

SIA "RĪGAS NAMI"

GADA PĀRSKATS

PAR 2016.GADU

Saturs

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	10
Bilance	11
Naudas plūsmas pārskats	13
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	14
Finanšu pārskata pielikums	15
Neatkarīgu revidentu ziņojums	34

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>
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>01.01.2016. – 31.12.2016.</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-Allena Sertifikāts Nr.154</i>

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

Ar 2015. gada 29. decembra LR Uzņēmumu Reģistra lēmumu Nr.6-12/233389 tika nomainīts Sabiedrības nosaukums no “Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Rīgas nami”” uz “Rīgas nami”. 2016. gada 31. oktobrī mainīta SIA “Rīgas nami” juridiskā adrese uz Rātslaukums 5, Rīga, LV – 1050.

SIA „Rīgas nami” (turpmāk arī – Sabiedrība) komercdarbības veidi (NACE klasifikators) ir noteikti tās statūtos, tai skaitā 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 šādi:

- īpašumu attīstīšana, pārvaldīšana, 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.

SIA “Rīgas nami” darbībai stratēģiski nozīmīgākie 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 pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Ar minēto līgumu SIA „Rīgas nami” ir nodoti pārvaldīšanā un apsaimniekošanā Pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi.
- 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 funkcija (rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību un nodrošināt apstākļus ārvalstu delegāciju uzņemšanai) ietilpstošie pārvaldes uzdevumi – pasākumu centros kinoteātris „Splendid Palace” un Rīgas Kongresu nams – atbalstīt kultūras dzīves norišu daudzveidību un kultūras pasākumu pieejamību, tādējādi nodrošinot kultūras mantojuma mērķtiecīgu un lietderīgu izmantošanu un 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, SIA „Rīgas nami” pamatkapitālā ieguldīti Pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi.

Sabiedrības darbības vispārējais stratēģiskais mērķis izriet no Pašvaldības 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, un nodrošināt racionālu un lietderīgu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

SIA “Rīgas nami” darbības mērķus, uzdevumus un prioritātes nosaka 2017. gada 25. janvārī apstiprinātā Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2016.-2019. gadam (Valdes sēdes protokols Nr.2). 2016. gadā Sabiedrībā vidēji bija nodarbināti 67 darbinieki.

Vadības ziņojums

Īss Sabiedrības darbības apraksts pārskata gadā

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 bilanci uzskaitīts no 2016. gada 1. aprīļa), ieguldot nekustamos īpašumus Rīgā, Torņņu ielā 4 (kadastra Nr. 01000090065). Līdz ar to, 2016. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatkapitāls ir 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļas ar katras daļas vērtību 1 EUR.

Uz pārskata gada beigām SIA „Rīgas nami” pārvalda 67 nekustamos īpašumus, no kuriem 42 pieder SIA „Rīgas nami”, bet 25 – Pašvaldībai. Kopā ar Rīgas pašvaldības iestādēm un komerc klientiem pašlaik ir spēkā vairāk kā 240 telpu ilgtermiņa nomas līgumi.

Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā kopējā telpu platība pārskata gada beigās ir 173 723,12 m², savukārt zemes kopējā platība ir 1 353 421,8 m². 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), Torņa 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 pārvaldīšanā, apsaimniekošanā nodotie objekti – Aspazijas bulvāris 3 (16 637,6 m²), Andreja Saharova iela 16 (8 705,3 m²), Anniņmuižas bulvāris 85 (7 574,3 m²), Kaļķu iela 1 (10 649,8 m²), Daugavgrīvas iela 140 (17 765,9 m²).

Pārskata gadā ieņēmumi no ilgtermiņa telpu nomas veidoja 58% no kopējiem Sabiedrības ieņēmumiem un sastādīja 3 279 010 EUR. Kopumā Sabiedrība sasniedza 2016. gada budžetā plānotos būtiskākos finanšu mērķus:

- renovētās biroja telpas Baznīcas ielā 19/23, Rīgā ar kopējo platību 784 m², tika veiksmīgi iznomātas par 8,00 EUR bez PVN/m², pārskata gadā salīdzinoši ar 2015.gadu dodot papildus ieņēmums 60 090 EUR (no nekustamā īpašuma objekta kopā - 200 698 EUR apjomā);
- uzsākta un vairākās izsolēs veiksmīgi veikta biroju telpu iznomāšana ģeogrāfiski prestižajās vietās: Rīgas Kongresu namā un Melngalvju namā;
- tika uzsākta un vairākās izsolēs veiksmīgi veikta komercplatību iznomāšana nekustamā īpašuma objektā Torņa iela 4, Rīgā. 2016. gadā ieņēmumi no ilgtermiņa nomas veidoja 415 623 EUR (97% no plāna);
- nekustamā īpašuma objektu Aspazijas bulvārī 3, Rīgā (Latvijas Nacionālā opera un balets) un Kaļķu iela 1, Rīgā (RTU) ilgtermiņa nomas līgumu grozījumu rezultātā, telpu nomas un zemes nomas maksas apjoms precizēts saskaņā ar normatīvo noteikumu nosacījumiem un pārskata periodā palielinājies;
- par nekustamo īpašumu Daugavgrīvas ielā 140, Rīgā (Lidlauks “Spilve”) Sabiedrība pārskata gadā noslēdza nekustamā īpašuma ilgtermiņa nomas līgumu par teritorijas nomu un attīstīšanu, vienlaicīgi saglabājot vēsturiskās lidostas ēkas funkcionalitāti un kultūrvēsturiskās vērtības.

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

- saskaņā ar parakstīto vienošanos ar Latvijas Nacionālo Operu un Baletu (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 2016. gadā ir 124 434 EUR;
- Melngalvja nama kompleksa (Rātslaukums 5, 6, 7, Rīga) fasādes restaurācijas un iekštelpu remontdarbi (kopējais plānotais investīciju apjoms divos gados līdz 528 000 EUR), pārskata gadā veikti būvdarbi 63 782 EUR apmērā;
- uzsākti objekta Smilšu ielā 14, Rīgā, funkcijas maiņas darbi (kopējais plānotais investīciju apjoms divos gados līdz 101 635 EUR), pārskata periodā 4 815 EUR apmērā. Iepriekš

Vadības ziņojums

paredzētā nekustamā īpašuma atsavināšana 2016.gadā, pamatojoties uz funkcijas maiņas darbu veikšanas termiņiem, tiek plānota 2017. gadā;

- 2016. gadā veikti atsevišķi izpētes remontdarbi Torņa ielā 4, Rīgā, lai sagatavotu kompleksu objekta investīciju plānu, kura ietvaros plānots veikt nepieciešamos jumta un tekņu izbūves būvdarbus, inženiertiklu nomaiņas remontdarbus (kopējais plānotais investīciju apjoms divos gados līdz 230 000 EUR), 2016. gadā veikto ieguldījumu apjoms 6 678 EUR. Papildus pārskata gadā veikti jumta un iekšējo inženiertiklu remontdarbi Skārņu ielā 10, Rīgā, 27 761 EUR apmērā.

