

**Valsts akciju sabiedrības
“VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

Gada pārskats

par 2019. gadu

Sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprināto
Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	6
Finanšu pārskati:	
Visaptverošo ienākumu pārskats	7
Finanšu stāvokļa pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	10
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskatu pielikumi	14
Revidentu ziņojums	48

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	<i>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</i>
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Valsts akciju sabiedrība</i>
Sabiedrības reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>Uzņēmuma reģistrā 40003294758, Rīga, 1996. gada 17. maijā Vienotais reģistrācijas numurs Komercreģistrā 40003294758, Rīga, 2004. gada 1. oktobrī</i>
Sabiedrības juridiskā adrese un pasta adrese	<i>Talejas iela 1, Rīga, LV-1026</i>
Akcionārs	<i>Valsts (valsts kapitāla daļu turētājs – LR Finanšu ministrija), 100%</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Latvijas Republikas Finanšu ministrija</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības padome un valde</i>
Padomes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Jānis Garisons, padomes priekšsēdētājs (no 30.12.2019.) Inta Komisare, padomes locekle Ieva Braunfelde, padomes locekle (no 30.12.2019.) Mārtiņš Bičevskis, padomes priekšsēdētājs (līdz 09.12.2019.) Ansis Grasmanis, padomes loceklis (līdz 27.12.2019.)</i>
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Renārs Griškevičs, valdes priekšsēdētājs (no 06.01.2020.) Andris Vārna, valdes loceklis (valdes priekšsēdētājs no 23.04.2019. līdz 05.01.2020.) Jānis Ivanovskis-Pigīts, valdes loceklis (no 16.11.2019.) Ojārs Valkers, valdes loceklis (no 28.12.2019.) Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (līdz 18.04.2019.) Līga Ermane, valdes locekle (līdz 15.08.2019.) Kitija Gruškevica, valdes locekle (līdz 15.11.2019.) Sīgita Janvāre, valdes locekle (līdz 27.12.2019.)</i>
Pārskata periods	<i>01.01.2019.-31.12.2019.</i>
Revidenti	<i>KPMG Baltics SIA Vesetas iela 7 Rīga, Latvija LV-1013 Licences Nr. 55</i>

Vadības ziņojums

Vispārīgs Sabiedrības raksturojums

Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ vai Sabiedrība) ir viena no lielākajām kapitālsabiedrībām Latvijas Republikā, kas veic nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un attīstīšanu, kā arī nodrošina valsts institūcijas ar publisko funkciju veikšanai nepieciešamajām telpām. VNĪ ir lielākā pieredze valstī nekustamo īpašumu ar kultūrvēsturisku un stratēģisku nozīmi pārvaldībā un attīstībā, dodot ieguldījumu kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā un pilsētvides veidošanā, reģionu attīstībā, kā arī valstij nepieciešamo stratēģiskas nozīmes infrastruktūras objektu izveidē un uzturēšanā.

VNĪ kapitāla daļas 100% pieder valstij, kuras kapitāla daļu turētājs ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija. VNĪ pamatkapitāls 2019.gada 31.decembrī bija 142 152 445 EUR, ko veidoja 142 152 445 akcijas, katras akcijas nominālvērtība ir 1 EUR.

VNĪ kā privāto tiesību subjekts veic komercdarbību un kā publisko tiesību subjekts nodrošina normatīvajos aktos deleģēto valsts pārvaldes funkciju izpildi. Savā darbībā VNĪ īsteno ar Ministru kabineta 2006. gada 9. maija rīkojumu Nr. 319 „Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” apstiprināto valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju. VNĪ sadarbībā ar Finanšu ministriju veic attīstības plānošanas dokumentu, tiesību aktu projektu un citu Ministru kabinetā izskatāmu dokumentu projektu izstrādi un īstenošanu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā.

Būtiskākie finanšu rādītāji

2019. gadā Sabiedrība ir sasniegusi 2019.gada stratēģijā noteiktos finanšu mērķus plānotajā apjomā, nodrošinot stabilu EBITDA rādītāju - 16,81 milj. EUR (mērķis 15,08 milj. EUR), saglabājot pozitīvu peļņas rentabilitāti 14,78% (mērķis 11,08%) un pašu kapitāla atdeves rādītāju 2,15% (mērķis 1,59%). Sabiedrības apgrozījums 2019.gadā bija 40,25 milj. EUR, kas par 2,5% jeb 0,98 milj. EUR pārsniedz iepriekšējā gada apgrozījumu un ir 2019.gada plānotā apmērā. 2019.gadā Sabiedrības izmaksu pozīcijas kopumā atbilst 2019.gada budžetā plānotajam, atsevišķās pozīcijās veidojot ietaupījumu līdz 16%, tā rezultātā 2019.gada neauditētā peļņa sasniedza 5,95 milj. EUR (plānots 0,196 milj. EUR).

Finanšu rādītāji	2019 Stratēģija	2019 Fakts	2018 Stratēģija	2018 Fakts
Apgrozījums, milj. EUR	40.27	40.25	38.8	39.27
Bruto peļņa, milj. EUR	22.32	22.79	20.44	22.81
EBIT, milj. EUR ¹⁾	6.43	6,56	4.61	9
EBITDA, milj. EUR ¹⁾	15.08	16.81	13.25	17.17
Pamatkapitāls, milj. EUR	135.47	142.15	135.47	135.47
Pašu kapitāls, milj. EUR	281.78	278.29	280.89	275.96
Kopējo saistību summa, milj. EUR	128.13	118.91	120.61	121.24
Finanšu saistību kopsumma, milj. EUR ¹⁾	102.37	92.13	101.53	101.4
Pašu kapitāla atdeve (ROE) ¹⁾	1.59%	2.15%	1.19%	3.09%
Aktīvu atdeve (ROA) ¹⁾	1.10%	1.50%	0.83%	2.12%
Kopējās likviditātes rādītājs ¹⁾	0.94	1.01	1.63	0.93
Saistības pret pašu kapitālu attiecība ¹⁾	0.45	0.43	0.43	0.44
Ilgtermiņa ieguldījumi, milj. EUR	389.71	364.48	377.86	363.58
Valsts budžetā prognozējamās dividendes, milj. EUR	3.57	4.17	2.68	2.6
Plānotās valsts dotācijas, milj. EUR	32.61	18.59	31.13	17.12

1) Formulu saraksts pārskata 7.lappusē

Būtiskākie notikumi

- VNĪ darbība un uzdevumu izpilde 2019. gadā norisinās saskaņā ar VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģiju 2018.–2022. gadam un VNĪ darbības plānu 2019. gadam.
- Turpinās nozīmīgi attīstības projekti, tai skaitā Latvijas Okupācijas muzeja ēkas pārbūves darbi, tostarp jaunas piebūves „Nākotnes nams” un POUP piemiņas memoriāla būvniecība, „TabFab” radošā kvartāla būvprojekta izstrāde, kā arī centralizētās prokuratūras ēkas Aspazijas bulvārī 7, Rīgā, pārbūve 10 prokuratūras struktūrvienību vajadzībām.
- Robežkontroles un muitas kontroles punktu infrastruktūru sakārtošanas ietvaros pabeigta teritorijas labiekārtošana robežšķērsošanas vietās “Silene” un “Paternieki”.
- Pilsētu centros esošās degradētās teritorijas revitalizācijas ietvaros ekspluatācijā nodota vērienīga Muzeju krātuve Pulka ielā 8, Rīgā.

Vadības ziņojums

- Pārvaldīto ēku energosniegumu paaugstināšanas ietvaros pabeigta fasādes šuvju hermetizācija un fasādes tīrīšana Brīvības bulvārī 36, Rīgā (Ministru kabineta ēka).
- Saglabājot ēku kultūrvēsturiskās vērtības, ekspluatācijā nodoti:
 - Raiņa muzeja “Jasmuiža” galvenā, memoriālā ēka, Aizkalnē, Preiļu novadā.
 - Akadēmiskā kora «Latvija» ēka Zirgu ielā 8, Rīgā.
 - Kultūras ministrijas ēkas (Zirgu mājas) Kr. Valdemāra ielā 11a fasādes atjaunošana.
- Izstrādātas vadlīnijas Būvniecības informācijas modelēšanas (BIM) piemērošanai publiskajos iepirkumos un kopā ar Ekonomikas ministriju prezentēta BIM ieviešanas Ceļa karte.
- Turpinās sekmīgs darbs, lai nodrošinātu efektīvu un ilgtspējīgu VNĪ pārvaldību, ievērojot labākās prakses un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development) korporatīvās pārvaldības principus un rekomendācijas, pilnveidojot VNĪ kvalitātes vadības sistēmu, veidojot efektīvākus procesus un nodrošinot ilgtspējīgas uzņēmuma vadības stiprināšanas aktivitātes:
 - Apliecinot darbības ilgtspēju un korporatīvo atbildību, VNĪ ir saņēmusi zelta godalgu Korporatīvās atbildības un ilgtspējas institūta organizētajā Ilgtspējas indeksa vērtējumā. Ceļā uz augstāku ilgtspējas līmeni uzņēmums no pērn konkursā iegūtās bronzas ir pakāpies par diviem pakāpieniem – uz augsto zelta godalgu. Vienlaikus saņemta arī speciālbalsa par straujāko izaugsmi.
 - Par 2018. gada darbības rezultātiem VNĪ ir saņēmuši līdz šim augstāko saņemto Pārresoru koordinācijas centra un Finanšu ministrijas (FM) kā VNĪ kapitāldaļu turētāja vērtējumu – „Ļoti labi” un FM „Labi”.
 - VNĪ ir saglabājis TOP 6 kapitālsabiedrības statusu vērtīgāko un labāk pārvaldīto top 101 uzņēmumu sarakstā.
 - VNĪ ir saņēmuši Valsts ieņēmumu dienesta zelta klienta statusu, iekļūstot VID Padziļinātās sadarbības programmas jeb tā dēvētā VID „Baltā saraksta” zelta līmenī, apliecinot darbības caurskatāmību un godprātīgu nodokļu saistību izpildi.
 - VNĪ noris kvalitātes vadības sistēmas (KVS) pilnveidošana, veikta KVS un Energo pārvaldības sistēmas resertifikācija atbilstoši starptautisko standartu prasībām, saņemti atbilstības sertifikāti ISO 9001 un ISO 50001.

