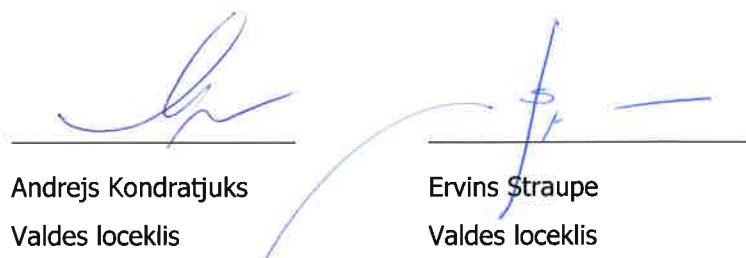
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Pamatkapitāls EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada nesadalītā peļņa EUR	Pašu kapitāls kopā EUR
31.12.2015.	102 585 151	1 274 681	(86 241)	103 773 591
2015. gada zaudējumi pārvietoti uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	(86 241)	86 241	-
Sabiedrības pamatkapitāla palielināšana, ieguldot nekustamos īpašumus	7 577 000	-	-	7 577 000
Pārskata gada peļņa	-	-	418 724	418 724
31.12.2016.	110 162 151	1 188 440	418 724	111 769 315
2016. gada peļņas pārnešanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	418 724	(418 724)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	672 319	672 319
31.12.2017.	110 162 151	1 607 164	672 319	112 441 634

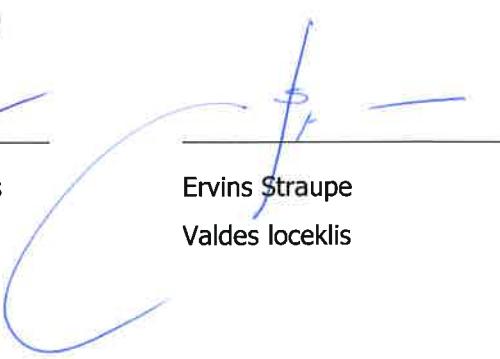
Pielikums no 13. līdz 27. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Artis Logins
Finanšu pārvaldes direktors

2018. gada 27. aprīlī

Finanšu pārskata pielikums

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

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

Sabiedrības pamatdarbība ir saistīta ar nekustamo īpašumu attīstīšanu, pārvaldišanu, iznomāšanu un apsaimniekošanu, kā arī pašvaldības publiskās funkcijas realizēšanu kultūras jomā. Sabiedrība pārvalda īpašumus un iznomā telpas ilgtermiņa nomā. Sabiedrība sniedz apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumus. Sabiedrība veido daudzveidīgu, kvalitatīvu un pieejamu kultūras vidi Rīgā, organizējot kultūras pasākumus, t.sk., kino un izstādes, Sabiedrības pasākumu centros – „Rīgas Kongresu nams”, kinoteātri „Splendid Palace” un „Mēlingalvju 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 atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc netiešas 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 izrakstišanas 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 sniegs pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Finanšu pārskata pielikums

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 – pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, un ieguldījumi termiņdepozītos un finanšu saistības - parādi piegādātājiem un darbuzņemējiem, 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.

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši, no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim.

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

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.

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

Saskaņā ar vispārpieņemtiem grāmatvedības uzskaites kārtošanas standartiem Sabiedrība 2013. gadā veica detalizētu pamatlīdzekļu pārkvalifikāciju, sakārtojot tos pēc saturiskās būtības, pielietojuma, atrašanās vietas un materiāli atbildīgās personas.