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

Atbilstoši 2016. gadā pieņemtajiem Rīgas domes lēmumiem, Rīgas pilsētas pašvaldība nodod atsavināšanai trešajām personām vairākus Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotos nekustamos īpašumus (Anniņmuižas bulvārī 85, Nīcgales 5, Krišjāņa Barona 117, Stopiņu novads "Ozolaine"). So nekustamo īpašumu nodošana Rīgas pilsētas pašvaldības rīcībā 2017. gadā mainīs Sabiedrības īpašumā un pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu portfeli, samazinot kopējo telpu (19 088,7 m²) un zemes (16 186 m²) platību.

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 izveidoja kvalitatīvu saturisko kultūras pasākumu piedāvājumu, organizējot pasākumus un veidojot ikdienas kultūras programmu, kā arī iznomājot telpas pasākumu organizētājiem.

Kinoteātris „Splendid Palace” mūsdienās ir saglabājies kā viens no greznākajiem un vecākajiem strādājošajiem kinoteātriem Ziemeļeiropā. 2016. gadā pavisam kopā izrādīti 1 476 kino seansi (par 147 seansiem jeb 9,1% vairāk nekā 2015. gadā), kopējais skatītāju skaits 60 924 (par 12,5% vairāk nekā 2015. gadā). Viens no kinoteātra darbības virzieniem ir Latvijas nacionālā kino (gan spēlfilmas, gan dokumentālais kino) pieejamības un atpazīstamības veicināšana gan lokālā, gan starptautiskā kontekstā. 2016. gadā kinoteātrī norisinājās vairāku ievērojamu nacionālo spēlfilmu un dokumentālo filmu pirmizrādes – "Pelnu sanatorija", "Es esmu šeit", "Melānijas hronika". 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. Filmu programma „Berlināle”, Eiropas kino dienas, Ungārijas, Korejas, Īrijas, Japānas filmu dienas ir tikai daži no šiem pasākumiem.

Kinoteātrī tiek organizēti kinoseansi ar ekspertu piesaisti un lekcijām (diskusiju organizēšanu). 2016. gadā īstenotas 20 tematiskās programmas un kino "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 (88 apmeklētāji) un attiecīgi augstāki ieņēmumi par seansu.

Pārskata gadā kinoteātra regulāro repertuāru papildināja dažādas kinofestivālu programmas – starptautiskais kinoaktieru festivāls "Baltijas Pērle", Eiropas filmu festivāls, Nacionālais filmu festivāls "Lielais Kristaps", Starptautiskais īsfilmu festivāls "2 ANNAS", "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 izrādīšanu uz lielā ekrāna. 2016. gada decembrī ar labiem panākumiem un skatītāju atsaucību tika veikta operas "Madama Butterfly" tiešraides demonstrācija no *La Scala* teātra Milānā.

Vadības ziņojums

Lai atbalstītu Eiropas kino izrādīšanu Latvijā, Sabiedrība pārskata gadā ir saņēmusi 13 000 EUR lielu dotāciju no Eiropas kino asociācijas „Europa Cinemas” (par Eiropas kino filmu popularizēšanu un izrādīšanu kinoteātri).

Gada laikā pasākumu centrā „Kinoteātris Splendid Palace” notika 126 telpu nomas pasākumi (koncertiem, izrādēm, konferencēm, semināriem, izstādēm) – no tiem 93 kultūras, 12 korporatīvie pasākumi un 21 izglītojošs pasākums.

Rīgas Kongresu nams 2016. gadā darbojās kā nozīmīgs, daudzfunkcionāls kultūras infrastruktūras centrs koncertu, izrāžu, izglītojošu un dažādu izklaides pasākumu rīkošanai Rīgas pilsētā. Rīgas Kongresu nams bija galvenā pasākuma norises vieta Latvijā daudziem ārvalstu māksliniekiem Baltijas koncertu tūrēs. 2016.gadā Rīgas Kongresu namā norisinājās vairāki nozīmīgi pilsētas un valsts mēroga pasākumi - festivāls „Re Re Rīga”, Mūzikas un mākslas festivāls „Bildes”, mūzikas festivāls „Rīgas Ritmi”, Rīgas džeza festivāls. Pasākumu centra “Rīgas Kongresu nams” telpās 2016. gadā norisinājās 188 pasākumi, no kuriem 177 kultūras, 7 izglītojošie un 4 korporatīvie pasākumi. Ņemot vērā plānotos Rīgas Kongresa rekonstrukcijas darbus, pasākuma centra darbība tiek plānota līdz 2018. gada sezonas beigām.

Līdz 2016. gada 31. augustam Melngalvju nams bija Latvijas Valsts prezidenta pagaidu rezidence. Īstermiņa telpu nomai Melngalvju nams pieejams no 2016. gada septembra vidus. Kopā pārskata gadā Melngalvju namā norisinājās 16 pasākumi (t.sk., 3 koncerti, 3 balles, kā arī svinīgas ceremonijas un pieņemšanas): Centrāleiropas un Austrumeiropas valstu premjerministru samits, Eastern Europe MICE Forum/ oficiālās pasākuma atklāšanas vakariņas, Starptautiskā start-up uzņēmumu apaļā galda diskusija “Rīga Venture Summit”, Vācijas nacionālo svētku – Vācijas Vienības dienas pieņemšana, Vesekas grāfa – prinča Edvarda uzņemšana, Igo Ziemassvētku koncerts “Vējš sola lapai debesis”, Elīnas Bukšas un Pāvila Koļesņikova klasiskās mūzikas koncerts, Rīgas balle 2016 u.c.

Plānotā turpmākā attīstība

Lai Sabiedrība nodrošinātu saimnieciskās darbības pozitīvas neto peļņas un augošus rentabilitātes rādītājus, kā arī paaugstinātu funkciju izpildes, pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un darbības procesu efektivitāti, saskaņā ar 2017. gada 25. janvārī apstiprināto Sabiedrības vidējā termiņa stratēģiju 2016.-2019. gadam (Valdes sēdes protokols Nr.2), turpmāko 3 gadu darbības perspektīvai Sabiedrība ir noteikusi vairākus stratēģiskos mērķus un darbības aktivitātes.

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.

Atbilstoši Rīgas domes lēmumiem, 2016. gadā un 2017.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība nodod atsavināšanai trešajām personām vairākus Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotos nekustamos īpašumus (Rīgā - Andreja Saharova ielā 16, Rušonu ielā 5, Anniņmuižas bulvārī 85, Nīcgales 5, Krišjāņa Barona 117, Stopiņu novads “Ozolaine”). Sagaidāms, ka Sabiedrības pārvaldīšanā esošo telpu platība 2017. gadā samazināsies par 30 175,6 m², bet zemes – par 31 876 m² (t.sk. 2016.gada samazinājums telpu platībai – 19 088,7 m², zemei – 16 186 m²), kas radīs izmaiņas ieņēmumu, izdevumu īpatsvarā un vienlaicīgi ietekmēs nomas un apsaimniekošanas maksas aprēķinus. Līdz ar to Sabiedrība turpinās 2016. gadā uzsākto darbu pie izmaiņām namu apsaimniekošanas programmā pašvaldības iestādēm, kas paredz telpu nomas un apsaimniekošanas izmaksu sadalīšanu jaunajos līgumos (no 01.01.2018.). Nomas maksas aprēķins tiek veikts atbilstoši

Vadības ziņojums

2010. gada 8. jūnija MK noteikumiem Nr. 515 - "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem".