VNĪ šobrīd īsteno 118 infrastruktūras attīstības projektus apmēram 180 miljonu eiro apmērā un strādā pie 25 jaunām projektu idejām. Uzņēmums nodrošina profesionālu nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un pārvaldību apmēram 450 nekustamajiem īpašumiem ar 1200 ēkām 1,1 milj. kvadrātmetru platībā un vairāk nekā 4000 zemes īpašumu 10 miljonu kvadrātmetru platībā. Uzņēmums dibināts 1996. gadā, tā 100% akcionārs ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija.

(paraksts *)

Renārs Griškevičs
Valdes priekšsēdētājs

(paraksts *)

Andris Vārna
Valdes loceklis

(paraksts *)

Jānis Ivanovskis-Pigits
Valdes loceklis

(paraksts *)

Ojārs Valkers
Valdes loceklis

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Paziņojums par vadības atbildību

Paziņojums par vadības atbildību

Sabiedrības valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk – SFPS), ievērojot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā noteiktās papildus informācijas atklāšanas prasības. Finanšu pārskati par 2019.gadu ir pirmie Sabiedrības finanšu pārskati, kas sagatavoti saskaņā ar SFPS.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem un tie sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finanšu stāvokli pārskata gada beigās, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu.

Sabiedrības Valde apliecina, ka Sabiedrības 2019.gada pārskata sagatavošanā izmantotas atbilstošas grāmatvedības uzskaites metodes, kuru pielietojums ir bijis konsekvents, valdes lēmumi un pieņēmumi attiecībā uz šī finanšu pārskata sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi. Finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar darbības turpināšanas pieeju un iepriekšējo periodu dati ir salīdzināmi.

Vadības ziņojums atspoguļo patiesu informāciju par Sabiedrības darbības attīstību, darbības rezultātiem un būtiskākajiem notikumiem.

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs	Andris Vārna	Jānis Ivanovskis-Pigits	Ojārs Valkers
<i>Valdes priekšsēdētājs</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Formulas

Lai nodrošinātu objektīvu un salīdzināmu finanšu rezultātu atspoguļošanu, Sabiedrība izmanto virkni finanšu rādītāju un koeficientu, kas tiek aprēķināti, pamatojoties uz finanšu pārskatu datiem.

Finanšu rādītāju definīcijas un komponentes ir aprakstītas zemāk.

$EBITDA = \text{Bruto peļņa} - \text{Administrācijas izmaksas} - \text{Pārdošanas izmaksas} - \text{Pārējās izmaksas} + \text{Pārējie ieņēmumi}$.

$EBIT = EBITDA - \text{Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums}$

$\text{Finanšu saistību kopsumma} = \text{Ilgtermiņa aizņēmumi} + \text{Īstermiņa aizņēmumi}$

$\text{Pašu kapitāla atdeve (ROE)} = \text{Peļņa} / \text{vidējā pašu kapitāla vērtība gada laikā}$

$\text{Aktīvu atdeve (ROA)} = \text{Peļņa} / \text{vidējā aktīvu vērtība gada laikā}$

$\text{Kopējās likviditātes rādītājs} = \text{Apgrozāmie līdzekļi} / \text{Īstermiņa saistības}$

$\text{Saistības pret pašu kapitālu attiecība} = \text{Kopējās saistības} / \text{Pašu kapitāls}$

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Visaptverošo ienākumu pārskats par 2019. gadu

	Piezīme	2019	2018
Ieņēmumi	6	40 246 828	39 268 156
Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	7	(27 486 866)	(26 461 988)
Bruto peļņa		12 759 962	12 806 168
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	10	658 763	709 804
Pārdošanas izmaksas	8	(1 010 898)	(929 435)
Administrācijas izmaksas	9	(5 588 836)	(5 302 542)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	11	(257 343)	(15 923)
Pamatdarbības rezultāts		6 561 648	7 268 072
Finanšu ieņēmumi	12	74 248	1 313 565
Finanšu izmaksas	13	(681 051)	(1 841 302)
Pārskata gada peļņa		5 954 845	6 740 335
Pārējie visaptverošie ienākumi			
Posteņi, kas nekad netiks pārcelti uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu			
Pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās no pārvērtēšanas	15	-	(38 372)
9.SFPS ieviešanas ietekme	18	-	319 527
Pārējie visaptverošie ienākumi		-	281 155
Visaptverošie ienākumi vai zaudējumi kopā		5 954 845	7 021 490

Pielikumi no 14. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs	Andris Vārna	Jānis Ivanovskis-Pigits	Ojārs Valkers
<i>Valdes priekšsēdētājs</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>

(paraksts *)

Aija Martinsone-Staģe
Galvenā grāmatvede

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Finanšu stāvokļa pārskats 2019. gada 31. decembrī

	Pielikumi	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Aktīvi				
Ilgtermiņa aktīvi				
Nemateriālie aktīvi	14	299 330	200 958	136 393
Pamatlīdzekļi	15	10 292 582	12 351 851	9 688 696
Ieguldījuma īpašumi	16	353 892 708	351 030 323	351 450 078
Lietošanas tiesību aktīvi	17	143 666	-	-
Pircēju un pasūtītāju parādi	18	67 072	91 859	116 647
Nākamo periodu izmaksas	19	-	275 670	369 538
Pārējie finanšu ieguldījumi		1 423	1 423	1 423
Ilgtermiņa aktīvi kopā		364 696 781	363 952 084	361 762 775
Īstermiņa aktīvi				
Krājumi		100 743	114 518	75 825
Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	18	10 135 005	7 800 315	6 301 233
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		-	1 542 376	1 001 958
Nākamo periodu izmaksas	19	243 669	348 900	245 706
Uzkrātie ieņēmumi	20	2 027 572	404 625	154 757
Nauda	21	19 753 819	23 047 690	29 834 943
Pārdošanai turēti aktīvi	22	244 381	161 500	1 525 105
Īstermiņa aktīvi kopā		32 505 189	33 419 924	39 139 527
Aktīvi kopā		397 201 970	397 372 008	400 902 302

Pielikumi no 14. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

(turpinājums nākamajā lapā)

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Finansiālā stāvokļa pārskats 2019. gada 31. decembrī (turpinājums)

	Pielikumi	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Pašu kapitāls un saistības				
Pašu kapitāls				
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	23	142 152 445	135 474 106	135 474 106
Rezerves		10 120 053	10 677 560	11 375 868
Pārējās rezerves	24	7 358 269	7 358 269	7 452 170
Pārvērtēšanas rezerve	24	2 761 784	3 319 291	3 923 698
Nesadalītā peļņa		126 016 203	129 983 961	125 536 813
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa		4 713 942	6 302 947	(375 393)
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa-pārv.rez.		115 347 416	116 940 679	116 940 679
Pārskata gada peļņa		5 954 845	6 740 335	8 971 527
Pašu kapitāls kopā		278 288 701	276 135 627	272 386 787
Saistības				
Ilgtermiņa saistības				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	83 164 648	83 014 584	101 392 610
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem, un pārējie kreditori	26	980 167	867 201	1 617 757
Nomas saistības	27	90 265	-	-
Nākamo periodu ieņēmumi	28	2 325 434	1 334 949	1 234 276
Uzkrājumi	29	236 123	283 104	468 358
Ilgtermiņa saistības kopā		86 796 637	85 499 838	104 713 001
Īstermiņa saistības				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	8 962 194	18 389 603	9 121 810
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem, un pārējie kreditori.	26	16 351 708	12 175 277	9 306 210
Nomas saistības	27	77 824	-	-
Pārējās saistības	30	952 158	522 538	450 511
Nākamo periodu ieņēmumi	28	895 966	707 370	715 743
Uzkrātās saistības	31	4 808 715	3 810 128	2 776 340
Atvasinātie finanšu instrumenti	32	68 067	131 627	1 431 900
Īstermiņa saistības kopā		32 116 632	35 736 543	23 802 514
Saistības kopā		118 913 269	121 236 381	128 515 515
Pašu kapitāls un saistības kopā		397 201 970	397 372 008	400 902 302