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 norakšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

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

Pamatlīdzekļu atziņana tiek pārtraukta tad, kad to pārdod, vai tad, kad pavism pārtrauc tā lietošanu un no tā nākotnē nevar gūt saimniecisku labumu. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no pamatlīdzekļu norakšanas 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	0%
Ēkas un inženierbūves	0.75%
Īslaicīgas inženierbūves	5 – 33 %
Ārējie ēku un teritorijas elementi	0 – 5%
Ēku iekšējas sistēmas	20%
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20%
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	35%
Transportlīdzekļi	20%
Biroja mēbeles un aprīkojums	20%
Pasākuma centru mēbeles	20%
Pasākuma centru tehniskais aprīkojums	20%
Kultūras vērtības un mākslas darbi	0%

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	

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 kultūrvēsturisko nozīmi vai ēkas ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa statusu. Bez tam, atbilstoši Rīgas domes lēmumam Nr.3345 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtēšanu”, Sabiedrības veicamie uzdevumi galvenokārt ir saistīti ar īpašu valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldišanu, 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 krasī ietekmējušas īpašumu vērtību. Turklat, jānorāda, ka 2008. gadā novērotais tirgus kritums nomainījis 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 pamatooti, nosakot atgūstamo vērtību nekustamajiem īpašumiem, to vērtēt kā vienotu nekustamo īpašumu portfeli, kas dod iespēju objektīvi atspoguļot bilancē Sabiedrības pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu vērtību.

Finanšu pārskata pielikums

Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija

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

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

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido pārskata gada aprēķinātais un atlaktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas periodā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

2017.gadā Sabiedrības atliktā nodokļa saistības norakstītas pārskata perioda peļnas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz likumdošanas izmaiņām, kuru rezultātā mainās atliktā nodokļa bāze.

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, mainīties atbilstoši izmaiņām attiecīgā klienta kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

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

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

Uzkrājumu veidošana

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

Ieņēmumu atzišana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Uzņēmumam gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti 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.

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 (koriģējošie 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 saistītie ieņēmumiem un Pasākuma centru ieņēmumiem bez pievienotās vērtības nodokļa, atskaitot atlaides. Visi pakalpojumi sniegti un ieņēmumi gūti Latvijā.

	2017 EUR	2016 EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	3 383 045	3 813 739
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	864 989	899 492
Pasākumu centru ieņēmumi	880 560	799 660
	5 128 594	5 512 891

(3) Sniegto pakalpojumu izmaksas

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

	2017 EUR	2016 EUR
Personāla izmaksas	1 338 022	1 291 385
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	845 840	858 395
Komunālo pakalpojumu izmaksas	911 861	934 613
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	508 185	434 386
Ēku uzturēšanas izmaksas	602 099	515 351
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	253 751	188 537
Īpašumu plānveida remontu izmaksas	119 631	94 873
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	84 140	77 357
Mazvērtīgā inventāra vērtība	24 645	7 987
Saimniecības preces u.c. izdevumi	15 072	10 713
Reprezentācijas izdevumi	6 610	9 424
Biroja un kancelejas izdevumi	8 992	10 345
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	5 642	4 128
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	11 639	5 440
	4 736 129	4 442 934

(4) Pārdošanas izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	156 275	144 290
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	181 555	182 407
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	15 145	1 864
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	11 486	6 403
	364 461	334 964

Finanšu pārskata pielikums

(5) Administrācijas izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Personāla izmaksas	194 565	176 799
Komandējumu izmaksas	12 762	10 422
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	7 540	7 250
Sakaru pakalpojumi	2 545	3 383
Prezentācijas izdevumi	4 858	3 144
Biroja izmaksas	1 168	1 335
	223 438	202 333

(6) Pārējie Sabiedrības saimnieciskās darbības ienēmumi

	2017 EUR	2016 EUR
Ienēmumi no īpašumu pārdošanas	781 630	12 443
Saņemtās soda naudas	60 099	80 881
Citi ienēmumi	40 824	23 441
	882 553	116 765

2017.gada nogalē tika pārdots objekts Smilšu ielā 14, rīkojot izsolī. Kopējie ienākumi no īpašuma pārdošanas bija 781 630 EUR, kas par 40% pārsniedza īpašuma kadastrālo vērtību. Saskaņā ar vienošanos ar īpašuma pircēju, līdz 2018.gada 15.februārim tika pabeigti uzsāktie objekta renovācijas darbi.

