

SIA „RĪGAS NAMI”

**Gada pārskats
par 2018. gadu
(neauditēts)**



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 pārvaldīšana</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.) Andrejs Kondratjuks, valdes loceklis (no 13.12.2013.) Ervins Straupe, valdes loceklis (no 04.03.2014.)</i>
Pārskata gads	<i>01.01.2018. – 31.12.2018.</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 Atbildīgā zvērinātā revidente Anna Temerova-Allena 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, pārvaldīšana, iznomāšana un apsaimniekošana;
- kvalitatīvas un daudzveidīgas kultūras programmas nodrošināšana un kultūras pasākumu organizēšana Sabiedrības pasākumu centros.

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

Stratēģiski nozīmīgākie lēmumi un līgumi Sabiedrības darbībai ir:

- 2011. gada 13. decembra lēmums Nr. 3975 - saskaņā ar kuru 2012. gada 10. janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Pildot šo līgumu, daļa no Pašvaldībai piederošiem nekustamiem īpašumiem ir nodoti Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.
- 2015. gada 15. decembra Rīgas domes lēmums Nr. 3315 - saskaņā ar kuru 2016. gada 04.janvārī starp Pašvaldību un Sabiedrību tika noslēgts pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līgums, ar kuru Sabiedrībai tiek deleģēta Pašvaldības funkcijā (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību, un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai) ietilpstošie pārvaldes uzdevumi – pasākumu centros: Melngalvju nams, kinoteātris „Splendid Palace” un Rīgas Kongresu nams – atbalstīt kultūras dzīves norišu daudzveidību un kultūras pasākumu pieejamību, tādējādi nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecīgu un lietderīgu izmantošanu, kā arī pasākumu centrā Melngalvju nams – papildus iepriekšminēto uzdevumu veikšanai, nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai.
- Rīgas domes 2009. gada 13. janvāra lēmums Nr. 4633 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas nami” īstenotās pašvaldības komercdarbības veikšanai nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” un saistošie grozījumi, lai nodrošinātu Pašvaldības nekustamo īpašumu racionālu un lietderīgu apsaimniekošanu, Sabiedrības pamatkapitālā ieguldīti Pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi.

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

Sabiedrības 2018. gada darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2018. gada 19. janvārī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģija 2018.-2020. gadam (Valdes sēdes protokols Nr. 2).

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

2018. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļas un katras daļas vērtība ir 1 EUR.

Vadības ziņojums

2018. gada pārskata beigās Sabiedrība pārvalda 53 nekustamos īpašumus, no kuriem 36 pieder Sabiedrībai un 17 – Pašvaldībai.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā telpu platība pārskata gada beigās ir 128 550 m², savukārt zemes kopējā platība ir 93.51 ha. Pārskata gadā lielākie un būtiskākie Sabiedrības telpu nomas objekti Rīgā bija:

- Sabiedrības īpašumā esošie objekti – Elizabetes iela 61 (3 758,5 m²), Krišjāņa Valdemāra iela 5 (13 024,7 m²), Rātslaukums 5,6,7 (kopā 4 609,2 m²), Kalēju iela 9/11 (8 497 m²), Torņa iela 4 (7 694,6 m²), Amatu iela 4 (4 753,3 m²), Brīvības iela 49/53 (10 950 m²), Baznīcas iela 19/23 (4 198,1 m²);
- Sabiedrībai pārvaldīšanā, apsaimniekošanā nodotie objekti – Aspazijas bulvāris 3 (16 365,4 m²), Kaļķu iela 1 (10 649,8 m²), Daugavgrīvas iela 140 (17 082,1 m²).

Pārskata gadā ieņēmumi no ilgtermiņa telpu nomas veidoja 78 % no kopējiem Sabiedrības ieņēmumiem un sastādīja 4 303 560 EUR, kas kopumā atbilst Sabiedrības plānotajiem budžeta rādītājiem par pārskata gadu.

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

- 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 2018. gadā ir 72 656 EUR.;
- Melngalvja nama kompleksa (Rātslaukums 5, 6, 7, Rīga) iekštelpu remontdarbi, pārskata gadā veikti būvdarbi 30 399 EUR apmērā;
- Jēkaba kazarmu (Torņa ielā 4) pārbūve un atjaunošanas darbi 113 163 EUR;
- Lāčplēša ielā 60 – fasādes atjaunošanas darbi – 75 421 EUR.