Pielikumi no 14.līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs	Andris Vārna	Jānis Ivanovskis-Pigits	Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs	Valdes loceklis	Valdes loceklis	Valdes loceklis
(paraksts *)			
Aija Martinsone-Staģe			
Galvenā grāmatvede			

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Naudas plūsmas pārskats par 2019. gadu

	Piezīme	2019	2018
Pamatdarbības naudas plūsma			
1. Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		5 954 845	6 740 335
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu nolietojums	15	10 631 195	10 697 008
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	14	104 792	87 029
Lietošanas tiesību aktīvu nolietojums	16;17	66 963	-
izmaiņas rezervēs	24	(557 507)	(659 936)
9. SFPS ieviešanas ietekme		180 274	-
korekcija par aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli		-	14
zaudējumi no nekustamo īpašumu vērtības samazināšanās		58 736	-
neto (ieņēmumi) zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu		(579 176)	146 916
atsavināšanas un norakstīšanas			
peļņa no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	32	(63 560)	(1 300 273)
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	12	(10 688)	(13 175)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	13	642 795	1 774 205
2. Peļņa pirms īstermiņa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		16 428 669	17 472 123
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	18	(3 732 221)	(1 733 488)
krājumu atlikumu samazinājums		86 849	24 912
piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem		8 392 080	3 131 373
maksājamo parādu atlikumu pieaugums			
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma		21 175 377	18 894 920
Izdevumi procentu maksājumiem	13	(643 674)	(1 773 433)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(648 853)	(540 432)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		19 882 850	16 581 055

(turpinājums nākamajā lapā)

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

(turpinājums)

	Piezīme	2019	2018
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu, ieguldījuma īpašumu un nemateriālo aktīvu iegāde		(11 535 956)	(12 076 990)
Saņemtie procenti	12	10 688	13 175
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	10	283 600	99 700
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>		(11 241 668)	(11 964 115)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Saņemtie aizņēmumi	25	9 500 000	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	25	(18 776 466)	(9 111 005)
Maksājumi par lietošanas tiesību aktīvu nomu		(63 176)	-
Izmaksātās dividendes		(2 595 411)	(2 293 188)
<i>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</i>		(11 935 053)	(11 404 193)
Naudas un tās ekvivalentu neto samazinājums		(3 293 871)	(6 787 253)
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	21	23 047 690	29 834 943
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	21	19 753 819	23 047 690

Pielikumi no 14. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs	Andris Vārna	Jānis Ivanovskis-Pigits	Ojārs Valkers
<i>Valdes priekšsēdētājs</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>
(paraksts *)			
Aija Martinsone-Staģe			
<i>Galvenā grāmatvede</i>			

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Finanšu pārskati

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2019. gadu

	Pielikumi	Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls
01.01.2018.		135 474 106	129 114 744	7 452 170	8 276 607	280 317 627
kā norādīts iepriekš						
<i>Pārejot uz SFPS veiktas sekojošas korekcijas</i>						
Uzkrātās pārvērtēšanas rezerves pārvietošana uz iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu	3	-	(125 191 046)	-	125 191 046	-
Korekcija sakarā ar SFPS ieviešanu	3	-	-	-	(8 250 367)	(8 250 367)
Korekcija sakarā ar 9.SFPS retrospektīvo piemērošanu	18				319 527	319 527
01.01.2018. pēc SFPS		135 474 106	3 923 698	7 452 170	125 536 813	272 386 787
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	6 740 335	6 740 335
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2017.gadā		-	-	-	(2 293 187)	(2 293 187)
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	24	-	-	(93 901)	-	(93 901)
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	24	-	(566 035)	-	-	(566 035)
Neto rezultāts no pamatlīdzekļu pārvērtēšanas	24	-	(38 372)	-	-	(38 372)
31.12.2018.		135 474 106	3 319 291	7 358 269	129 983 961	276 135 627
2017.gada peļņas pārvietošana pamatkapitāla palielināšanai		6 678 339	-	-	(6 678 339)	-
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018.gadā		-	-	-	(2 595 411)	(2 595 411)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis no maksājuma par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018.gadā		-	-	-	(648 853)	(648 853)
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	5 954 845	5 954 845
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	24	-	(557 507)	-	-	(557 507)
31.12.2019.		142 152 445	2 761 784	7 358 269	126 016 203	278 288 701

Pielikumi no 14. līdz 49. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs	Andris Vārna	Jānis Ivanovskis-Pigits	Ojārs Valkers
<i>Valdes priekšsēdētājs</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>	<i>Valdes loceklis</i>
(paraksts *)			
Aija Martinsone-Staģe			
<i>Galvenā grāmatvede</i>			

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk tekstā – Sabiedrība), vienotais reģistrācijas numurs 40003294758, birojs atrodas tās juridiskajā adresē Talejas ielā 1, Rīgā. Tās galvenie darbības veidi ir operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE 2.red. kodi 6820, 6831,6832I), kā arī darbība būvniecības sfērā (4120).

2. BŪTISKĀKIE GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPI

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar SFPS, piemērojot darbības turpināšanas principu.

Sabiedrība finanšu pārskatus, piemērojot SFPS, ir sagatavojusi pirmo reizi. Par visiem iepriekšējiem periodiem, ieskaitot gadu, kas noslēdzas 2018. gada 31. decembrī Sabiedrība finanšu pārskatus sagatavoja atbilstoši Latvijas republikas normatīvajiem aktiem. Skatīt finanšu pārskata pielikuma 3. piezīmi, kur atspoguļots, kā Sabiedrība veica pāreju uz SFPS.

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar sākotnējo izmaksu uzskaites principu, papildus pielietojot pārvērtēšanu patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsevišķiem finanšu aktīviem un finanšu saistībām.

Zemāk aprakstītās grāmatvedības uzskaites politikas tika konsekventi piemērotas visos periodos, kas uzrādīti šajos finanšu pārskatos.

- Pieņemts, ka Sabiedrības darbosies arī turpmāk;
- Izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas iepriekšējā periodā;
- Novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību: pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa; ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata periodā vai iepriekšējos periodos, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un finanšu pārskata sagatavošanas dienu; aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata periods tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- Ņemti vērā ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- Aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- Saskaņā ar vadības lēmumu, finanšu pārskati par 2019. gadu ir sagatavoti, piemērojot SFPS. Finanšu pārskati par 2018. gadu bija sagatavoti atbilstoši likumam "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam. 2019. finanšu pārskatos salīdzinošie rādītāji par 2018. gadu ir atspoguļoti piemērojot SFPS un klasificēti pēc 2019. gada principiem un ir salīdzināmi. Pārskata gada sākuma bilance pirms pāriešanas uz SFPS sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci. Par ietekmi uz Sabiedrības finanšu pārskatiem saistībā ar pāriešanu uz SFPS skatīt informāciju 3. piezīmē.
- Pārskata perioda sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā perioda slēguma bilanci ņemot vērā veiktās korekcijas, kā norādīts turpmāk;
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- Saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata periods ir 12 mēneši no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31.decembrim.

2.1. UZSKAITES UN PĀRSKATU VALŪTA

Finanšu pārskatu posteņi tiek mērīti tās ekonomiskās zonas valūtā, kurā darbojas Sabiedrība (funkcionālā valūta).

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā – eiro (EUR), kas ir Sabiedrības funkcionālā valūta.

Visi darījumi ārvalstu valūtās tiek pārvērtēti funkcionālajā valūtā eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa.

Visi monetārie aktīva un pasīva posteņi pārrēķināti eiro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa pārskata gada pēdējā dienā. Visi nemonetārie aktīva un pasīva posteņi tiek uzskaitīti eiro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa, kāds tas bija spēkā darījuma dienā.

2.2. APLĒSES UN SPRIEDUMI

Sagatavojot finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS, Sabiedrība veic aplēses un izdara pieņēmumus attiecībā uz nākotni. Ņemot vērā to būtību, aplēses reti sakrīt ar faktiskajiem rezultātiem.

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

Informācija par grāmatvedības politiku piemērošanas ietvaros izdarītajiem spriedumiem, kuriem ir būtiskākā ietekme uz finanšu pārskatos uzrādītajām summām, ir ietverta piezīmēs 2.3.3.Ieguldījuma īpašumi, 2.4.1.1.Debitoru parādi, 16. piezīmē par Ieguldījuma īpašumu kustību un 18.piezīmē Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori.

2.3. NEFINANŠU AKTĪVI UN SAISTĪBAS

2.3.1. NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

Nemateriālie ieguldījumi ir nefinanšu aktīvi, kam nav fiziskas formas, tie ir nodalāmi no citiem aktīviem un tos var pārdot, nodot, licencēt, iznomāt vai apmainīt, un tie radušies no līguma vai juridiskām tiesībām (saistoša vienošanās).

Nemateriālo ieguldījumu sastāvā Sabiedrība atzīst tikai par atlīdzību iegūtas lietošanas tiesības, licences un datorprogrammas.

Nemateriālie ieguldījumi sākotnēji tiek uzskaitīti iegādes vai izveidošanas izmaksu vērtībā.