(7) Pārējās Sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	13 288	22 338
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	5 078	23 128
Izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība	634 368	2 633
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	49	18
	652 783	48 117

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2017 EUR	2016 EUR
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaiņa pārskata gadā	637 996	(182 584)
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	637 996	(182 584)

Finanšu pārskata pielikums**Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis:**

	Bilance		Peļnas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2017.	31.12.2016.	2017	2016
Atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	-	(4 897 669)	4 897 669	(516 668)
Bruto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	-	(4 897 669)	4 897 669	(516 668)
Atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs				
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	-	4 256 234	(4 256 234)	342 694
Citi uzkrājumi	-	3 439	(3 439)	(8 610)
Bruto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	-	4 259 673	(4 259 673)	334 084
Neto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa (saistības)/aktīvs	-	(637 996)	637 996	(182 584)

2017.gadā Sabiedrības atlikta nodokļa saistības norakstītas pārskata perioda peļnas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz likumdošanas izmaiņām, kuru rezultātā mainās atlikta nodokļa bāze.

(9) Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes

Sākotnējā vērtība 31.12.2015.	113 240
Iegādāts	4 038
Sākotnējā vērtība 31.12.2016.	117 278
Iegādāts	13 562
31.12.2017.	130 840
 Uzkrātais nolietojums 31.12.2015.	 88 471
Aprēķinātais nolietojums	3 104
Uzkrātais nolietojums 31.12.2016.	91 575
Aprēķinātais nolietojums	3 301
31.12.2017.	94 876
 Bilances vērtība 31.12.2016.	 25 703
Bilances vērtība 31.12.2017.	35 964

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

	Zeme, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātājos pamatlīdzekļos	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2015.	6 600 794	2 474 932	563 788	9 639 514
Iegādāts	-	31 207	-	31 207
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	-	-	98 785	98 785
Izslēgts	-	(100 313)	-	(100 313)
31.12.2016.	6 600 794	2 405 826	662 573	9 669 193
Iegādāts	-	101 982	-	101 982
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	151 498	11 064	877 118	1 039 680
Izslēgts	(653 335)	(84 466)	-	(737 801)
31.12.2017.	6 098 957	2 434 406	1 539 691	10 073 054
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2015.	575 493	1 301 166	483 586	2 360 245
Aprēķinātais nolietojums	37 770	101 355	18 504	157 629
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(98 281)	-	(98 281)
31.12.2016.	613 263	1 304 240	502 090	2 419 593
Aprēķinātais nolietojums	37 544	77 778	25 948	141 270
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(23 425)	(82 900)	-	(106 325)
31.12.2017.	627 382	1 299 118	528 038	2 454 538
Bilances vērtība				
31.12.2016.	5 987 531	1 101 586	160 483	7 249 600
Bilances vērtība				
31.12.2017.	5 471 575	1 135 288	1 011 653	7 618 516

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

	Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves	Ieguldījuma īpašumi - zeme	Nepabeigtie rekonstrukciju darbi*	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2015.	62 049 550	36 070 058	508 673	98 628 281
Iegādāts**	3 462 854	4 116 000	227 470	7 806 324
Pārvietots no nepabeigtiem rekonstrukcijas darbiem	27 761	-	-	27 761
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem	-	-	(98 785)	(98 785)
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	-	-	(27 762)	(27 762)
31.12.2016.	65 540 165	40 186 058	609 596	106 335 819
Iegādāts	-	-	1 691 040	1 691 040
Norakstīts	(64 423)	-	-	(64 423)
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem un ieguldījuma īpašumiem	642 077	-	(1 681 757)	(1 039 680)
31.12.2017.	66 117 819	40 186 058	618 879	106 922 756
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2015.	4 335 326	-	-	4 335 326
Aprēķinātais nolietojums	698 266	-	-	698 266
31.12.2016.	5 033 592	-	-	5 033 592
Aprēķinātais nolietojums	700 983	-	-	700 983
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(64 423)	-	-	(64 423)
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2017.	5 670 152	-	-	5 670 152
Bilances vērtība				
31.12.2016.	60 506 573	40 186 058	609 596	101 302 227
Bilances vērtība				
31.12.2017.	60 447 667	40 186 058	618 879	101 252 604

* Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 520 101 EUR apmērā uzskaitītas kapitalizētās Rīgas Kongresu nama (Kr.Valdemāra 5, Rīga) attīstības projekta izmaksas, t.sk., akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas. Ir saņemta būvatļauja pirmās kārtas (ārējo inženiertīku atjaunošana un pārbūve) būvniecības darbu uzsākšanai, un 2018. gadā sākumā ir izvērtētas iepriekš sagatavotā tehniskā projekta izmantošanas iespējas. Līdz ar šī gada pārskata apstiprināšanu, Sabiedrības dalībnieku sapulcē ir plānots izskatīt jautājumu par akustiskās koncertzāles projekta turpmāko attīstību. Sabiedrība piedāvās turpināt iesākto projektu un realizēt otro būvniecības kārtu, t.i., 2018.gada jūlijā izsludināt iepirkumu izmaiņu projektešanai, samazināt būvniecības apjomu, un uzsākt pārbūves darbus 2019.gadā.

** T.sk., saskaņā ar Rīgas domes 2015. gada 3. oktobra lēmumu Nr.3169 „Par Rīgas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” pamatkapitālā” un 2016. gada 8. februāra dalībnieku sapulces protokolu Nr.1, SIA „Rīgas nami” pamatkapitāls palielināts par 7 577 000 EUR, ieguldīt nekustamus īpašumu Rīgā, Torņa ielā 4 ar kadastra Nr. 0100 009 0065.

Nekustamo īpašumu atgūstamā vērtība

2015. gadā pēc Sabiedrības vadības pasūtījuma, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas sertificētā vērtētāja Daiga Deruma (sertifikāts Nr.33) veica Sabiedrības katras nekustamā īpašuma vērtējumu. Vērtējumi tiek

Finanšu pārskata pielikums

pamatoti ar eksperta ziņojumu “Par Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu tirgus stāvokli 2014. gadā un nomas tirgu 2015. gada 1. ceturksnī”. Ziņojums tiek sagatavots, apkopojoj 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 Starptautiskos grāmatvedības standartos noteiktu metodiku. Vērtējumos galvenokārt izmantota tirgus datu salīdzināšanas metode, kas papildināta ar esošas neto nomas ieņēmumu kapitalizācijas metodi. Ieņēmumu kapitalizācijas metodē izmantota kapitalizācijas likme robežas 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 vērtība, kuri vērtēti, izmantojot izmaksu metodi, un kura ieklauta kopējā nekustamo īpašumu portfeļa vērtībā ir EUR 11 673 940 (attiecīgo īpašumu bilances vērtība 31.12.2015 ir EUR 7 827 647).

Informācija par ar izmaksu aizvietošanas metodi novērtētajiem īpašumiem:

- Īpašums Rīgā, Trokšņu ielā 13, īpašuma sastāvā ir zemes gabals un 13. gadsimta Rāmera tornis un mūris. Īpašuma sākotnējā vērtība 643 914 EUR un bilances vērtība 31.12.2015 ir 612 645 EUR. Izmantojot izmaksu aizvietošanas metodi, īpašums novērtēts 1 387 946 EUR vērtībā.
- Īpašums Rīgā, Skārņu ielā 10/20, īpašuma sastāvā ir 15. gadsimta ēkā, kurā izvietots muzejs un vairāki zemes gabali. Īpašuma sākotnējā vērtība 7 056 021 EUR un bilances vērtība 31.12.2015 ir 6 583 501 EUR. Izmantojot izmaksu aizvietošanas metodi (90%), īpašums novērtēts 9 389 094 EUR vērtībā.
- Īpašums Rīgā, Tērbatas ielā 2K, īpašuma sastāvā ir Saktas puķu tirgus ēkas. Īpašuma sākotnējā vērtība 1 067 326 EUR un bilances vērtība 31.12.2015 ir 631501 EUR. Izmantojot izmaksu aizvietošanas metodi (50%), īpašums novērtēts 896 900 EUR vērtībā.