Pārskata gadā Sabiedrība turpināja nekustamā īpašuma objekta S.Eizenšteina 57K, Rīgā atsavināšanu, kas rezultējās ar tā pārdošanu izolē. Pārdošanas darījums tika pabeigts 2019.gada janvārī. Kā arī Sabiedrība turpinās darbu, lai rastu optimāli izdevīgāko risinājumu nekustamā īpašuma objekta Kalēju ielā 78/Kungu ielā 34 pārdošanai.

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

Kinoteātris „Splendid Palace” mūsdienās ir saglabājies kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeļeiropā. 2018. gadā pavisam kopā izrādīti 1 437 kino seansi, kopējais skatītāju skaits 100 656 (par 60 % vairāk nekā 2017. gadā). Būtiskais skatītāju pieaugums ir saistīts ar lielo skatītāju interesi par Latvijā veidotām filmām, kuras tika veidotas Latvijas simtgades programmas ietvaros.

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 skatīšanos 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 klasiķu retrospekcijas, tiek veidotas filmu programmas, piemēram, Ungārijas, Ukrainas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Kinoteātrī tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām (diskusiju organizēšanu). 2018. gadā īstenoti 1195 īpašie seansi – kino pasākumi ar pievienoto vērtību (kinolektoriji, segmentētie

Vadības ziņojums

seansi, seansi ar ievadlekciju un tml.) un kinoteātris “Splendid Palace” kļuvis par galveno kinofestivālu norises vietu Latvijā. Būtiska loma kino “Splendid Palace” tēla veidošanā ir kino pasākumi ar pievienotu papildus programmu (kinolektoriji, segmentētie seansi, īpašie seansi), kam raksturīgs salīdzinoši augsts vidējais apmeklējums (117 apmeklētāji) un attiecīgi arī augstāki ieņēmumi 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 tiek attīstīti arī cita veida kultūras pasākumi – starptautisko operu, baletu un teātra izrāžu izrādīšanu uz lielā ekrāna. 2018. gadā ar labiem panākumiem un skatītāju atsaucību tika rādītas divas operas no Vīnes valsts operas un vienatīesrāides demonstrācija no *La Scala* teātra Milānā.

Gada laikā pasākumu centrā „Kinoteātris “Splendid Palace”” notika 120 telpu nomas pasākumi (koncertiem, izrādēm, konferencēm, semināriem, izstādēm) – no tiem 85 kultūras, 20 korporatīvie un 15 izglītojoši pasākumi.

Rīgas Kongresu nams 2018. 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. 2018. 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 2018. gadā norisinājās 199 pasākumi, no kuriem 185 kultūras un 11 izglītojošie. Ņemot vērā plānotos Rīgas Kongresa rekonstrukcijas darbus, pasākuma centra darbība tiek plānota līdz 2019. gada beigām.

Īstermiņa telpu nomai Melngalvju nams pieejams no 2016. gada septembra vidus. Kopā pārskata gadā Melngalvju namā norisinājās 68 pasākumi, no kuriem 12 kultūras, 14 izglītojošie un 42 korporatīvie pasākumi.

Kopš 2017.gada nogales Melngalvju nama pagrabstāvā 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 40 %, savukārt apmeklētāju skaits 2018.gadā bija par 4% lielāks nekā plānots.

Plānotā turpmākā attīstība

2018. gada 20. decembrī Sabiedrības valde ir apstiprinājusi Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2019.-2021. gadam (valdes sēdes protokols Nr. 11) 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.

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

Efektīvi pārvaldot īpašumus un sistemātiski strādājot pie telpu nomas, maksimāli iznomājot ilgtermiņa nomai paredzētās telpas, Sabiedrības turpmākā attīstība virzīta uz ieņēmumu apjoma saglabāšanu un palielināšanu. Galvenais darbs paredzams pie nekustamā īpašuma objektu nomas plāna sasniegšanas Torņa ielā 4, Rīgā, pārskatot un izvērtējot objekta nomas tiesību un telpu lietošanas nosacījumus. Sabiedrība pārskatīs nekustamā īpašuma Kalēju ielā 78 (t.sk., Kungu iela 34, 13.Janvāra iela 25) pārdošanas stratēģiju, jo līdzšinējās pārdošanas izsoles ir beigušās bez rezultātiem. Lēmums par šī nekustamā īpašuma pārdošanu ir pieņemts, jo Sabiedrība nav ieinteresēta ieguldīt būtisku līdzekļu apjomu tā sakārtošanai un konkurētspējas nodrošināšanai nekustamo īpašumu tirgū.