Pēc sākotnējās atzīšanas nemateriālos ieguldījumus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nemateriālie ieguldījumi tiek amortizēti, izmantojot lineāro metodi, sistemātiski sadalot aktīva amortizējamo summu Sabiedrības noteiktajā lietderīgās lietošanas laika periodā, kas atbilst aktīva derīgās izmantošanas periodam.

Nemateriālo ieguldījumu, kuri balstās uz līgumā nostiprinātām tiesībām, piemēram, licences, lietderīgās izmantošanas laiks nepārsniedz līgumā noteikto lietošanas termiņu.

Sabiedrībā ir noteikti šādi nemateriālo ieguldījumu lietderīgās lietošanas laiki:

Licences – atkarībā no noteiktā licences darbības termiņa

Licences bez noteikta darbības termiņa 3 gadi

Datorprogrammas 3 un 5 gadi

Nemateriālo ieguldījumu nolietojuma aprēķina metodes, aplēstos lietderīgās izmantošanas laikus un atlikušās vērtības tiek izvērtētas katrā pārskata perioda beigu datumā, un, ja nepieciešams, tiek veiktas izmaiņas.

2.3.2. PAMATLĪDZEKĻI

2.3.2.1. Atzīšana

Pamatlīdzekļi ir materiāli aktīvi, kurus Sabiedrība tur, lai izmantotu pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvām vajadzībām un tie nav iegādāti pārdošanai.

Par pamatlīdzekli Sabiedrība atzīst aktīvu, kuru plāno izmantot ilgāk kā vienu gadu, neatkarīgi no tā iegādes vērtības.

Pamatlīdzekli atzīst brīdī, kad Sabiedrība iegūst kontroli pār to un pārņem visus ar pamatlīdzekli saistītos riskus un gūstamos labumus.

Pamatlīdzekļa uzskaites vērtība ietver izdevumus, kas ir tieši saistīti ar aktīva iegādi vai izveidošanu – pamatlīdzekļa iegādei saņemtā aizdevuma procentu maksājumi, kā arī jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa uzstādīšanu: izvietojuma vietas sagatavošana, pamatlīdzekļa transportēšana, sagatavošana darbam, darbības testēšana, demontāža, atrašanās vietas sagatavošanas sākotnējā stāvoklī.

2.3.2.2. Uzskaitē pēc sākotnējās atzīšanas

Pēc sākotnējās atzīšanas kustamos pamatlīdzekļus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ņemot vērā lietošanas mērķa maiņu pārskata periodā no pamatlīdzekļu sastāva izslēgts nekustamais īpašums - Sabiedrības administratīvās ēkas un zeme Vaļņu ielā 28, Rīgā. Tas atzīts ieguldījuma īpašumu sastāvā.

2.3.2.3. Nolietojums

Bilancē visi pamatlīdzekļi, ir atspoguļoti to iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu un uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanas. Nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un pārtrauc ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā izslēgšanas no pamatlīdzekļu sastāva. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes un sistemātiski norakstīts attiecīgo aktīvu lietderīgās izmantošanas periodā.

Vadība aplēš atsevišķu pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas laiku proporcionāli sagaidāmajai aktīva izmantošanai, balstoties uz vēsturisko pieredzi ar līdzīgiem pamatlīdzekļiem un nākotnes plāniem. Pamatlīdzekļiem noteikts šāds lietderīgās izmantošanas laiks:

Autotransports 5 gadi

Citi pamatlīdzekļi 3 - 10 gadi

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība pārskata pamatlīdzekļu nolietojuma likmes un lietderīgās lietošanas laikus.

Ja pamatlīdzekļu nolietojuma metožu un lietderīgā izmantošanas laika prognozes atšķiras no iepriekšējām aplēsēm, izmaiņas ņem vērā kā grāmatvedības aplēšu maiņu.

Pārskata periodā uz ieguldījuma īpašumiem pārvietots nekustamajam īpašumam Vaļņu ielā 28, Rīgā uzkrātais nolietojums (skatīt 15.piezīmi).

2.3.3. IEGULDĪJUMA ĪPAŠUMI

2.3.3.1. Atzīšana

Nekustamo īpašumu, kuru Sabiedrība tur, lai gūtu ieņēmumus no tā iznomāšanas vai vērtības pieauguma, sauc par ieguldījuma īpašumu. Šie īpašumi nav paredzēti atsavināšanai vai arī administratīviem mērķiem parastās uzņēmējdarbības ietvaros.

Iepriekšējos pārskata periodos saskaņā ar LR likumdošanu Sabiedrība Ieguldījuma īpašumus uzrādīja saskaņā ar Pārvērtēšanas modeli, vienlaicīgi veidojot pārvērtēšanas rezervi. Ņemot vērā, ka 40.SGS Ieguldījuma īpašumiem neparedz šīs metodes izmantošanu, Sabiedrība, pirmreizēji piemērojot SFPS pārgāja uz izmaksu modeli, pārejas brīdī saglabājot patiesās vērtības kā pieņemtās vērtības (deemed costs), vienlaicīgi veicot ieguldījuma īpašumu sadali komponentēs, lai noteiktu maksimāli precīzu īpašumu atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

Sabiedrības iekšējais vērtētājs katra pārskata gada beigās turpinās noteikt Ieguldījuma īpašumu patieso vērtību atspoguļošanai Finanšu pārskata piezīmēs.

Sabiedrība ieguldījuma īpašumus dala komponentēs - objekta daļās ar izmaksām, kas ir nozīmīgas attiecībā pret kopējām izmaksām un kuru lietderīgas lietošanas laiks būtiski atšķiras no ieguldījuma īpašuma kopējā lietderīgas lietošanas laika, lai nodrošinātu:

- nolietojuma atbilstību ieguldījuma īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,
- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, ka arī peļņas vai zaudējumu aprēķins pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Komponentēs dala visus ieguldījuma īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs. Šo īpašumu piemēri ir - zemes gabali, asfalta segumi un laukumi, zālāji un stādījumi, ceļa zīmes, elektriskie tīkli, kabeļu un apgaismes līnijas, karoga masti, žogi, vārti, paceļamas barjeras u.tml.

Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīst kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā ietilpst ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

Aktīvi tiek pārklasificēti par ieguldījumu īpašumu tikai tad, kad ir mainās to izmantošanas veids, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība pārtrauc to lietot pati, tiek uzsākta operatīvā noma citai pusei vai tiek pabeigta aktīva celtniecība vai attīstība. Aktīvi tiek pārklasificēti no ieguldījumu īpašuma tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība sāk lietot aktīvu pati vai tiek sākti attīstības darbi ar mērķi aktīvu pārdot.

Pārskata periodā Ieguldījuma īpašumu sastāvā atzīts no pamatlīdzekļiem pārklasificētais nekustamais īpašums Vaļņu ielā 28, Rīgā, saistībā ar tā izmantošanas mērķa maiņu. Sabiedrība pārskata periodā pārtraukusi šo īpašumu lietot pati, tas tiks iznomāts.

Ieguldījumu īpašumu atzīšanu pārtrauc, kad tas ir pārdots vai tā lietošana tiek neatgriezeniski pārtraukta un nav paredzams gūt nākotnes ekonomiskos labumus no tā pārdošanas (skatīt 16.piezīmi).

2.3.3.2. Uzskaitē pēc sākotnējās atzīšanas

Pēc sākotnējās ieguldījuma īpašumus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.3.3.3. Nolietojums

Ieguldījuma īpašumu komponentēm nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā aktīva lietderīgās izmantošanas periodā. Katru ieguldījuma īpašumu komponenti nolieto atsevišķi. Katra perioda nolietojuma izmaksas atzīst peļņas un zaudējumu aprēķinā.

Par pamatu ieguldījuma īpašumu lietderīgas lietošanas laika pārskatīšanai pieņem būvju apsekošanas aktos ietvertu informāciju par komponentu fizisko nolietojumu.

Ja atlikušais lietderīgais lietošanas laiks apakškomponentēm apsekošanas aktos būtiski atšķiras no Sabiedrības uzskaitē noteiktā, Sabiedrība pārrēķina atlikušo lietderīgas lietošanas laiku apakškomponentēm un komponentēm.

Pēc atlikušā lietderīgas lietošanas laika pārrēķināšanas Sabiedrība pārrēķina komponentes gada nolietojumu, dalot Komponentes atlikušo vērtību ar atlikušo lietderīgās izmantošanas laiku.

Ieguldījuma īpašumu komponentēm noteikts šāds lietderīgās izmantošanas laiks, pamatojoties uz īpašumu iedalījumu kategorijās.

1. Komponente Ēkas konstrukcijas	15 – 150 gadi
2. Komponente Ārējā apdare	29 gadi
3. Komponente Iekšējā apdare	28 gadi
4. Komponente Iekšējās inženiersistēmas	35 gadi

Ieguldījuma īpašumus iedala 18 kategorijās pēc to konstrukciju un izmantošanas veida.

2.3.4. NEPABEIGTĀS BŪVNICĪBAS OBJEKTU IZMAKSAS

Aktīvi, kuri iegādes brīdī nav gatavi paredzētajam pielietojumam vai ir būvniecības procesā, tiek klasificēti kā "Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas". Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība var tikt palielināta perioda laikā par aizņēmumu izmaksām un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz tā nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par aizņēmumu izmaksām periodos, kad netiek veikti nepabeigtās celtniecības objekta atbilstības darbi.