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 iespējamo vairāku nekustamo īpašumu realizāciju (Rīgā – Smilšu iela 14, S.Eizenšteina iela 57K, Kalēju iela 78 (t.sk., Kungu iela 34), 13.Janvāra ielā 25).

Kā būtisks mērķis tiek izvirzīts Sabiedrības nekustamo īpašumu vērtības saglabāšana un attīstīšana, veicot pārdomātas un rentablas nepieciešamās investīcijas. 2017. gadā tiks turpināti pārskata gadā uzsāktie investīciju projekti - Latvijas Nacionālā Opera un Balets (Aspazijas bulvāris 3, Rīga), Melngalvja nams (Rātslaukums 5,6,7, Rīga), Torņa iela 4, Rīga.

Lai nākotnē Rīgas Kongresu namu izveidotu kā jaunu un modernu, tirgus prasībām atbilstošu koncertu norises vietu, 2017. gadā Sabiedrība pārskatīs Rīgas Kongresu nama plānotās rekonstrukcijas mērķi un programmu.

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. Līdz ar dažādu kultūras pasākumu rīkošanu Latvijas simtgades kontekstā 2018. gadā, sagaidāms ieņēmumu pieaugums no īstermiņa telpu nomas visos Sabiedrības Pasākumu centros.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2017. gadā plānotie notikumi un Sabiedrības darbība neietekmēs Sabiedrības darbības rezultātus pārskata gadā.

Atbilstoši Rīgas domes lēmumiem, 2016. gadā un 2017. gadā Rīgas pilsētas pašvaldība nodod atsavināšanai trešajām personām vairākus Sabiedrībai pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotos nekustamos īpašumus (Rīgā - Andreja Saharova ielā 16, Rušonu ielā 5, Anniņmuižas bulvārī 85, Nicgales 5, Krišjāņa Barona 117, Stopiņu novads "Ozolaine").

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 partnera maksātnespējas. Sabiedrība kredītrisku kontrolē regulāri sekojot debitoru parādu nomaksai un pārbauda nomnieku un citu sadarbības partneru maksātspēju pirms līgumu slēgšanas, kā arī paredz līgumos parāda piedziņas nosacījumus, kas ļautu izmantot inkaso pakalpojumus, kā arī lietas izskatīšanu šķīrējtiesā.

Vadības ziņojums

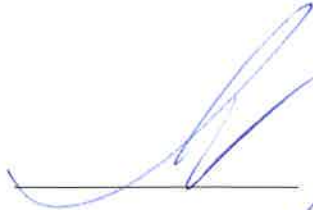
Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Vadības priekšlikums ir izmantot 2016. gada peļņu Sabiedrības turpmākai attīstībai.



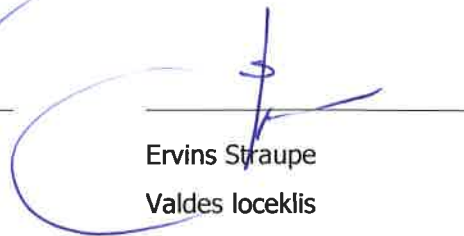
Vineta Verika

Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks

Valdes loceklis



Ervins Straupe

Valdes loceklis



Linda Treija

Finanšu pārvaldes direktore

2017. gada 27. aprīlī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2016. gadu

	Pielikuma numurs	2016 EUR	2015 EUR
Neto apgrozījums	2	5 512 891	4 889 779
Sniegto pakalpojumu izmaksas*	3	(4 442 934)	(4 299 934)
Bruto peļņa/(zaudējumi)		1 069 957	589 845
Pārdošanas izmaksas	4	(334 964)	(318 991)
Administrācijas izmaksas	5	(202 333)	(171 639)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	116 765	132 676
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(48 117)	(376 669)
Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		24	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(24)	-
Peļņa/(zaudējumi) pirms nodokļiem		601 308	(144 778)
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	8	(182 584)	58 537
Pārskata gada peļņa/(zaudējumi)		418 724	(86 241)

* t.sk. nekustamā īpašuma nodoklis

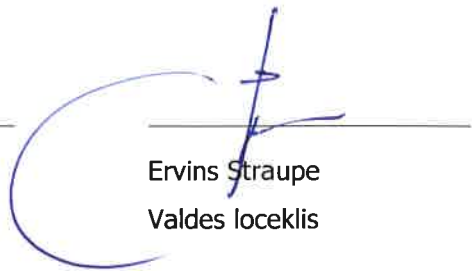
Pielikums no 15. līdz 33. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Linda Treija
Finanšu pārvaldes direktore

2017. gada 27.aprīlī

Bilance 2016. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikuma numurs	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	9	25 703	24 769
Nemateriālie ieguldījumi kopā		25 703	24 769
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemes gabali, ēkas un būves		5 987 531	6 025 301
Ieguldījuma īpašumi – ēkas un būves		60 506 573	57 714 224
Ieguldījuma īpašumi – zeme		40 186 058	36 070 058
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 101 586	1 173 766
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		160 483	80 202
Nepabeigtie rekonstrukcijas darbi		609 596	508 673
Pamatlīdzekļi kopā	10,11	108 551 827	101 572 224
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		108 577 530	101 596 993
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7 788	11 069
Avansa maksājumi par pakalpojumiem		6 243	-
Krājumi kopā		14 031	11 069
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	12	241 920	239 265
Citi debitori	13	490	22
Nākamo periodu izmaksas	14	28 522	21 775
Debitori kopā		270 932	261 062
Naudas līdzekļi	15	4 512 590	3 300 885
Apgrozāmie līdzekļi kopā		4 797 553	3 573 016
Aktīvu kopsumma		113 375 083	105 170 009

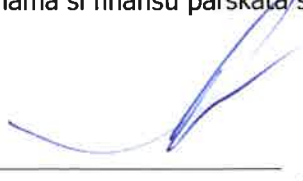
Pielikums no 15. līdz 33. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

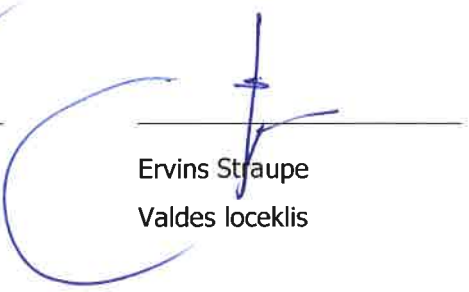
Bilance 2016. gada 31. decembrī

Pasīvs	Pielikuma numurs	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	16	110 162 151	102 585 151
Nesadalītā peļņa:			
iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		1 188 440	1 274 681
pārskata gada nesadalītā peļņa/ (zaudējumi)		418 724	(86 241)
Pašu kapitāls kopā		111 769 315	103 773 591
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi		0	15 000
Uzkrājumi kopā	17	0	15 000
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Atliktā nodokļa saistības	8	637 996	455 412
Ilgtermiņa kreditori kopā		637 996	455 412
Īstermiņa kreditori			
No nomniekiem saņemtie avansi	18	307 428	243 683
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	19	441 486	424 925
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	20	113 324	75 406
Pārējie kreditori	21	30 436	121 494
Nākamo periodu ieņēmumi		75 098	60 498
Īstermiņa kreditori kopā		967 772	926 006
Kreditori kopā		1 605 768	1 381 418
Pasīvu kopsumma		113 375 083	105 170 009