Vadības ziņojums

Lai nākotnē Rīgas Kongresu namu izveidotu kā jaunu, modernu un tirgus prasībām atbilstošu koncertu norises vietu, 2019. gadā Sabiedrība uzsāks plānoto Rīgas Kongresu nama rekonstrukcijas programmu, lai 2020.gada sākumā varētu sākt veikt pirmos būtiskos rekonstrukcijas darbus.

Kultūras un pasākumu organizēšanas jomā Sabiedrības stratēģiskais mērķis ir veidot interesantu un daudzveidīgu kultūras, kā arī izglītības pasākumu pamatprogrammu Sabiedrības Pasākumu centros, papildinot Rīgas kultūras telpu ar kvalitatīvu, izcilu un pārdomātu nacionāla un starptautiska līmeņa kultūras notikumu un produktu piedāvājumu.

Lai sekmētu Sabiedrības pakalpojumu un produktu piedāvājumu atpazīstamību tirgū un nodrošinātu augstākus pārdošanas rezultātus, vienlaicīgi palielinot Pasākumu centru darbības ieņēmumus, arī turpmāk Sabiedrība mērķtiecīgi strādās ar mārketinga un komunikācijas aktivitātēm.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2019. 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 šķīrējtiesā.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības vadības priekšlikums ir 2018. gada peļņu izmantot Sabiedrības turpmākai attīstībai.

2019. gada 28.februārī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2018. gadu

	Pielikuma numurs	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums	2	5 525 349	5 128 594
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(4 996 694)	(4 736 129)
Bruto peļņa vai zaudējumi		528 655	392 465
Pārdošanas izmaksas	4	(307 961)	(364 461)
Administrācijas izmaksas	5	(215 370)	(223 438)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	44 551	882 553
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(43 184)	(652 783)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		0	0
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(12)	(13)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		6 679	34 323
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņām	8	0	637 996
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		6 679	672 319

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

2019. gada 28.februārī

Bilance 2018. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikuma numurs	31.12.2018	31.12.2017
		EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	9	32 837	35 964
Nemateriālie ieguldījumi kopā		32 837	35 964
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		5 743 650	5 471 575
Ieguldījuma īpašumi – ēkas un inženierbūves		59 443 017	60 447 667
Ieguldījuma īpašumi – zeme		40 186 058	40 186 058
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 166 546	1 135 288
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		924 227	1 011 653
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi		870 830	618 879
Pamatlīdzekļi kopā		108 334 328	108 871 120
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		108 367 165	108 907 084
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		18 899	34 075
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		924	0
Pārdošanai turēti ilgtermiņa ieguldījumi		124 198	0
Avansa maksājumi par pakalpojumiem		18 667	12 105
Krājumi kopā		162 688	46 180
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	256 854	344 990
Citi debitori	13	11 518	747 854
Nākamo periodu izmaksas	14	39 109	31 299
Debitori kopā		307 481	1 124 143
Naudas līdzekļi	15	4 838 931	3 515 699
Apgrozāmie līdzekļi kopā		5 309 100	4 686 022
Aktīvu kopsumma		113 676 265	113 593 106

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

2019. gada 28.februārī

Bilance 2018. gada 31. decembrī

Pasīvs	Pielikuma numurs	31.12.2018	31.12.2017
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	16	110 162 151	110 162 151
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		2 279 483	1 607 164
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		6 679	672 319
Pašu kapitāls kopā		112 448 313	112 441 634
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Atliktā nodokļa saistības	8	0	0
Ilgtermiņa kreditori kopā		0	0
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	17	450 520	372 438
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	18	581 435	467 320
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19	56 373	105 866
Pārējie kreditori	20	47 570	132 052
Nākamo periodu ieņēmumi		92 054	73 796
Īstermiņa kreditori kopā		1 227 952	1 151 472
Kreditori kopā		1 227 952	1 151 472
Pasīvu kopsumma		113 676 265	113 593 106

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

2019. gada 28.februārī

Naudas plūsmas pārskats par 2018. gadu

	2018 EUR	2017 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa pirms nodokļiem	6 679	34 323
Korekcijas:		
Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums	464 989	845 840
(Peļņa) no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas un norakstīšanas, neto	(0)	(147 262)
Izmaiņas uzkrājumos, neto	0	15 096
Ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	471 668	747 997
Apgrozāmā kapitāla izmaiņas:		
Debitoru parādu atlikumu (palielinājums)	816 663	(167 171)
Krājumu atlikumu (palielinājums)	(4 509)	(32 149)
Kreditoru parādu pieaugums	76 480	181 894
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	888 634	730 571
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(37 070)	(1 809 762)
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	0	82 300
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(1 727 462)	(1 727 462)
Naudas un tās ekvivalentu neto (samazinājums) / pieaugums	1 323 232	(996 891)
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	3 515 699	4 512 590
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	4 838 931	3 515 699