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

Kopsavilkums par SIA “Rīgas nami” nekustamo īpašumu kā vienota portfeļa atgūstamo vērtību

Izvērtējot Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību 2017. un 2016. gada 31. decembrī, Sabiedrības vadība ir ņēmusi vērā SIA "Baltijas Vērtētāju Grupa DDS" neatkarīga nekustamo īpašumu eksperta vērtējumus un aplēses, kā arī 2016. gadā pamatkapitālā ieguldītā nekustamā īpašuma vērtējumu.

Nekustamo īpašumu atgūstamā vērtība ir noteikta visiem nekustamajiem īpašumiem kā vienotam portfelim (kopā zemei un ēkām, kopā visiem nekustamajiem īpašumiem). Uz 2016. gada 31. decembri veiktā izvērtējuma rezultātā tika noteikts, ka nekustamo īpašumu portfeļa atgūstamā vērtība 2016. gada 31. decembrī pārsniedza atlikušo bilances vērtību, un 2016. gada 31. decembrī nekustamo īpašumu portfeļa vērtības samazinājums netika atzīts.

2016. gada 31. decembrī:	Patiessā vērtība	Bilances vērtība	Starpība		
			Kopā	No tās, ēkas	No tās, zeme
Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība:					
Pārsniedz bilances vērtību	65 763 100	52 234 274	13 528 825	9 532 667	3 996 158
Ir mazāka kā bilances vērtība	41 722 300	54 445 890	(12 723 589)	(3 135 116)	(9 588 473)
Kopā portfela vērtība:	107 485 400	106 680 164	805 236	6 397 551	(5 592 315)

2017. gadā, salīdzinot ar 2016. gada 31. decembri, situācija nekustamo īpašumu tirgū nav būtiski mainījusies un saglabājusi pozitīvu tendenci, nekustamo īpašumu vērtībai nedaudz pieaugot. Tāpat

Finanšu pārskata pielikums

SIA “Rīgas nami” 2017. gada nogalē ir realizējusi nekustamo īpašumu Smilšu ielā 14, kura pārdošanas cena par 60% pārsniedza 2015. gadā veikto vērtējumu.

Nemot vērā iepriekš minēto, Sabiedrības vadība uzskata, ka 2017. gada 31.decembrī Sabiedrības kopējā nekustamo īpašumu portfeļa vērtība ir pilnībā atgūstama.

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	481 242	1 244 776
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(231 248)	(1 093 524)
Uzkrātie ieņēmumi	94 996	90 668
	344 990	241 920

Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Pasākuma centra ieņēmumi	-	2 775
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	94 996	87 893
	94 996	90 668

(13) Citi debitori

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Valūtas konvertācijas darījums (skatīt arī 26.piezīmi)	1 811 199	1 811 199
Uzkrājums konvertācijas darījumam	(1 811 199)	(1 811 199)
Pārējie debitori	747 854	490
	747 854	490

(14) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Apdrošināšana	20 057	26 835
Citas nākamo periodu izmaksas	11 242	1 687
	31 299	28 522

Finanšu pārskata pielikums

(15) Naudas līdzekļi

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Nauda kasē	31	242
Naudas līdzekļi celā*	-	100 000
Norēķinu konts	3 515 668	4 412 348
	3 515 699	4 512 590

* 30.12.2016. Sabiedrība veica pārskaitījumu no AS "Nordea AB" uz AS "Swedbank", kas uz pārskata sagatavošanas brīdi 31.12.2016. ir klīringa procesā. Naudas līdzekļi AS "Swedbank" saņemti 02.01.2017.