Tiklīdz objekti ir gatavi savam paredzētajam pielietojumam, tie tiek pārklasificēti atbilstošā pamatlīdzekļu kategorijā un tiek uzsākta nolietojuma aprēķināšana. Nepabeigtās celtniecības objekti tiek regulāri novērtēti ar mērķi noteikt, vai tiem nav vērtības samazināšanās pazīmes.

2.3.5. KAPITALIZĒJAMĀS IZMAKSAS

Izmaksas, kas uzlabo ilgtermiņa ieguldījuma stāvokli (aktīva pārbūve, restaurācija, jaunu iebūvēto iekārtu, sistēmu izbūve) tā lietderīgās lietošanas laikā vai būtiski maina esošā aktīva īpašības, salīdzinot ar tā iepriekšējiem rādītājiem, Sabiedrība iekļauj pamatlīdzekļa, ieguldījuma īpašuma vai nemateriālā ieguldījuma vērtībā (kapitalizē).

Aizņēmumu izmaksas tiek kapitalizētas proporcionāli attiecīgo pamatlīdzekļu nepabeigtās celtniecības izmaksu summai pamatlīdzekļa izbūves laikā. Iegādātās datorprogrammas, kas ir cieši saistītas ar iekārtas funkcionalitāti, tiek kapitalizētas kā šo iekārtu sastāvdaļa. Vēlākos periodos veikti izdevumi tiek kapitalizēti tikai tad, kad ir ticams, ka Sabiedrība nākotnē saņems ekonomiskos labumus, kas saistīti ar šiem izdevumiem. Regulārās remonta un uzturēšanas izmaksas tiek norakstītas izdevumos periodā, kurā tās ir radušās.

2.3.6. ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI CITU PERSONU ĪPAŠUMOS

Ilgtermiņa ieguldījumos citu personu īpašumos Sabiedrība uzrāda kapitalizētās būvniecības izmaksas, kuras ir ieguldītas valsts nekustamajos īpašumos, kas nav Sabiedrības aktīvi.

Ilgtermiņa ieguldījumu citu personu nekustamajos īpašumos atzīst ar dienu, kad būvdarbi ir nodoti ekspluatācijā (ekspluatācijā nodošanas datums aktā). Ja šiem būvdarbiem ekspluatācijā nodošanas akta noformēšana normatīvajos aktos nav paredzēta, par nodošanas ekspluatācijā datumu uzskata būvdarbu pieņemšanas aktu un tā parakstīšanas pēdējo datumu.

Ilgtermiņa ieguldījumu citu personu nekustamajos īpašumos nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā aktīva lietderīgās izmantošanas periodā.

2.3.7. NOMA

Sabiedrība ir nomnieks

Ieviešot 16.SFPS pārskata periodā Sabiedrība ir atzinusi lietošanas tiesības uz nekustamo īpašumu (zemi) un autotransportu, kuru Sabiedrība nomā savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Sākotnēji lietošanas tiesību aktīvus novērtē kā šajā datumā nenomaksāto nomas maksājumu pašreizējo vērtību. Nomas maksājumus diskontē, izmantojot Sabiedrības noteiktās vidējās svērtās kapitāla finansēšanas izmaksas (WACC).

Pēc sākotnējās atzīšanas lietošanas tiesību aktīvus novērtē, piemērojot izmaksu modeli.

Piemērojot izmaksu modeli, lietošanas tiesību aktīvus novērtē tā izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās. Aktīvus amortizē no sākuma datuma līdz to nomas termiņa beigām.

Pēc sākotnējās atzīšanas nomas saistības novērtē,

- palielinot uzskaites vērtību, lai atspoguļotu nomas saistību procentus un
- samazinot uzskaites vērtību, lai atspoguļotu veiktos nomas maksājumus.

Finanšu stāvokļa pārskatā lietošanas tiesības uz autotransportu norāda atsevišķi no citiem aktīviem un nomas saistības atsevišķi no citām saistībām. Lietošanas tiesības uz nekustamo īpašumu Sabiedrība atzīst ieguldījuma īpašumu sastāvā.

Peļņas vai zaudējumu un citu visaptverošo ienākumu pārskatā procentu izdevumus par nomas saistībām uzrāda atsevišķi no lietošanas tiesību aktīva nolietojuma izmaksām.

Iepriekšējos periodos Sabiedrība nomas maksājumus atzina peļņas vai zaudējumu aprēķinā visa termiņa laikā izmantojot lineāro metodi un neveidojot nomas aktīvus un saistības.

Ieviešot 16.SFPS finanšu pārskatos izmantots modificētais retrospektīvais piemērošanas veids nevis pilnais piemērošanas veids par sākotnējās piemērošanas datumu pieņemot 2019.gada 1.janvāri un lietošanas tiesības un aktīvus atzīstot tikai no pēc šī datuma noslēgtiem līgumiem (skatīt 17.piezīmi).

Sabiedrība ir iznomātājs

Sabiedrības pamatdarbība ir sava un Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā piederoša nekustamā īpašuma pārvaldīšana un iznomāšana. Darbības ar nekustamo īpašumu tiek veiktas saskaņā ar MK noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" un MK noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”. Telpas un zemesgabali tiek iznomāti, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā un MK noteikumos noteiktajam.

Telpu nomas līgumi pārsvarā tiek slēgti uz 6 gadiem un, ja nomnieks ir atzīstams par labticīgu, līgumu termiņi tiek pagarināti uz nākamajiem 6 gadiem, attiecīgi pārskatot līgumā noteikto nomas maksas apmēru, taču, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem publiskas personas nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai paredzēts nomnieka pienākums veikt finanšu līdzekļu ieguldījumus nomas objektā, kas ir nekustamais īpašums, vai ja nomnieks nomas līguma darbības laikā, saskaņojot ar iznomātāju, veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt vai pagarināt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus. Telpu un nekustamo īpašumu (ēkas un zemes) nomas līgumi pārsvarā paredz ikmēneša nomas maksu, savukārt zemesgabalu nomas līgumi ceturkšņa un gada nomas maksu.

Sabiedrības īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošo nekustamo īpašumu nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar iekšējo normatīvo dokumentu „VAS “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība”.

Nomas līgumos ir atrunāta nomas maksas pārskatīšanas kārtība, pamatojoties uz MK noteikumiem Nr.97.

Ieņēmumi no Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana tiek atzīti saskaņā ar 15.SFPS kā ieņēmumi no līgumiem ar klientiem.

Sabiedrības nekustamie īpašumi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, ir uzrādīti ieguldījuma īpašumu sastāvā iegādes izmaksu vērtībā, atskaitot nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu. Ieņēmumus no sava nekustamā īpašuma iznomāšanas Sabiedrība atzīst saskaņā ar 16.SFPS peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

2.3.8. NEFINANŠU AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANA

Katra pārskata perioda beigās Sabiedrība novērtē vai nav būtiski samazinājusies to ilgtermiņa ieguldījumu vērtība, kurus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli.

Ieguldījuma īpašumiem vērtības samazinājuma pazīmes neizvērtē, bet nosaka patiesās vērtības (atskaitot atsavināšanas izmaksas) aplēsi saskaņā ar Sabiedrībā apstiprināto Ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības novērtēšanas metodiku.

Gadījumos, kad ir iespējams iegūt aktīva atgūstamo vērtību ar vienu metodi, kuras rezultātā aktīva atgūstamā vērtība pārsniedz tā uzskaites (atlikušo) vērtību, aktīva lietošanas vērtību neapņēma un vērtības samazinājumu neveic.

Ja aktīva patiesā vērtība, atskaitot atsavināšanas izmaksas, pārsniedz tā uzskaites (atlikušo) vērtību, aktīva lietošanas vērtību neapņēma un vērtības samazinājumu neveic.

Ja aktīva patiesā vērtība (atskaitot atsavināšanas izmaksas) ir mazāka par atlikušo vērtību, vai to nav iespējams noteikt, aprēķina ilgtermiņa ieguldījuma lietošanas vērtību.

Aktīvu lietošanas vērtības noteikšanai izmanto Sabiedrībā noteikto vidējo svērto kapitāla finansēšanas izmaksu likmi (WACC) vai atjaunošanas izmaksu metodi, kur aktīva lietošanas vērtība ir vienāda ar tā aizvietošanas izmaksām, no kurām atņemtas atjaunošanas izmaksas.

Ja aktīva vērtība ir samazinājusies, tas var liecināt, ka jāpārskata un jākorrigē atlikušais lietderīgās lietošanas laiks, nolietojuma metode vai aktīva atlikusī vērtība, pat tad, ja aktīvam neatzīst zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Ja aktīva vērtība ir būtiski samazinājusies, atzīst zaudējumus no vērtības samazināšanās peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Ja aktīva vērtības samazinājums ir lielāks par uzskaites vērtību, uzskaites vērtību samazina līdz nullei.