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

2019. gada 28.februārī

Finanšu pārskata pielikums

	Pamatkapitāls EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada nesadalītā peļņa EUR	Pašu kapitāls kopā EUR
31.12.2016.	110 162 151	1 188 440	418 724	111 769 315
2016. gada peļņas pārnesšanas 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
2017. gada peļņas pārnesšanas uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	672 319	(672 319)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	6 679	6 679
31.12.2018.	110 162 151	2 279 483	6 679	112 448 313

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

2019. gada 28.februārī

(1) Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

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

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

Finanšu pārskata pielikums

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.

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 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.

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši, no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim.

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti 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 īpašumu, un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

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 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	0%
Ēkas un inženierbūves	0.75%
Īslaicīgas inženierbūves	5 – 33 %
Ārējie ēku un teritorijas elementi	0 – 5%
Ēku iekšējās 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 kultūrvēsturisku nozīmi vai ēkas ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa statusu. Bez tam, atbilstoši Rīgas domes lēmumam Nr. 3345 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtēšanu", Sabiedrības veicamie uzdevumi galvenokārt ir saistīti ar īpašu valstij, pašvaldībai vai sabiedrībai nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu, piemēram, 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.

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

Finanšu pārskata pielikums

Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija

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

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

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido pārskata gada aprēķinātais un atliktais 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 peļņas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz normatīvo aktu 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, mainīsies atbilstoši izmaiņām attiecīgā klienta kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

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

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

Uzkrājumu veidošana

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

Ieņēmumu atzišana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai 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 (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**

Aprrozījums 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.

	2018	2017
	EUR	EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	3 573 090	3 383 045
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	730 471	864 989
Pasākumu centru ieņēmumi	1 221 789	880 560
	5 525 349	5 128 594

(3) Sniegto pakalpojumu izmaksas

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

	2018	2017
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	1 508 488	1 338 022
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	933 675	845 840
Komunālo pakalpojumu izmaksas	922 750	911 861
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	479 758	508 185
Ēku uzturēšanas izmaksas	649 089	602 099
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	276 737	253 751
Īpašumu plānveida remontu izmaksas	63 272	119 631
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	84 807	84 140
Mazvērtīgā inventāra vērtība	24 827	24 645
Saimniecības preces u.c. izdevumi	9 288	15 072
Reprezentācijas izdevumi	19 793	6 610
Biroja un kancelejas izdevumi	10 003	8 992
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	6 947	5 642
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	7 260	11 639
	4 996 694	4 736 129

(4) Pārdošanas izmaksas

	2018	2017
	EUR	EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	84 817	156 275
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	177 166	181 555
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	29 542	15 145
Sakarā pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	16 435	11 486
	307 961	364 461

Finanšu pārskata pielikums

(5) Administrācijas izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Personāla izmaksas	207 611	194 565
Komandējumu izmaksas	0	12 762
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	4 200	7 540
Sakaru pakalpojumi	0	2 545
Prezentācijas izdevumi	2 198	4 858
Biroja izmaksas	0	1 168
	215 370	223 438

(6) Pārējie Sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2018 EUR	2017 EUR
Ieņēmumi no īpašumu pārdošanas	0	781 630
Saņemtās soda naudas	18 275	60 099
Citi ieņēmumi	26 277	40 824
	44 522	882 553

2017.gada nogalē tika pārdots objekts Smilšu ielā 14, rīkojot izsoli. Kopējie ienākumi no īpašuma pārdošanas bija 781 630 EUR.