(16) Pamatkapitāls

	31.12.2017	31.12.2016
	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 kapitāldalas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

(17) Nomnieku avansa maksājumi

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Nomas maksa par pēdējo nomas mēnesi u.c.	372 438	307 428
	372 438	307 428

(18) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem	328 310	332 123
Norēķini par uzkrātām saistībām	139 010	109 363
	467 320	441 486

Finanšu pārskata pielikums

(19) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2016 parāds EUR	Aprēķināts EUR	Pārskaitīts budžetā EUR	Atlikums 31.12.2017 parāds EUR
Uzņēmējdarbības riska nodeva	27	319	(318)	28
Pievienotās vērtības nodoklis	21 538	453 137	(423 044)	51 631
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 603	413 799	(384 989)	52 413
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	31 627	239 392	(270 769)	250
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	21 567	245 948	(266 498)	1 017
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	14 962	262 236	(276 671)	527
	113 324	1 614 831	(1 622 288)	105 866

(20) Pārējie kreditori

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Neizmaksātā darba alga par decembri	-	6 919
Garantijas ieturējums 5 % (būvniecība)	131 138	21 309
Pārējie kreditori	914	2 208
	132 052	30 436

(21) Sabiedrībā vidējais nodarbināto personu skaits

	2017	2016
Sabiedrības valdes locekļu skaits pārskata gada beigās	3	3
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	72	67

(22) Personāla izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Atlīdzība par darbu (neskaitot uzkrājumus atvaijinājumiem)	1 062 659	1 009 909
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	249 548	234 883
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	25 815	46 593
	1 338 022	1 291 385

Finanšu pārskata pielikums

(23) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

	2017 EUR	2016 EUR
Atlīdzība valdei	156 538	141 999
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību	36 741	33 464
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	1 285	1 336
	194 564	176 799

(24) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidēntu komercsabiedrībai

Izdevumi Zvērinātu revidēntu komercsabiedrībai par 2017. gada finanšu pārskatu revīziju veidoja 6 900 EUR.

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

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (10.01.2012. līgums Nr. RD-12-44-lī, 02.02.2011.līgums Nr. RD-11-119-lī, 01.04.2011. līgums Nr. RD-11-454-lī) Sabiedrība pārvalda 18 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rikoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus un sniedzot pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas pilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem objektiem atlīdzību nesaņem. Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaņoti 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, pamatojoties uz Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” un Rīgas domes 03.07.2012. iekšējiem noteikumiem Nr.16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”.

Rīgas pašvaldība un tās iestādes aizņem aptuveni 17% no Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajām telpām, kopējie ieņēmumi par 2017. gadu ir 1 212 254 EUR (2016. gadā: 1 135 861 EUR).

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

2012. gadā SIA “Rīgas nami” cēla prasību pret bijušajiem Sabiedribas 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 (civilljeta Nr.C04151513). Rīgas apgabaltiesa kā pirmās instances tiesa prasību noraidījusi. Iesniegta apelācijas sūdzība un tiesvedība turpinās Rīgas apgabaltiesā kā apelācijas instāncē. SIA “Rīgas nami” ir atzīta par nenodrošināto kreditoru MSIA “Zeus” maksātnespējas procesā. Sakarā ar bijušo Sabiedrības valdes locekļu prettiesisku rīcību un bezdarbību, noslēdzot pakalpojuma līgumu ar SIA „ZEUS” ir ierosināts kriminālprocess pret bijušo valdes priekšsēdētāju par pilnvaru pārsniegšanu Nr.11816014712, kas šobrīd atrodas tiesvedības stadijā. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100% uzkrājums.