Aktīva vērtības samazinājumu uzskaita nolietojuma un amortizācijas kontu grupu sastāvā, atzīstot pārējos izdevumus. Pēc aktīva vērtības samazinājuma atzīšanas tam turpina aprēķināt nolietojumu (amortizāciju), tā uzskaites (atlikušo) vērtību sistemātiski attiecinot uz atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

Ja aktīva vērtības samazinājums ir mazinājies vai vairs nepastāv, palielina tā uzskaites (atlikušo) vērtību, norakstot izveidoto vērtības samazinājumu un atzīstot pārējos ieņēmumus. Palielinātā aktīva uzskaites (atlikusī) vērtība nedrīkst pārsniegt uzskaites vērtību, kas būtu noteikta (atskaitot amortizāciju vai nolietojumu), ja aktīvam iepriekšējos periodos nebūtu atzīti izdevumi no vērtības samazinājuma.

Pēc aktīva vērtības samazinājuma koriģēšanas turpina aprēķināt nolietojumu (amortizāciju), aktīva uzskaites (atlikušo) vērtību sistemātiski attiecinot uz atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

2.3.9. KRĀJUMI

Sbiedrība krājumu sastāvā uzskaita materiālus, kuri tiks izmantoti nekustamo īpašumu remonta darbiem un uzturēšanai, inventāru, kura izmantošanas laiks ir īsāks par 12 mēnešiem, un tas nav nodots lietošanā, reprezentācijas priekšmetus un atsavināšanai paredzētus ilgtermiņa ieguldījumus.

Krājumus, izņemot atsavināšanai paredzētos nekustamos īpašumus, novērtē zemākajā no pašizmaksas vai pašreizējās aizstāšanas izmaksu vērtības. Pašreizējās aizstāšanas izmaksas aprēķina, aplēšot izmaksas, kas Sabiedrībai rastos, lai bilances datumā iegādātos vai izveidotu tādu pašu aktīvu.

Krājumu vērtība var tikt norakstīta līdz pašreizējām aizstāšanas izmaksām gadījumos, ja :

- krājumi ir bojāti;
- krājumi ir pilnīgi vai daļēji novecojuši vai to pārdošanas cena ir samazinājusies;
- ir palielinājušās aplēstās krājumu pārdošanas vai apmaiņas izmaksas.

Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi ir tādi aktīvi, kuru uzskaites vērtība tiks atgūta pārdošanas darījuma rezultātā, nevis turpmāk izmantojot šo aktīvu, un kuri atbilst abiem šādiem klasifikācijas kritērijiem:

- šie objekti to pašreizējā stāvoklī ir pieejami tūlītējai pārdošanai un pakļauti tikai parastiem šādu objektu pārdošanas nosacījumiem;
- to pārdošana ir ticama (pamatojoties uz vadības lēmumu par šo objektu pārdošanu, ir uzsākts pārdošanas process, un ir pārliecība par tā pabeigšanu gada laikā no šā procesa uzsākšanas dienas).

Pārdošanai turētus ilgtermiņa aktīvus sākotnēji atzīst iegādes izmaksās, pēc tam novērtējot zemākajā no izmaksu vai neto pārdošanas vērtībām. Ja fakti vai notikumi norāda uz pārdošanai turētu ilgtermiņa aktīvu vērtības samazināšanos, tiek veikta šo aktīvu vērtības samazināšanās pārbaude un zaudējumi, kuri radušies šo ieguldījumu vērtības samazināšanās rezultātā, tiek noteikti un atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā

2.3.10. UZKRĀJUMI

Sabiedrība uzkrājumus veido, lai segtu saistības, kas radušās pārskata periodā vai saistītas ar iepriekšējo pārskata periodu darījumiem un pārskata sagatavošanas laikā ir paredzamas vai zināmas, bet kuru vērtība vai konkrētu saistību rašanās vai segšanas datums nav precīzi zināms.

Uzkrājumus neatzīst par saistībām un izmaksām, kuras radīsies nākotnē.

Pārskata perioda beigās Sabiedrība ir izveidojusi uzkrājumus paredzamo tiesas spriedumu izpildei.

Uzkrājumus novērtē atbilstoši pašreizējai visticamākajai aplēsei, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei, ņemot vērā konkrētās lietas faktiskos apstākļus, lietas sarežģītību, tiesu praksi un judikatūru līdzīgās lietās un veic šādas darbības:

- nosaka summu, kādu pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- veic uzkrājumu vērtības aplēsi, izmantojot pieejamo informāciju, pierādījumus, tai skaitā notikumus pēc bilances datuma, un pieredzi. Ja nav iespējams veikt ticamu uzkrājumu aplēsi, uzkrājumus neatzīst, bet zembilancē norāda informāciju par iespējamām saistībām.

Uzkrājumus pārskata reizi ceturksnī izvērtējot tiesvedību procesu virzību un rezultātus un atbilstoši koriģējot (palielinot vai samazinot) uzkrājumu vērtību.

Ar uzkrājumiem saistītos izdevumus un ieņēmumus no izdevumu atlīdzināšanas uzskaita atsevišķi.

Īstermiņa darbinieku labumus, tai skaitā algas, prēmijas un atvaļinājuma pabalstus, novērtē bez diskonta un ietver neto pamatdarbības izdevumos saskaņā ar uzkrājumu principu. Sabiedrība veic iemaksas valsts sociālās apdrošināšanas fondā par katru darbinieku noteiktā apmērā visa nodarbinātības perioda laikā saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Sabiedrība nepiedalās noteiktos ilgtermiņa pensiju plānos un nenodrošina ilgtermiņa darbinieku pabalstus. Sabiedrībai nav saistību attiecībā uz turpmāku iemaksu veikšanu saistībā ar pensijā aizgājušo darbinieku sniegtajiem pakalpojumiem.

2.3.11. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

Nākamo periodu izmaksas ir izmaksas, kuras ir veiktas pirms gada pārskata datuma, bet ir attiecināmas uz nākamajiem pārskata periodiem.

2.3.12. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI

Nākamo periodu ieņēmumus atzīst, ja pārskata periodā saņemti maksājumi par pakalpojumiem, kurus Sabiedrība sniegs nākamajos (pārskata periodam sekojošos) periodos. Nākamo periodu ieņēmumus uzskaitītos maksājumus atzīst ieņēmumos pārskata periodā, uz kuru tie attiecas.

Ilgtermiņa nākamo periodu ieņēmumu sastāvā Sabiedrība sākotnēji atzīst ar aktīviem saistītas valsts dotācijas un Eiropas Savienības finansējumu Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai. Dotācijas atzīst par ieņēmumiem peļņas vai zaudējumu aprēķinā pakāpeniski par tām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laikā.

Īstermiņa nākamo periodu ieņēmumos Sabiedrība atzīst saņemtos maksājumus par telpu un zemes nomu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, atgūstamajiem tiesvedības izdevumiem, nekustamo īpašumu remonta darbiem, nekustamo īpašumu apdrošināšanu, citiem pakalpojumiem.

Aktīva piegādes vai pakalpojuma sniegšanas dienā Sabiedrība atzīst prasības pret debitoru un ieņēmumus, kā arī vienlaicīgi samazina nākamo periodu ieņēmumus.

2.3.13. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

Uzkrātajos ieņēmumos ir iekļautas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par pakalpojumu sniegšanu pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanai paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš. Šīs summas aprēķina pamatojoties uz pakalpojuma maksu, kas noteikta noslēgtajos līgumos.

2.3.14. UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

Uzkrātās saistības atzīst, ja saistību lielums un apmaksas termiņi ir samērā precīzi aprēķināmi un nenoteiktības pakāpe ir daudz mazāka nekā uzkrājumiem.

Uzkrātās saistības atzīst:

- pakalpojumiem, par kuriem piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzētais attaisnojuma dokuments (rēķins). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinošiem dokumentiem;
- norēķiniem par darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem un prēmijām.

Uzkrātās saistības darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem atzīst:

- aprēķinot saistības pret darbinieku par neizmantotajām atvaļinājuma dienām pārskata datumā, neatkarīgi no darbinieka izlietoto atvaļinājuma dienu skaita pēc pārskata datuma;
- aprēķinot katram darbiniekam atsevišķi, nosakot darbinieka līdz pārskata perioda beigām neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu, reizinot to ar darbinieka dienas vidējo izpeļņu un aprēķinot attiecīgos darba devēja sociālās apdrošināšanas maksājumus;
- summējot uzkrāto saistību summu katram darbiniekam, aprēķina kopējo uzkrāto saistību summu darbinieku neizmantotajiem atvaļinājumiem.

Uzkrātās saistības darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem, prēmijām par pārskata gadu un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksām aprēķina ne retāk, kā reizi ceturksnī.

2.4. FINANŠU AKTĪVI UN SAISTĪBAS

Finanšu instrumenti (finanšu aktīvi un saistības) tiek atzīti brīdī, kad attiecīgā instrumenta līguma nosacījumi ir kļuvuši saistoši Sabiedrībai. Visi regulārie finanšu aktīvu iegādes un pārdošanas darījumi pārskatā par finanšu stāvokli tiek atzīti norēķinu datumā, kas ir datums, kad notiek finanšu aktīva piegāde. Starp darījuma noslēgšanas un norēķinu datumu tiek uzskaitīta saņemamā vai nododamā aktīva patiesās vērtības izmaiņa pēc tādiem pašiem principiem, pēc kuriem tiek uzskaitīts jebkurš attiecīgās kategorijas iegādātais aktīvs.