(7) Pārējās Sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	27 947	13 288
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	15 234	5 078
Izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība	0	634 368
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	3	49
	43 184	652 783

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2018 EUR	2017 EUR
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaiņa pārskata gadā	0	637 996
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	0	637 996

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

	Balance		Peļņas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2017.	31.12.2016.	2017	2016
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	-	(4 897 669)	4 897 669	(516 668)
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	-	(4 897 669)	4 897 669	(516 668)
Atliktā 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 atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	-	4 259 673	(4 259 673)	334 084
Neto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa (saistības)/aktīvs	-	(637 996)	637 996	(182 584)

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

(9) Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes

Sākotnējā vērtība 31.12.2016.	117 278
Iegādāts	13 562
Sākotnējā vērtība 31.12.2017.	130 840
Iegādāts	0
Izveidošanas izmaksas	999
31.12.2018.	131 839
Uzkrātais nolietojums 31.12.2016.	91 575
Aprēķinātais nolietojums	3 301
Uzkrātais nolietojums 31.12.2017.	94 876
Aprēķinātais nolietojums	4 126
31.12.2018.	99 002
Bilances vērtība 31.12.2017.	35 964
Bilances vērtība 31.12.2018.	32 837

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				
31.12.2016.	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
Iegādāts	-	76 173	47 464	123 637
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	52 522	(429)	-	52 093
Izslēgts	-	(30 457)	-	(30 457)
31.12.2018.	6 151 479	2 479 693	1 587 155	10 218 327
Uzkrātais nolietojums				
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
Aprēķinātais nolietojums	37 652	94 046	134 890	266 588
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(29 466)	-	(29 466)
31.12.2018.	665 034	1 363 698	662 928	2 691 660
Bilances vērtība				
31.12.2017.	5 471 575	1 135 288	1 011 653	7 618 516
Bilances vērtība				
31.12.2018.	5 486 445	1 115 995	924 227	7 526 667

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				
31.12.2016.	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
Iegādāts	-	-	405 760	405 760
Pārvietots uz ilgtermiņa ieguldījumiem	92 236	-	(144 758)	(52 522)
Norakstīts	-	-	(4 500)	(4 500)
Pārklasificēts uz pārdošanai turētiem ieguldījumiem ieguldījuma īpašumiem	(130 050)	-	-	(130 050)
31.12.2018.	66 080 003	40 186 058	920 952	107 134 491
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2016.	5 033 592	-	-	5 033 592
Aprēķinātais nolietojums	698 266	-	-	698 266
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(64 423)	-	-	(64 423)
31.12.2017.	5 670 152	-	-	5 670 152
Aprēķinātais nolietojums	662 530	-	-	662 530
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(5 852)	-	-	(5 852)
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2018.	6 326 830	-	-	6 326 830
Bilances vērtība				
31.12.2017.	60 447 667	40 186 058	618 879	101 252 604
Bilances vērtība				
31.12.2018.	59 753 173	40 186 058	920 952	100 807 661

* Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 634 071 EUR (520 101 EUR - 2017.gada pārskatā) 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 inženiertīklu atjaunošana un pārbūve) būvniecības darbu uzsākšanai, un 2018. gadā sākumā ir izvērtētas iepriekš sagatavotā tehniskā projekta izmantošanas iespējas. 2018.gada ir veikta ārējo inženiertīklu atjaunošana un pārbūve, kā arī turpināts darbs pie pārbūves projekta izstrādes un 2020.gada sākumā uzsāktu būvniecības darbus.

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 tiek sagatavots, apkopojot un analizējot datus par Rīgas pilsētā

Finanšu pārskata pielikums

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 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 vērtība, kuri vērtēti, izmantojot izmaksu metodi, un kura iekļauta 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.§), 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.

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

Izvērtējot Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību 2018. 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:	Patiesā vērtība	Bilances vērtība	Starpība		
Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība:			Kopā	No tās, ēkas	No tās, zeme
- 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 portfeļa vērtība:	107 485 400	106 680 164	805 236	6 397 551	(5 592 315)

2018. gadā, salīdzinot ar 2016. gada 31. decembri, situācija nekustamo īpašumu tirgū nav būtiski mainījusies un saglabājusi pozitīvu tendenci, nekustamo īpašumu vērtībai nedaudz pieaugot. Tāpat SIA “Rīgas nami” 2017. gada nogalē ir realizējusi nekustamo īpašumu Smilšu ielā 14, kura pārdošanas cena par 60% pārsniedza 2015. gadā veikto vērtējumu.

Finanšu pārskata pielikums

Nemot vērā iepriekš minēto, Sabiedrības vadība uzskata, ka 2018. gada 31.decembrī Sabiedrības kopējā nekustamo īpašumu portfeļa vērtība ir pilnībā atgūstama.