Pielikums no 15. līdz 33. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Viņeta Verika
Valdes priekšsēdētāja


Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis


Ervins Straupe
Valdes loceklis


Linda Treija
Finanšu pārvaldes direktore

2017. gada 27.aprīlī

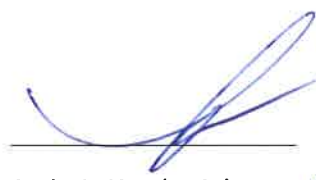
Naudas plūsmas pārskats par 2016. gadu

	2016 EUR	2015 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa /(zaudējumi) pirms nodokļiem	601 308	(144 778)
Korekcijas:		
Nemateriālo aktīvu amortizācija un pamatlīdzekļu nolietojums	858 999	1 016 380
Uzkrājumu veidošana	(15 000)	15 000
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas un nepabeigtās celtniecības norakstīšanas	(10 411)	(46 838)
2. Saimnieciskās darbības peļņa pirms apgrozāmā kapitāla izmaiņām	1 434 896	839 764
Apgrozāmā kapitāla izmaiņas:		
Debitoru parādu atlikumu (palielinājums)/ samazinājums	(9 870)	104 516
Krājumu atlikumu (palielinājums)/ samazinājums	(2 962)	36 165
Kreditoru parādu pieaugums	41 767	204 186
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	1 463 831	1 184 631
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(264 569)	(719 763)
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	12 443	308 022
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(252 126)	(411 741)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums	1 211 705	772 890
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	3 300 885	2 527 995
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	4 512 590	3 300 885

Pielikums no 15. līdz 33. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Linda Treija
Finanšu pārvaldes direktore

2017. gada 27.aprīlī

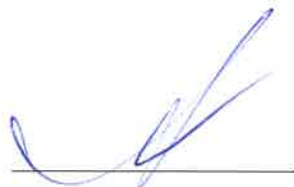
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.12.2014.	100 085 151	1 736 329	(461 649)	101 359 831
2015. gada zaudējumi pārvietoti uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu	-	(461 649)	461 649	-
Sabiedrības pamatkapitāla palielināšana, ieguldot nekustamos īpašumus	2 500 000	-	-	2 500 000
Pārskata gada (zaudējumi)	-	-	(86 241)	(86 241)
31.12.2015.	102 585 151	1 274 681	(86 241)	103 773 591
2016. 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

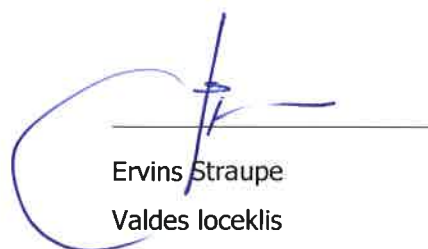
Pielikums no 15. līdz 33. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Linda Treija
Finanšu pārvaldes direktore

2017. 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. Rīgas pilsētas 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”, Kinoteātris “Splendid Palace”, “Spilve” no 20.05.2014. līdz 30.09.2014., “Meļņgalvju nams” no 01.09.2016., kā arī iznomājot pasākumu centru telpas citiem augstvērtīgu kultūras pasākumu organizētājiem.

2012. gada 10. janvārī Sabiedrība parakstīja Rīgas domes 13.12.2011. apstiprināto Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr. RN-12-69-lī ar Rīgas pilsētas pašvaldību, kas nosaka Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Cita likumā noteiktā informācija par Sabiedrību uzrādīta atsevišķā sadaļā šī gada pārskata 3. lapā.

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 rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā.

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 balance 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 vērtspapirus. 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 pēcapmaksu. Kredītrisks tiek vadīts, izvērtējot klientu maksāspēju 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 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 31. decembrim.

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas nacionālajā 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 un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

2013. gadā Sabiedrība veica detalizētu pamatlīdzekļu pārkvalifikāciju, sakārtojot tos pēc saturiskās būtības un pielietojuma, atrašanās vietas un materiāli atbildīgās personas, saskaņā ar Grāmatvedības standartiem. 2016. gadā visi Sabiedrības aktīvi tiek uzskaitīti grupās: Nemateriālie ieguldījumi un Pamatlīdzekļi.

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 izslēgti 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 pēc sertificēta vērtētāja noteiktas vērtības uz brīdi, kad tiek veikts ieguldījums.

Pamatlīdzekļu atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina, vai tad, kad pavisam izņem no lietošanas, un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimniecisks labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no Pamatlīdzekļu norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā. Pārdošanai paredzētos pamatlīdzekļus Sabiedrība uzskaita pamatlīdzekļu attiecīgās apakš-kategorijas ietvaros. 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 būves	0.75%
Īslaicīgas būves	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
Datorprogrammu licences un tamlīdzīgi	ieguldījuma (licences
Preču zīmes	u.c.) derīguma
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	termiņu

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 vēsturiskā pilsētas centra robežās. Lielākā daļa no šiem īpašumiem ir ar kultūrvēsturisku nozīmi vai ēkas ar valsts / 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 un sabiedrībai nozīmīgu un stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu. Piemēram: Melngalvju nama komplekss (Rātslaukumus 5, 6, 7), Rīgas Kongresu nams (Kr.Valdemāra iela 5), Kino "Splendid palace" (Elizabetes iela 61). Pēdējo 10 gadu laikā nekustamā īpašuma tirgus svārstības nav krasi ietekmējušas īpašumu vērtību. Turklāt, jānorāda, ka 2008. gadā novērotais tirgus kritums nomainījās ar tā pieaugumu, un jau 2011. gadā tika novērots cenu kāpums. Pēdējos gados pilsētas centra nekustamo īpašumu telpu nomas tirgus ir stabils.

Nemot vērā Sabiedrības nekustamo īpašumu atrašanās vietu, kultūrvēsturisko vērtību un izmantošanas mērķus, Sabiedrības vadība uzskata, ka ir pamatoti, nosakot atgūstāmo 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 papildzina pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laiku, remonta izmaksas tiek kapitalizētas.

Atliktā nodokļa atzišana

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.

Sabiedrība ir izvēlējusies atzīt savā bilanci atlikto nodokli saskaņā ar Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām. Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas radies no īslaicīgām atšķirībām, iekļaujot atsevišķus posteņus nodokļu deklarācijās un šajos finanšu pārskatos, ir aprēķināts, izmantojot saistību metodi. Atliktais uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs un saistības tiek noteiktas, pamatojoties uz nodokļu likmēm, kuras ir paredzēts piemērot tad, kad izzudīs īslaicīgās atšķirības.

Galvenās īslaicīgās atšķirības laika ziņā izriet no atšķirīgajām grāmatvedības un nodokļu vajadzībām pielietotajām nolietojuma likmēm pamatlīdzekļiem, atsevišķiem nodokļu vajadzībām neatskaitāmiem uzkrājumiem, kā arī uz nākamajiem gadiem pārnestajiem nodokļu zaudējumiem.

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 bilanci 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, atbilstoši pārkvalificēšana uz šaubīgajiem debitoriem un zaudētajiem debitoriem, atbilstoši aprēķinot uzkrājumus šaubīgajiem debitoriem un nosakot norakstīt zaudēto debitoru apjomu.