2.4.1. FINANŠU AKTĪVI

Finanšu aktīvu sastāvā tiek uzrādīti debitoru parādi, nauda un naudas ekvivalenti. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu aktīva iegādes nolūka. Finanšu aktīvs ir nauda, citas personas pašu kapitāla instruments, līgumā noteiktas tiesības saņemt naudu vai citus finanšu aktīvus, ka arī savstarpēji apmainīt finanšu aktīvus vai finanšu saistības kā arī līgums, par kuru norēķināsies ar pašu kapitāla instrumentiem.

Finanšu aktīvu atzīšana tiek pārtraukta, kad Sabiedrības līgumsaistības uz finanšu aktīvu radīto naudas plūsmu izbeidzas vai tas tiek nodots citai pusei, vai arī nododot būtiskākos aktīva riskus un no aktīva saņemamo atlīdzību.

2.4.1.1. Debitoru parādi

Debitoru parādi ir finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri aktīvajā tirgū netiek kotēti. Īstermiņa debitoru parādi netiek diskontēti.

Debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam.

Pircēju un pasūtītāju parādu no iznomātā nekustamā īpašuma novērtēšanai Sabiedrība izmanto “paredzamo kredītzaudējumu” modeli, uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās atzīstot neatkarīgi no tā, vai pirms tam ir bijis zaudējumu notikums.

Sabiedrība uzskata, ka pircēju un pasūtītāju parādi nav atsevišķi nozīmīgi attiecībā uz vērtības samazinājumu, tādēļ tos novērtē pēc portfeļa modeļa.

Sagaidāmo kredītzaudējumu novērtēšanai, debitorus iedalot divās grupās pēc to kredītriska saskaņā ar 2013. gada 10. decembra Latvijas Republikas Ministru Kabineta noteikumiem Nr.1456 “Noteikumi par institucionālo sektoru klasifikāciju”;

- vispārējās valdības sektors;
- citi debitori.

Pircēju un pasūtītāju parādiem Sabiedrība piemēro vienkāršotu pieeju un reģistrē mūža sagaidāmos zaudējumus no debitoru parādiem, pamatojoties uz kredītzaudējumu vēsturisko analīzi un ņemot vērā arī paredzamo turpmāko apstākļu attīstību.

Sabiedrība izmanto uzkrājumu matricu, kas balstīta uz debitoru termiņstruktūru un veidota, pamatojoties uz vēsturiski novēroto saistību neizpildes līmeni par 5 (pieciem gadiem), kas papildināts ar nākotnes prognozēm.

Paredzamos kredītzaudējumus debitoru parādiem aprēķina pamatojoties uz pieņēmumiem par neizpildes risku un paredzamajām zaudējumu likmēm. Izdarot šos pieņēmumus un izvēloties datus vērtības samazināšanās aprēķinam Sabiedrība ņem vērā savu pieredzi, esošos tirgus apstākļus, kā arī nākotnes aplēses katrā pārskata perioda beigās (skatīt 18. piezīmi).

2.4.1.2. Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no bezskaidras naudas atlikuma Latvijas Republikas banku norēķinu kontos.

2.4.2. FINANŠU SAISTĪBAS

Finanšu saistību sastāvā tiek uzrādīti aizņēmumi, parādi piegādātājiem un pārējiem kreditoriem.

2.4.2.1. Kreditori

Kreditoru parākus sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos kreditoru parādi tiek atspoguļoti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Kreditori tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, ja maksājumu termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad kreditori tiek uzrādīti kā ilgtermiņa saistības.

Efektīvā procentu likme ir likme, kas precīzā veidā diskontē finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu finanšu aktīva vai saistības paredzētajā lietošanas laikā. Aprēķinot efektīvo procentu likmi, Sabiedrība aplēs nākotnes naudas plūsmas, ņemot vērā visus finanšu instrumenta līgumā noteiktos termiņus, izņemot nākotnes kredītu zaudējumus.

2.4.2.2. Aizņēmumi

Nekustamo īpašumu būvniecībai, renovācijai un rekonstrukcijai Sabiedrība ņem aizņēmumus kredītiestādēs. Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi.

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu pārskatā, izmantojot aizņēmuma efektīvo procenta likmi. Šī starpība tiek atzīta finanšu izmaksu sastāvā. Aizņēmumi tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, izņemot gadījumus, kad Sabiedrībai ir neatsaucamas tiesības atlikt saistību nokārtošanu uz vismaz 12 mēnešiem pēc bilances datuma. Finanšu saistību dzēšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš (skatīt 25.piezīmi).

2.4.2.3. Atvasinātie finanšu instrumenti

Sabiedrība izmanto atvasinātos finanšu instrumentus, lai ierobežotu procentu likmes risku, kas rodas saistībā ar pamatdarbību, kā arī finanšu un ieguldījumu darbību.

Sabiedrība izmanto tādus atvasinātos finanšu instrumentus kā procentu mijmaiņas līgumus (Swap), kuri sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā un pēc sākotnējās atzīšanas attiecīgi tiek atspoguļoti to patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus cenu. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi pozitīva patiesās vērtības gadījumā un kā saistības negatīvas patiesās vērtības gadījumā. Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta tad, kad tās tiek dzēstas, t.i., kad saistības ir atmaksātas, atceltas vai to termiņš ir beidzies.

Sabiedrība neizmanto riska ierobežošanas uzskaiti.

2.5. IEŅĒMUMI

Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem atbilstoši 15.SFPS ietvertajiem kritērijiem ir pamatdarbības rezultātā sniegtie pakalpojumi un pārdotās preces. Sabiedrība pielieto turpmāk atzītos kritērijus, lai identificētu līgumus no klientiem:

- līguma puses ir apstiprinājušas līgumu (rakstiski, mutiski vai saskaņā ar citu ierasto komercdarbības praksi) un ir apņēmušās izpildīt savus attiecīgos pienākumus;
- var noteikt katras puses tiesības attiecībā uz nododamajām precēm un pakalpojumiem;
- var noteikt maksājumus par nododamajām precēm un pakalpojumiem;
- līgumam ir komerciāls raksturs (t.i. paredzams, ka līguma rezultātā mainīsies Sabiedrības nākotnes naudas plūsmas risks, grafiks vai summa);
- pastāv varbūtība, ka uzņēmums iekasēs atlīdzību, kas tam pienāksies apmaiņā pret precēm vai pakalpojumiem, kuri tiks nodoti klientam.

Novērtējot, vai ir iespējams iekasēt atlīdzības summu, Sabiedrība praktisku apsvērumu nolūkā piemēro portfeļa metodi visiem sniegto pakalpojumu klientiem. Sabiedrība sagaida, ka ietekme uz finanšu pārskatiem, piemērojot šīs prasības portfelim, būtiski neatšķirsies no prasību piemērošanas katram līgumam portfeļa ietvaros.

Sabiedrība ņem vērā tikai klienta spējas un nodomu laikus atmaksāt atlīdzības summu.

Izpildes pienākums ir līgumos ar klientiem noteikts apsolījums nodot klientiem vai nu atšķirīgas preces un pakalpojumus, vai arī tādu atšķirīgu preču un pakalpojumu virkni, kas būtībā ir vienādas, un kam ir tādas pašas iezīmes attiecībā uz nodošanu klientam.

Līgumos ar Sabiedrības klientiem noteiktie būtiskie atšķirīgie izpildes pienākumi ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana un ar to saistītie pakalpojumi, nekustamo īpašumu atsavināšanas pakalpojumu sniegšana un būvniecības pakalpojumu sniegšana.

Sabiedrība ieņēmumus atzīst brīdī, kad tā nodod klientam kontroli pār precēm vai pakalpojumiem, un tādā summā, kādu Sabiedrība paredz saņemt par to. Atkarībā no tā, vai ir izpildīti konkrēti kritēriji, ieņēmumus atzīst:

- laika gaitā, atspoguļojot Sabiedrības darbības finanšu rezultātus;
- brīdī, kad klientam tiek nodota kontrole pār precēm vai pakalpojumiem;
- pēc aģenta principa (skatīt 6.piezīmi).

2.5.1. IEŅĒMUMI, KURUS ATZĪST LAIKA GAITĀ

2.5.1.1. Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas atzīst, pamatojoties uz rēķiniem, kas tiek izrakstīti klientiem par attiecīgajā periodā sniegto pakalpojumu. Ieņēmumus atzīst atbilstoši līguma nosacījumiem peļņas vai zaudējumu aprēķinā lineāri nomas līguma periodam.

Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas, kurus Sabiedrība atzīst saskaņā ar 15.SFPS ir visi ieņēmumi, kurus Sabiedrība gūst no valsts nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldīšanas pakalpojumiem.

Ieņēmumus no sava nekustamā īpašuma, kurš uzskaitīts Sabiedrības ieguldījuma īpašumu sastāvā, iznomāšanas Sabiedrība atzīst saskaņā ar 16.SFPS prasībām, savukārt ieņēmumi no sava nekustamā īpašuma pārvaldīšanas (uzturēšanas) pakalpojumiem tiek atzīti saskaņā ar 15.SFPS.