SIA „Rīgas nami” bija prasītājs Rīgas centra rajona tiesā pret bijušo (nomas līgums noslēgts 1994. gadā 20. decembrī, izbeigts 2015. gadā 20. decembrī) nomnieku SIA „Inter Source Baltic, Ltd” (Civilljetas Nr. C27250910). SIA “Rīgas nami” bija izvirzījusi prasījumu 846 136,29 EUR apmērā, kas sastāv no

Finanšu pārskata pielikums

pamatparāda 698 819,06 EUR, nokavējuma naudas 69 881,91 EUR, kā nesamaksāta nekustāmā īpašuma nodokļa summas 77 438,32 EUR apmērā. Atbildētājs bija cēlis pretprasību par 193 488,36 EUR atmaksāšanu. Lieta atrodas tiesvedības stadijā. SIA “Rīgas nami” ir trešās personas statusā administratīvajā lietā, kur SIA „Inter Source Baltic, Ltd” ir iesniegusi pieteikumu par Rīgas domes Pašvaldības ienēmumu pārvaldes nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojuma atcelšanu, ar kuru SIA „Inter Source Baltic, Ltd” aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis par īpašumu Torņa ielā 4. Pirmās instances tiesa un apelācijas instances tiesa SIA „Inter Source Baltic, Ltd” pieteikumu tika noraidījušas, un tika iesniegta kasācijas sūdzība. 2017.gadā, piesaistot juridiskos konsultantus, tika izvērtēta Sabiedrības un SIA “Inter Source Baltic, Ltd.” tiesvedības gaita un iespējamie tās tālākās attīstības scenāriji. Šī izvērtējuma rezultātā tika konstatēts, ka, pat nākotnē panākot pozitīvu tiesas lēmumu par labu Sabiedrībai, parāda piedziņas iespējas būtu ierobežotas, jo SIA “Inter Source Baltic, Ltd” ir būtiski samazinājusi savu saimniecisko darbību, tās īpašumā nav nozīmīgu aktīvu un tai piederošie aktīvi ir ieķilāti par labu AS “Luminor Bank”. Nemot vērā minēto, 2017. gada 12. jūlijā tika noslēgts izlīgums, vienojoties, ka SIA „Inter Source Baltic, Ltd” Sabiedrībai samaksās 56 009 EUR.

SIA “Rīgas nami” pieteica kreditora prasījumu par prettiesisko rīcību neveicot nomas maksas samaksu MSIA “Vides apsaimniekotājs”, reģistrācijas Nr. 40103405870, par summu 8 984,74 EUR, kas sastāv no pamatparāda 4 493,36 EUR un nokavējuma procentiem 4 498,38 EUR apmērā. MSIA “Vides apsaimniekotājs” maksātnespējas procesa administrators sagatavoja mantas pārdošanas plānu. Tika noteikts jauns administrators un maksātnespējas process tiek turpināts.

SIA “MARNO J” cēlusī prasību pret SIA “Rīgas nami” par servitūta nodibināšanu, civillietas Nr.C30454316. Tiesvedība pirmajā instance turpinās.

SIA “Rīgas nami” iesaistīta civillietās Nr.C30529115, Nr.C30736216 (Saldus rajona tiesa), kur prasītāji vēršas pret Rīgas pilsētas pašvaldību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu. Civillietas ierosinātas par SIA “Rīgas nami” pārvaldišanā nodotu zemes gabalu Maskavas iela 185. Lieta atrodas tiesvedības stadijā.

SIA “Rīgas nami” ir atbildētājs civillietā Nr. C30585615, kas ierosināta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā sakarā ar bijušā darbinieka V. P. celto prasību par neizmantota atvālinājuma kompensācijas piedziņu par summu 4 794,51 EUR. Pirmās instances tiesa dalēji apmierināja V. P. celto prasību. SIA “Rīgas nami” ir iesniegusi apelācijas sūdzību.

(27) Notikumi pēc bilances datuma

No pārskata gada beigām līdz gada pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu.

Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja

Artis Logins

Finanšu pārvaldes direktors

Andrejs Kondratjuks

Valdes loceklis

Ervins Straupe

Valdes loceklis

2018. gada 27. aprīlī

Neatkarīgu revidētu ziņojums

SIA "Rīgas nami" dalībniekam

Mūsu atzinums ar iebildi par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Rīgas nami" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 8. līdz 27. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2017. gada 31. decembra bilanci,
- 2017. gada peļņas vai zaudējumu pārskatu,
- 2017. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2017. gada naudas plūsmas pārskatu,

kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu.

Mūsuprāt, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma 1. un 2. rindkopā aprakstīto apstākļu ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas nami" finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Atzinuma ar iebildi pamatojums

1. Kā izklāstīts pievienotā finanšu pārskata pielikuma 10. un 11. piezīmē, Sabiedrības nekustamo īpašumu sastāvā iekļautās ēkas uzskaitītas sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu, ja tāds būtu. Sabiedrības ēku nolietojuma aprēķināšanas periods ir 133 gadi visai kopējai ēkas vērtībai. Sabiedrība nav sadalījusi tai piederošās ēkas komponentes, kurām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks. Mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības nekustamo īpašumu neto uzskaites vērtību un nolietojuma izmaksām. Turklat, mūsuprāt, vadības aplēstais ēku lietderīgās lietošanas laiks ir pārāk ilgs. Kā rezultātā mēs nevaram izdarīt secinājumu par 2017. gada un iepriekšējo gadu peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauto nolietojuma izmaksu pareizību.
2. Kā norādīts pievienotā finanšu pārskata pielikuma 11. piezīmē, nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā iekļautas iepriekšējos pārskata periodos radušās Rīgas Kongresu nama akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas EUR 520 101 apmērā. Mūsuprāt, pastāv šī aktīva atgūstamās vērtības samazinājuma pazīmes. Revīzijas gaitā nevarējām iegūt pietiekamu pārliecību par vērtības samazinājuma apmēru 2017. gada 31. decembrī, kas palielinātu pārskata gada izmaksas un samazinātu minētā aktīva bilances vērtību.

Šie abi apstākļi pastāvēja arī 2016. gada 31. decembrī, par ko mēs 2017. gada 27. aprīlī izteicām revidēta atzinumu ar iebildi.

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

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un LR Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir spēkā attiecībā uz mūsu veikto finanšu pārskata revīziju Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši SGĒSP kodeksā un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

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

Apstākļu akcentējums

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

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 7. 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 sadalā **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 nemot vērā revīzijas laikā gūtās zinas 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

Saskaņā ar Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumu, mūsu pienākums ir apsvērt, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Balstoties uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsuprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas 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 sagatavošanu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu saskaņā ar Latvijas Republikas 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 atbilstoši skaidrot apstākļus saistībā ar Sabiedrības spēju turpināt darbību, un piemērot darbības turpināšanas principu, ja vien vadība neplāno likvidēt Sabiedrību vai pārtraukt tās darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas Sabiedrības slēgšanai vai darbības pārtraukšanai.

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

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 izsniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmena pārliecība, bet tā negarantē, ka, revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katrā 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 ievērojam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās 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 rezultātā, ir augstāks nekā kļūdu izraisītu neatbilstību risks, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, nepatiesi uzrādītu informāciju 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 uzskaites politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatošību;
- 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, revidenta ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegtu informāciju par šiem apstākļiem, vai ja šāda informācija nav sniepta, mēs sniedzam modifīcētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidenta 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 atspogulo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs ziņojam personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, arī par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, ieskaitot būtiskus iekšējās kontroles trūkumus, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

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



Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērinātā revidētāre
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja



Anna Temerova-Allen
Atbildīgā zvērinātā revidētāre
Sertifikāta Nr. 154
Valdes locekle

2018. gada 27. aprīlī