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.

Sabiedrības izveidotie uzkrājumi neizmantotiem atvaļinājumiem, kas ir aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu pārskata gada beigās un darbinieku darba līgumos norādīto amata algu 2015. gada 31. decembrī tika uzrādīti posteņi "Citi uzkrājumi", savukārt 2016. gada 31. decembrī, atbilstoši MK noteikumiem Nr.775, tie ir pārklassificēti uz posteņi "Uzkrātās saistības".

Ieņēmumu atzišana

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

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

Finanšu pārskata pielikums**Salīdzinošie rādītāji**

Salīdzinošie rādītāji par 2015. gadu ir pārklasificēti un atspoguļoti tā, lai nodrošinātu to salīdzināšanas iespēju un atbilstību pārskata gada rādītāju izmaiņās.

Finanšu pārskata postenis	2015 pēc pārklasifikācijas EUR	Pārklasifikācija EUR	2015 pirms pārklasifikācijas EUR
Peļņas vai zaudējumu aprēķins			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4 299 934	383 270	3 916 664
Citi nodokļi	0	383 270	(383 270)
Bilance			
Citi uzkrājumi*	15 000	(65 327)	80 327
Uzkrātās saistības	97 277	65 327	31 950

Nekustamā īpašuma nodoklis pārklasificēts no posteņa "Citi nodokļi" uz pēc būtības atbilstošu Peļņas vai zaudējuma posteni "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas".

Atbilstoši gan "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma" prasībām, gan Ministru kabineta 2016. gada 22. decembra noteikumu Nr. 775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" 305.2 punkta normām, mainīti atsevišķu Peļņas vai zaudējumu aprēķina un Balances posteņu nosaukumi, kā arī pārklasificēti iepriekšējā perioda salīdzinošie rādītāji atbilstoši pārskata gadā lietotajiem principiem. Rezultātā finanšu rādītāji ir savstarpēji salīdzināmi.

Grāmatvedības kļūdu labojumi

Kļūdu, kas radusies un atklāta pārskata gadā vai gada pārskata sagatavošanas laikā, labo līdz gada pārskata parakstīšanas dienai, koriģējot attiecīgos finanšu pārskata posteņus. Ja pārskata gadā vai gada pārskata sagatavošanas laikā atklāta iepriekšējos pārskata gados radusies kļūda (turpmāk – iepriekšējo gadu kļūda), to labo šādi: (1) ciktāl tas iespējams, nosaka kļūdas ietekmi uz attiecīgo iepriekšējo gadu finanšu pārskatu posteņu rādītājiem un tās kopējo ietekmi; (2) koriģē kļūdas ietekmētos aktīva, pašu kapitāla, uzkrājumu vai kreditoru posteņu atlikumus bilancē pārskata gada sākumā; (3) ciktāl tas iespējams, koriģē pārējos salīdzināmos rādītājus pārskata gada sākumā.

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

	2016	2015
	EUR	EUR
Telpu noma un citi ar to saistītie ieņēmumi	3 813 739	3 537 732
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi	899 492	752 371
Pasākumu centru ieņēmumi	799 660	599 676
	5 512 891	4 889 779

(3) Sniegto pakalpojumu izmaksas

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

	2016	2015
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	1 291 385	1 197 165
Ieguldījumu īpašumu, pamatlīdzekļu nolietojums	858 395	1 014 266
Komunālo pakalpojumu izmaksas	934 613	824 631
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	434 386	383 270
Ēku uzturēšanas izmaksas	515 351	442 677
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	188 537	162 346
Īpašumu plānveida remontu izmaksas	94 873	142 808
Operatīvā transporta, speciālās tehnikas un degvielas izdevumi	77 357	73 457
Mazvērtīgā inventāra vērtība	7 987	18 616
Saimniecības preces u.c. izdevumi	10 713	13 074
Reprezentācijas izdevumi	9424	11 983
Biroja un kancelejas izdevumi	10 345	6 293
Apmācības, mācību maksas kompensācijas u.c. izdevumi	4 128	5 733
Citi saimnieciskās darbības izdevumi-finanšu u.c. saistītie izdevumi	5 440	3 615
	4 442 934	4 299 934

(4) Pārdošanas izmaksas

	2016	2015
	EUR	EUR
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	144 290	143 082
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	182 407	137 342
Dalība starptautiskās izstādēs, konferencēs, asociācijās, komandējumi	1 864	20 677
Sakaru pakalpojumi un informācijas sistēmu uzturēšana	6 403	17 890
	334 964	318 991

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

	2016 EUR	2015 EUR
Personāla izmaksas	176 799	146 171
Komandējumu izmaksas	10 422	10 986
Gada pārskata revīzijas izdevumi	7 250	7 490
Sakaru pakalpojumi	3 383	3 986
Prezentācijas izdevumi	3 144	1 825
Biroja izmaksas	1 335	1 181
	202 333	171 639

(6) Pārējie Sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2016 EUR	2015 EUR
Ieņēmumi no īpašumu pārdošanas	12 443	46 838
Citi ieņēmumi (2013. gada PVN deklarācijas labojums)	-	85 838
Saņemtās soda naudas	80 881	-
Citi ieņēmumi	23 441	-
	116 765	132 676

(7) Pārējās Sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas

	2016 EUR	2015 EUR
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	22 338	328 386
Citi pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	23 128	42 074
Neatskaitāmais priekšnodoklis (PVN)	-	3 567
Izslēgto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība	2 633	2 115
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	18	527
	48 117	376 669

(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2016 EUR	2015 EUR
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaiņa pārskata gadā	(182 584)	58 537
Pelņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	(182 584)	58 537

Finanšu pārskata pielikums**(8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis (turpinājums)****Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis:**

	Balance		Peļņas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2016.	31.12.2015.	2016	2015
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	(4 897 669)	(4 381 001)	(516 668)	(328 999)
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	(4 897 669)	(4 381 001)	(516 668)	(328 999)
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs				
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	4 256 234	3 913 540	342 694	384 361
Citi uzkrājumi	3 439	12 049	(8 610)	3 175
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	4 259 673	3 925 589	334 084	387 536
Neto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa (saistības)/aktīvs	(637 996)	(455 412)	(182 584)	58 537

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2016. gada 31. decembrī sastāda EUR 28 374 893 un tie var tikt segti hronoloģiskā secībā no nākamo gadu apliekamā ienākuma.