(12) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	482 261	481 242
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(229 376)	(231 248)
Uzkrātie ieņēmumi	3955	94 996
	256 854	344 990

Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Pasākuma centra ieņēmumi	-	-
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	3 955	94 996
	3 955	94 996

(13) Citi debitori

	31.12.2018	31.12.2017
	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	11 518	747 854
	11 518	747 854

(14) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Apdrošināšana	32 830	20 057
Citas nākamo periodu izmaksas	6 279	11 242
	39 109	31 299

Finanšu pārskata pielikums

(15) Naudas līdzekļi

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Nauda kasē	354	31
Norēķinu kontos	4 838 577	3 515 668
	<u>4 838 931</u>	<u>3 515 699</u>

(16) Pamatkapitāls

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Kapitāla daļu skaits	110 162 151	110 162 151
Katras daļas nominālvērtība, EUR	1	1
Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls	<u>110 162 151</u>	<u>110 162 151</u>

Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

(17) Nomnieku avansa maksājumi

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Nomas maksa par pēdējo nomas mēnesi u.c.	450 520	372 438
	<u>450 520</u>	<u>372 438</u>

(18) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem	363 257	328 310
Norēķini par uzkrātām saistībām	218 178	139 010
	<u>581 435</u>	<u>467 320</u>

Finanšu pārskata pielikums

(19) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2017 parāds EUR	Aprēķināts EUR	Pārskaitīts budžetā EUR	Atlikums 31.12.2018 parāds EUR
Uzņēmējdarbības riska nodeva	28	333	(329)	32
Pievienotās vērtības nodoklis	51 631	718 646	(755 858)	14 419
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	52 413	469 093	(480 127)	41 379
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	250	238 741	(240 000)	(1 009)
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1 017	221 616	(221 406)	1 227
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	527	260 132	(260 399)	260
	105 866	1 908 561	(1 958 119)	56 308

(20) Pārējie kreditori

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Garantijas ieturējums 5 % (būvniecība), drošības naudas	47 479	131 138
Pārējie kreditori	91	914
	47 570	132 052

(21) Sabiedrībā vidējais nodarbināto personu skaits

	2018	2017
Sabiedrības valdes locekļu skaits pārskata gada beigās	3	3
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	73	72

(22) Personāla izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Atlīdzība par darbu (neskaitot uzkrājumus atvaļinājumiem)	1 210 216	1 062 659
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	291 160	249 548
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	7 112	25 815
	1 508 488	1 338 022

Finanšu pārskata pielikums

(23) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

	2018	2017
	EUR	EUR
Atlīdzība valdei	166 486	156 538
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību	40 073	36 741
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	1 052	1 285
	207 611	194 564

(24) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

Izdevumi Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par 2018. gada finanšu pārskatu revīziju veidoja 7 590 EUR.

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

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (2012. gada 10. janvāralīgums Nr. RD-12-44-lī, 2011. gada 02. februāra līgums Nr. RD-11-119-lī, 2011. gada 01. aprīļa līgums Nr. RD-11-454-lī) Sabiedrība pārvalda 17 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rīkoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus un sniedzot pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas pilsētas pašvaldība par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nodotajiem 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 03. 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 32 % no Sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajām telpām, kopējie ieņēmumi par 2018. gadu ir 1 178 404 EUR (2017. gadā: 1 212 254 EUR).

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

2012. gadā Sabiedrība cēla prasību pret bijušajiem Sabiedrības valdes locekļiem K. K., A. L. un M. S. par zaudējumu piedziņu 1 797 612 EUR, kas radušies ar MSIA “ZEUS” noslēdzot prettiesisku un simulatīvu darījumu (civillietā Nr. C04151513). Rīgas apgabaltiesa kā pirmās instances tiesa prasību noraidījusi. Iesniegta apelācijas sūdzība un tiesvedība turpinās Rīgas apgabaltiesā kā apelācijas instancē. Sabiedrība 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.

Sabiedrība 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”

Finanšu pārskata pielikums

maksātnespējas procesa administrators sagatavoja mantas pārdošanas plānu. Tika noteikts jauns administrators un maksātnespējas process tiek turpināts.

SIA “MARNO J” cēlusi prasību pret Sabiedrību par servitūta nodibināšanu, civillietas Nr. C30454316. Tiesvedība pirmajā instance turpinās.

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

Sabiedrība ir atbildētājs civillietā Nr. C30585615, kas ierosināta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā sakarā ar bijušā darbinieka V. P. celto prasību par neizmantota atvaļinājuma kompensācijas piedziņu par summu 4 794,51 EUR. Pirmās instances tiesa daļēji apmierināja V. P. celto prasību. Sabiedrība 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.

2019. gada 28.februārī