(9) Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes

Sākotnējā vērtība 31.12.2014.	109 624
Iegādāts	4 750
Norakstīts	(1 134)
Sākotnējā vērtība 31.12.2015.	113 240
Iegādāts	4 038
31.12.2016.	117 278
Uzkrātais nolietojums 31.12.2014.	71 037
Aprēķinātais nolietojums	18 568
Izslēgts nolietojums	(1 134)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2015.	88 471
Aprēķinātais nolietojums	3 104
31.12.2016.	91 575
Bilances vērtība 31.12.2015.	24 769
Bilances vērtība 31.12.2016.	25 703

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

	Zeme, ēkas un būves	Pārējie pamatlīdzekļi	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātājos pamatlīdzekļos	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2014.	6 600 794	2 530 045	517 903	9 648 742
Iegādāts	-	135 782	-	135 782
Pārvietots no nepabeigtās celtniecības	-	-	45 885	45 885
Izslēgts	-	(190 895)	-	(190 895)
31.12.2015.	6 600 794	2 474 932	563 788	9 639 514
Iegādāts	-	31 207	-	31 207
Pārvietots no nepabeigtas celtniecības	-	-	98 785	98 785
Izslēgts	-	(100 313)	-	(100 313)
31.12.2016.	6 600 794	2 405 826	662 573	9 669 193
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2014.	537 723	1 367 700	314 508	2 219 931
Aprēķinātais nolietojums	37 770	109 986	169 078	316 834
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(176 520)	-	(176 520)
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
Bilances vērtība				
31.12.2015.	6 025 301	1 173 766	80 202	7 279 269
Bilances vērtība				
31.12.2016.	5 987 531	1 101 586	160 483	7 249 600

Savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai Sabiedrība izmanto telpas Rīgā, Smilšu ielā 14, kurās atrodas Sabiedrības birojs un daļēji īpašumu Elizabetes ielā 61, kurā atrodas „Kino Splendid Palace”. Pārdošanai plānoto pamatlīdzekļu atlikusī bilances vērtība: Smilšu iela 14 – 480 886 EUR, S.Eizenšteina iela 57K – 126 149 EUR, Kungu iela 34 – 1 363 240 EUR, Kalēju iela 78 – 923 587 EUR, 13.Janvāra ielā 25 - 408 364EUR.

Finanšu pārskata pielikums**(11) Pamatlīdzekļu kustības pārskats (2)**

	Ieguldījuma īpašumi – ēkas un būves EUR	Ieguldījuma īpašumi - zeme EUR	Nepabeigtie rekonstrukciju darbi EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2014.	60 282 866	35 020 058	548 142	95 851 066
Iegādāts	1 450 000	1 050 000	582 339	3 082 339
Pārvietots no nepabeigtiem rekonstrukcijas darbiem	570 800	-	-	570 800
Norakstīts	(254 116)	-	(5 123)	(259 239)
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem	-	-	(45 885)	(45 885)
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	-	-	(570 800)	(570 800)
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
Norakstīts	-	-	-	-
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
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2014.	3 661 655	-	-	3 661 655
Aprēķinātais nolietojums	678 864	-	-	678 864
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	(5 193)	-	-	(5 193)
31.12.2015.	4 335 326	-	-	4 335 326
Aprēķinātais nolietojums	698 266	-	-	698 266
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	-	-	-
Uzkrātais nolietojums				
31.12.2016.	5 033 592	-	-	5 033 592
Bilances vērtība				
31.12.2015.	57 714 224	36 070 058	508 673	94 292 955
Bilances vērtība				
31.12.2016.	60 506 573	40 186 058	609 596*	101 302 227

* Nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā 502 201 EUR apmērā uzskaitītas kapitalizētās izmaksas par Rīgas Kongresu namu (Kr.Valdemāra 5, Rīga), t.sk., akustiskās koncertzāles tehniskā projekta izmaksas. 2017. gadā tiks izvērtēta iepriekš veiktā tehniskā projekta izmantošanas iespējas.

** 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 *euro*, ieguldot nekustamus īpašumu Rīgā, Torņa ielā 4 ar kadastra Nr. 0100 009 0065.

Finanšu pārskata pielikums**(11) Pamatlīdzekļu kustības pārskats (turpinājums)****Sabiedrības īpašumā esošo zemju, ēku un būvju saraksts**

	Bilances atlikusi vērtība, ieskaitot pēc ieguldīšanas veiktos uzlabojumus 31.12.2016	Bilances atlikusi vērtība, ieskaitot pēc ieguldīšanas veiktos uzlabojumus 31.12.2015
Līdz 2011.gadam:	EUR	EUR
Īpašumam Rīgā, Smilšu ielā 14 (dzīv.-bir.) - 2003.gada 01.aprīlī	54 600	55 118
Īpašumam Rīgā, Elizabetes ielā 61 - 2006.gada 30.jūnijā	5 818 955	5 856 607
Īpašumam Rīgā, Kungu iela 3 - 2006.gada 24.jūlijā	1 125 144	1 132 026
Īpašumam Rīgā, Kalēju ielā 9/11 un Skāņu ielā 10/20 - 2007.gada 21.jūnijā	43 359 720	43 524 601
Īpašumam Rīgā, Zemgaļu iela 1 - 2008.gadā 22.decembrī	700 403	702 871
Īpašumam Rīgā, Brīvības iela 86 - 2009.gadā 11.maijā	689 656	693 646
Īpašumam Rīgā, Trokšņu ielā 13 - 2009.gadā 26.janvārī	609 506	612 645
Īpašumam Rīgā, Kungu ielā 34 un Kalēju ielā 78 - 2009.gadā 26.janvārī	2 286 827	2 298 497
Īpašumam Rīgā, Kr.Valdemāra iela 5 - 2009.gada 22.aprīlī	6 785 867	6 808 437
Īpašumam Rīgā, Lāčplēša 60 - 2009.gada 03.jūnijā	1 080 328	1 084 976
Īpašumam Rīgā, Pērses ielā 10/12 - 2009.gada 19.novembrī	672 471	676 483
Īpašumam Rīgā, Jaunielā 5 - 2009.gada 25.novembrī	1 432 829	1 439 584
Īpašumam Rīgā, Jaunielā 35 - 2009.gada 19.novembrī	126 636	126 636
Īpašumam Rīgā, Jaunielā 37 - 2009.gada 19.novembrī	216 703	216 703
Īpašumam Rīgā, Amatu ielā 4 - 2009.gada 25.novembrī	7 089 104	7 126 737
Īpašumam Rīgā, Baznīcas ielā 19/23 - 2010.gada 12.maijā	4 280 961	4 307 411
Īpašumam Rīgā, Ģertrūdes ielā 36 - 2010.gada 02.augustā	1 765 553	1 778 999
Īpašumam Rīgā, Kungu ielā 7/9 - 2010.gada 02.augustā	1 950 195	1 965 231
Īpašumam Rīgā, Brīvības iela 49/53 - 2011.gada 13.nov. (ēka)	6 045 880	6 093 025
Īpašumam Rīgā, Brīvības iela 49/53 - 2011.gada 13.nov. (zeme)	682 978	682 978
Īpašumam Rīgā, Maskavas iela 444 - 2011.gada 13.nov. (ēka)	47 197	47 565
Īpašumam Rīgā, Maskavas iela 444 - 2011.gada 13.nov. (zeme)	109 134	109 134
Kopā 2011. gadā	86 930 647	87 339 910
Dalībnieka ieguldījumi 2012. gadā:		
Īpašumam Rīgā, Rātslaukums 7 - 2012.gada 21.maijā. (ēka)	4 183 716	4 220 300
Īpašumam Rīgā, Rātslaukums 7 - 2012.gada 21.maijā (zeme)	2 390 425	2 390 425
Īpašumam Rīgā, Rātslaukums 6 - 2012.gada 21.maijā. (ēka)	777 951	783 990
Īpašumam Rīgā, Rātslaukums 6 - 2012.gada 21.maijā. (zeme)	357 141	357 141
Īpašumam Rīgā, Jūra Alunāna 3 - 2012.gada 03.decembrī. (ēka)	-	-
Īpašumam Rīgā, Sergeja Eizenšteina 57 k-1, 2012.gada 03.decembrī. (ēka)	126 149	127 124
Īpašumam Rīgā, Vadžu iela 34 (Jaunciema gatve 8a), 2012.gada 03.decembrī. (ēka)	194 330	195 833
Īpašumam Rīgā, 13.janvāra iela 25 - 2012.gada 03.decembrī. (zeme)	408 364	408 364
Kopā 2012. gadā	8 438 076	8 483 177

Finanšu pārskata pielikums**Dalībnieka ieguldījumi 2013. gadā:**

Īpašumam Rīga, Smilšu iela 14A-13 - 2013.gada 6.decembrī	37 273	37 455
Īpašumam Rīga, Smilšu iela 14A-14 - 2013.gada 6.decembrī	38 964	39 156
Īpašumam Rīga, Smilšu iela 14A-11A - 2013.gada 6.decembrī	27 776	27 913
Īpašumam Rīga, Smilšu iela 14-10A - 2013.gada 6.decembrī	322 274	323 944
Kopā 2013. gadā	426 287	428 468

Dalībnieka ieguldījumi 2015. gadā:

Īpašumam Rīga Rātslaukums 5,Svaru 3/5	2 480 969	2 491 844
Kopā 2015. gadā	2 480 969	2 491 844

Dalībnieka ieguldījumi 2016. gadā:

Īpašumam Rīga, Torņa iela 4, zeme	4 116 000	-
Īpašumam Rīga, Torņa iela 4, administratīvā ēka	3 431 588	-
Īpašumam Rīga, Torņa iela 4, kiosks	2 983	-
Īpašumam Rīga, Torņa iela 4, kiosks	6 961	-
Kopā 2016. gadā	7 557 532	-

Bilances atlikusi vērtība, ieskaitot pēc ieguldīšanas veiktos uzlabojumus 31.12.2016	Bilances atlikusi vērtība, ieskaitot pēc ieguldīšanas veiktos uzlabojumus 31.12.2015
---	---

Sabiedrības izveidotie pamatlīdzekļi:

Īpašumam Rīgā, Tērbatas iela 2K. (būve)	524 769	631 501
Ārējie ēku un teritorijas elementi, ēku iekšējās sistēmas (dažādos objektos)	321 885	434 683

Kopā:	846 654	1 066 184
Pavisam :	106 680 165	99 809 583

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 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:

Finanšu pārskata pielikums

- 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 631 501 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.

Sabiedrības vadība uzskata, ka 2016. gadā nav notikušas nekādas citas būtiskas izmaiņas esošajā portfeli un tirgus situācijā un tādēļ kopējā portfeļa vērtība ir pilnībā atgūstama.

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

Izvērtējot Sabiedrības nekustamo īpašumu atgūstamo vērtību 2016. un 2015. 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). Izvērtējuma rezultātā noteikts, ka nekustamo īpašumu portfeļa atgūstamā vērtība pārsniedz atlikušo bilances vērtību. Līdz ar to, nekāds vērtības samazinājums 2016. un 2015. gada 31. decembrī netiek atzīts.

Atgūstamās vērtības var sadalīt individuālu īpašuma objektu kontekstā sekojoši:

2015. gada 31. decembrī:	Patiesā vērtība	Bilances vērtība	Starpība		
Īpašumi, kuru atgūstamā vērtība:			Kopā	No tās, ēkas	No tās, zeme
- Pārsniedz bilances vērtību	54 245 400	43 411 069	10 834 331	8 564 665	2 269 667
- Ir mazāka kā bilances vērtība	43 163 000	53 487 934	(10 324 934)	(2 054 587)	(8 270 347)
Kopā portfeļa vērtība:	97 408 400	96 899 003	509 397	6 510 078	(6 000 680)

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:	107485400	106680164	805 236	6 397 551	(5 592 315)

Finanšu pārskata pielikums**(12) Pircēju un pasūtītāju parādi**

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	1 244 776	1 227 007
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(1 093 524)	(1 071 366)
Uzkrātie ieņēmumi	90 668	83 624
	241 920	239 265

Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Pasākuma centra ieņēmumi	2 775	39
Ieņēmumi par komunāliem pakalpojumiem	87 893	83 585
	90 668	83 624

(13) Citi debitori

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Valūtas konvertācijas darījums	1 811 199	1 811 199
Uzkrājums konvertācijas darījumam	(1 811 199)	(1 811 199)
Pārējie debitori	490	22
	490	22

(14) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Apdrošināšana	26 835	21 539
Citas nākamo periodu izmaksas	1 687	236
	28 522	21 775

(15) Naudas līdzekļi

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Nauda kasē	242	10
Naudas līdzekļi ceļā*	100 000	-
Norēķinu konts	4 412 348	3 300 875
	4 512 590	3 300 885

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

Finanšu pārskata pielikums

(16) Pamatkapitāls

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Kapitāla daļu skaits	110 162 151	102 585 151
Katras daļas nominālvērtība, EUR	1	1
Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls	110 162 151	102 585 151

Visas daļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

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 bilanci uzskaitīts no 2016. gada 1. aprīļa), ieguldot nekustamos īpašumus Rīgā, Torņu ielā 4 (kadastra Nr. 01000090065). Līdz ar ko pārskata gadā Sabiedrības pamatkapitāls sastādīja 110 162 151 EUR, kas sastāv no 110 162 151 daļas ar katras daļas vērtību 1 EUR.

(17) Citi uzkrājumi

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Citi uzkrājumi	-	15 000
	-	15 000

(18) Nomnieku avansa maksājumi

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Nomas maksa par pēdējo nomas mēnesi u.c.	307 428	243 683
	307 428	243 683

(19) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Norēķini ar piegādātājiem	332 123	327 648
Norēķini par uzkrātām saistībām	109 363	97 277
	441 486	424 925

Finanšu pārskata pielikums**(20) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2015 pārmaksa EUR	Atlikums 31.12.2015 parāds EUR	Aprēķināts 2016.gadā EUR	Pārskaitīts budžetā EUR	Atlikums 31.12.2016 parāds EUR
Uzņēmējdarbības riskā nodeva	-	23	301	(297)	27
Pievienotās vērtības nodoklis	-	20 951	700 979	(700 392)	21 538
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	-	29 373	390 674	(396 444)	23 603
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	-	15 748	225 366	(209 487)	31 627
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	-	6 461	206 793	(191 687)	21 567
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	-	2 850	227 593	(215 481)	14 962
	-	75 406	1 751 706	(1 713 788)	113 324

(21) Pārējie kreditori

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Neizmaksātā darba alga par decembri	6 919	58 415
Garantijas ieturējums 5 % (būvniecība)	21 309	62 112
Pārējie kreditori	2 208	967
	30 436	121 494

(22) Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

	2016	2015
Sabiedrības valdes locekļu skaits pārskata gada beigās	3	3
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	67	59

(23) Personāla izmaksas

	2016 EUR	2015 EUR
Atlīdzība par darbu (neskaitot uzkrājumus atvaļinājumiem)	1 009 909	951 535
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	234 883	224 365
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	46 593	21 265
	1 291 385	1 197 165

Finanšu pārskata pielikums

(24) Informācija par piešķirto atlīdzību vadībai par funkciju pildīšanu

	2016 EUR	2015 EUR
Atlīdzība valdei	141 999	116 834
Sociālās apdrošināšanas iemaksas saistītas ar valdes atlīdzību	33 464	27 561
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	1 336	1 776
	176 799	146 171

(25) Informācija par atlīdzību zvērinātu revidentu komercsabiedrībai

Izdevumi Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par 2016. gada finanšu pārskatu revīziju veidoja 6 900 EUR.

(26) 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 42 Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rīkoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus un sniedzot pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas pilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem 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.

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 nomas ieņēmumi par 2016. gadu ir 590 860 EUR (2015. gadā: 566 550 EUR).

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

2012. gadā SIA “Rīgas nami” cēla prasību pret bijušajiem Sabiedrības valdes locekļiem Kārli Kavacu, Almeru Ludviku un Mareku Segliņu par zaudējumu piedziņu 1 797 612 EUR, kas radušies prettiesiska, simulatīva darījuma ar SIA “ZEUS” noslēgšanas rezultātā (civillietā Nr.C04151513). Rīgas apgabaltiesa kā pirmās instances tiesa prasību noraidījusi. Iesniegta apelācijas sūdzība un tiesvedība turpinās Rīgas apgabaltiesā kā apelācijas instancē. 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

Finanšu pārskata pielikums

valdes priekšsēdētāju par pilnvaru pārsniegšanu Nr.11816014712, kas šobrīd atrodas tiesvedības stadijā. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100% uzkrājums.

SIA „Rīgas nami” ir 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” (Civillietas Nr. C27250910). SIA „Rīgas nami” ir izvirzījusi prasījumu 846 136,29 EUR apmērā, kas sastāv no pamatparāda 698 819,06 EUR, nokavējuma naudas 69 881,91 EUR, kā nesamaksāta nekustamā īpašuma nodokļa summas 77 438,32 EUR apmērā. Atbildētājs ir 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 ieņēmumu 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 ir noraidījušas, ir iesniegta kasācijas sūdzība. Attiecīgajam debitoru parādam izveidots 100% uzkrājums.

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” cēlusi 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 vērsas pret Rīgas pilsētas pašvaldību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu. Civillietas ierosinātas par SIA „Rīgas nami” pārvaldīšanā nodotu zemes gabalu Maskavas iela 185. Lieta atrodas tiesvedības stadijā.

Uz SIA „Rīgas nami” iesnieguma pamata ierosināta krimināllieta Nr.11518010516 pret SIA Latvijas – Vācijas kopuzņēmums „Reho” par dokumentu viltošanu.

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

SIA „Rīgas nami” ierosināja tiesvedību pret Elgu Klēģeri par darba tiesisko attiecību izbeigšanu, civillietas Nr. 33533415. Elga Klēģere ir cēlusi pretprasību par morālā kaitējuma kompensāciju 10 000 EUR apmērā. Pirmās instances tiesa SIA „Rīgas nami” prasību apmierināja un E. Klēģeres pretprasību noraidīja. Apelācijas instances tiesa SIA „Rīgas nami” prasību noraidīja un E. Klēģeres pretprasību apmierināja daļēji. SIA „Rīgas nami” ir iesniegusi kasācijas sūdzību.

(28) Notikumi pēc bilances datuma

Saskaņā ar Rīgas domes lēmumiem 2016. gadā atsavināti un Rīgas pilsētas pašvaldības pirkuma līgumiem 2017. gadā realizēti vairāki nekustamie īpašumi, kas samazina Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo nekustamo īpašumu portfeli:

- 2016. gada 17. maija lēmums Nr. 3809 - atsavināts Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums Anniņmuižas bulvārī 85, Rīgā (kadastra Nr.01000930001), 2017. gada 20. janvāra Rīgas pilsētas pašvaldības pirkuma līgums Nr.RD-17-43-lī;
- 2016. gada 17. maija lēmums Nr. 3810 - atsavināts Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums Nīcgales ielā 5, Rīgā (kadastra Nr.01000700043, 2017. gada 20. janvāra Rīgas pilsētas pašvaldības pirkuma līgums Nr.RD-17-20-lī;

Finanšu pārskata pielikums

- 2016. gada 30. augusta lēmums Nr. 4187 – atsavināts Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums “Ozolaine” (kadastra Nr.80965010004), 2017. gada 10. februāra Rīgas pilsētas pašvaldības pirkuma līgums Nr.RD-17-117-lī;
- 2016. gada 18. oktobra lēmums Nr. 4417 - atsavināts Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums Krišjāņa Barona ielā 117, Rīgā (kadastra Nr.01000270055), 2017. gada 7. februāra Rīgas pilsētas pašvaldības pirkuma līgums Nr.RD-17-103-lī.

Papildus 2017. gadā plānots atsavināt un realizēt arī nekustamos īpašumus Rīgā - Andreja Saharova ielā 16, Rušonu ielā 5.

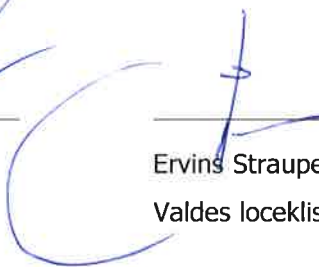
No pārskata gada beigām līdz gada pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu.



Vineta Verika
Valdes priekšsēdētāja



Andrejs Kondratjuks
Valdes loceklis



Ervins Straupe
Valdes loceklis



Linda Treija
Finanšu pārvaldes direktore

2017. gada 27.aprīlī

Neatkarīgu revidentu 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 10. līdz 33. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2016. gada 31. decembra bilanci,
- 2016. gada peļņas vai zaudējumu pārskatu,
- 2016. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2016. gada naudas plūsmas pārskatu,

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

Mūsaprāt, 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 2016. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2016. 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 komponentēs, kurām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks. Mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības nekustamo īpašumu neto uzskaites vērtību un nolietojuma izmaksām. Turklāt, mūsaprāt, vadības aplēstais ēku lietderīgās lietošanas laiks ir pārāk ilgs. Kā rezultātā mēs nevaram izdarīt secinājumu par 2016. gada un iepriekšējo gadu peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļauto nolietojuma izmaksu pareizību. Šie apstākļi pastāvēja arī 2015. gada 31. decembrī, par ko mēs 2016. gada 9. maijā izteicām revidenta atzinumu ar iebildi.
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 502 201 apmērā. Mūsaprāt, pastāv šī aktīva atgūstamās vērtības samazinājuma pazīmes. Revīzijas gaitā nevarējām iegūt pietiekamu pārliecību par vērtības samazinājuma apmēru 2016. gada 31. decembrī, kas palielinātu pārskata gada izmaksas un samazinātu minētā aktīva bilances vērtību.

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 *Revidenta 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 10. un 11. piezīmi, kurās izklāstīts, ka 2015. gadā, pamatojoties uz neatkarīga eksperta vērtējumiem, Sabiedrības vadība aplēšusi 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 9. lapai.

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

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

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem.

Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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, mūsaprāt:

- 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 līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka, revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai 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 pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;

- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs 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 revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99, vārdā



Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

2017. gada 27. aprīlī



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