2.5.2. IEŅĒMUMI, KURUS ATZĪST BRĪDĪ, KAD KLIENTAM TIEK NODOTA KONTROLE PĀR PRECĒM VAI PAKALPOJUMIEM

2.5.2.1. Ieņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas

Ieņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas tiek atzīti brīdī, kad nekustamie īpašumi, riski par bojāšanos vai bojāeju un visi varbūtējie ieguvumi no šī nekustamā īpašuma nodoti pircējam, kā arī var ticami novērtēt ieņēmumu apmēru un sagaidāms, ka samaksa tiks saņemta, un tiek nostiprinātas īpašumtiesības Zemesgrāmatā uz jauno īpašnieku, un saskaņā ar 01.02.2011. noteikumiem Nr.109 puse no iegūtajiem līdzekļiem tiek pārskaitīti valsts budžetā.

Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas uzskaitē (ieņēmumi, izmaksas un norēķini ar valsts budžetu par pārdošanā iegūtajiem līdzekļiem) Sabiedrība ievēro Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, Ministru kabineta 01.02.2011. noteikumus Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” (turpmāk – MKN Nr.109).

Ar MKN Nr.109 36.punktā minēto terminu „realizācijas cena” Sabiedrības grāmatvedības politikā saprot valsts nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu vai nosolīto cenu.

Valsts nekustamā īpašuma pārdošanas izmaksas kompensē ar valsts nekustamā īpašuma pārdošanā gūtajiem ieņēmumiem. Minētās izmaksas ir noteiktas kā normatīvās izmaksas un tiek kompensētas saskaņā ar MKN Nr.109 36.punktā noteiktajiem procentiem no realizācijas cenas. Atsavināšanas izdevumi paliek Sabiedrības rīcībā un tiek atzīti kā Sabiedrības ieņēmumi.

Valsts nekustamā īpašuma pārdošanā iegūtos līdzekļus, pēc atsavināšanas izdevumu segšanas, noteiktajā kārtībā ieskaita valsts budžetā.

Sabiedrība valsts nekustamā īpašuma pārdošanas ieņēmumus atzīst tikai kā pilnībā izpildīta pakalpojuma ieņēmumus.

2.5.3. IEŅĒMUMI, KURUS ATZĪST PĒC AĢENTA PRINCIPA

2.5.3.1. Ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem

Gadījumā, ja būvniecības projekta realizācija tiek finansēta no budžeta dotācijām vai citiem ārējiem finanšu instrumentiem un ieguldījums tiek veikts citu personu nekustamajos īpašumos, ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem tiek klasificēti kā aģenta pakalpojumi. Tos atzīt peļņas zaudējumu aprēķinā neto vērtībā, no kopējiem ieņēmumiem, atskaitot trešo personu sniegto būvniecības pakalpojumu vērtību.

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma būvniecības pakalpojumiem klasificē kā starpniecību jeb aģenta pakalpojumu un atzīst pēc neto principa, jo Sabiedrība rīkojas pasūtītāja – Valsts vārdā, izmantojot pasūtītājam ikgadējā valsts budžetā piešķirto finansējumu. Sabiedrība ar pasūtītāju neslēdz būvniecības līgumu, bet vienošanos par finansējuma pārskaitīšanu un

izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai. Sbiestībai nav ietekmes piegādātāju izvēlē, jo piegādātāju izvēle notiek Publisko iepirkumu likumā noteiktā kārtībā, atbilstoši saskaņotajai pasūtītāja vai lietotāja iepirkumu dokumentācijai. Vienošanās par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai paredz atbildību administratīvo izdevumu segšanai par attiecīgā projekta uzraudzību.

Aģenta ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem, kuri pārskata datumā nav pabeigti, tiek atzīti, pamatojoties uz izpildīto būvniecības darbu apjomu, saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem darbu izpildes aktiem vai ticamu būvdarbu izpildes aplēsi.

Aģenta ieņēmumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus. Ieņēmumi netiek atzīti, ja ir šaubas par pakalpojumu izmaksu segšanu.

2.5.3.2. Ieņēmumus no nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšanas

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšanas nomniekiem un īrniekiem veido nomnieku gala maksājumi sedzot izmaksas, kuras rodas Sabiedrībai pret pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība kā nekustamā īpašuma iznomātājs iekasē ieņēmumus no klientiem un tālāk tos pārskaita pakalpojumu sniedzējiem.

Sabiedrība ir izvērtējusi šādas pazīmes, kas norāda, ka tā darbojas kā aģents, jo:

- tai nav kontroles pār pakalpojumiem, pirms to nodošanas klientiem;
- tai ir pienākums pakalpojumus iekļaut klientiem izrakstītajos rēķinos un iekasēt maksu, bet nav tiesību uz ieņēmumiem;
- tai nav tiesību pašai tieši vai netieši noteikt pakalpojumu cenu.

Minēto nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu.

2.6. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Latvijas Republikā no 2018. gada 1. janvāra ir spēkā jauns Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums, kas tika pieņemts 2017. gada 28. jūlijā un, kas paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu. Nodokļa likme ir 20% (līdz 2018. gada 1. janvārim - 15%), taksācijas periods ir mēnesis, nevis gads un ar nodokli apliekamā bāze ietver:

- sadalīto peļņu (aprēķinātās dividendes, dividendēm pielīdzinātas izmaksas, nosacītas dividendes) un
- nosacīti sadalīto peļņu (ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus, nedrošos debitoru parādus, palielinātus procentu maksājumus, aizdevumus saistītai personai, ienākumu samazinājumu vai izdevumu pārsniegumu, kas rodas veicot darījumus par cenām, kas atšķiras no tirgus cenām, kuras aprēķināšanas metodes nosaka Ministru kabinets, labumus, kurus nerezidents piešķir saviem darbiniekiem vai valdes un padomes locekļiem, neatkarīgi no tā, vai saņēmējs ir rezidents vai nerezidents, ja tie tiek attiecināti uz pastāvīgās pārstāvniecības darbību Latvijā, likvidācijas kvotu).

Iepriekšējo periodu uzkrāto pārnesamo nodokļu zaudējumu izmantošana tiek ierobežota: ar šiem zaudējumiem varēs samazināt pārskata gadā aprēķinātā nodokļa par dividendēm summu ne vairāk kā 50% apmērā. Neizmanto zaudējumu summu varēs pārnest uz nākamajiem gadiem un iepriekšminētajā veidā izmantot tikai līdz 2022. gadam.

Iespējami aktīvi, kas izriet no Sabiedrības uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķiniem par periodiem līdz 2018. gada 31. decembrim

Sabiedrībai 2019.gada uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā ir uzrādīti uzkrāti pārnesami nodokļu zaudējumi 2 828 068 EUR, par kuriem, saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu varēs līdz 50% samazināt par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli, kas tiks maksāts vienīgi par 2019.-2021.gada gūto sadalīto peļņu un kas tiks sadalīta dividendēs līdz 2022. gada beigām, kā arī par 2022. gada peļņu, kas 2022. gadā tiks sadalīta ārkārtas dividendēs.

Sabiedrībai uz 2019. gada 31. decembri ir uzrādīti uzkrājumi 7 836 737 EUR, par kuriem Sabiedrība, izpildoties likumā noteiktiem nosacījumiem, ir tiesīga samazināt ar UIN apliekamo bāzi nākotnes taksācijas periodos.

2019. gada 31. decembrī pastāvošie augstāk aprakstītie potenciālie labumi, kas varētu izrietēt no potenciālas iespējas samazināt nodokļa apmēru nākotnē, ir uzskatīti par iespējamiem aktīviem un bilancē netiek atzīti.

2.7. AKCIJU KAPITĀLS UN MAKSĀJUMI PAR VALSTS KAPITĀLA DAĻU IZMANTOŠANU

Sabiedrības akciju kapitālu veido parastās vārda akcijas. Parastās akcijas veido pamatkapitālu. Katras akcijas nominālvērtība ir viens eiro.

Sabiedrība ir valstij piederošs uzņēmums un tā izmaksā dividendes saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un Finanšu Ministrijas lēmumu. Dividendes ir uzrādītas kā saistības Sabiedrības finanšu pārskatos periodā, kurā akcionārs apstiprina dividenžu apmēru.

3. SFPS PIRMREIZĒJĀ IEVIEŠANA

Zemāk aprakstītās grāmatvedības uzskaites politikas tika konsekventi piemērotas visos periodos, kas uzrādīti šajos finanšu pārskatos.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Šie finanšu pārskati par gadu, kas noslēdzās 2019.gada 31.decembrī ir pirmie Sabiedrības finanšu pārskati, kas sagatavoti saskaņā ar SFPS. Par visiem iepriekšējiem periodiem, ieskaitot gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī Sabiedrības finanšu pārskatus sagatavoja atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošai likumdošanai.

Sabiedrība ir sagatavojusi un atspoguļojusi salīdzinošos datus par periodu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī un pārejas datumā – 2018. gada 1. janvārī, saskaņā ar SFPS.

Pārejai no LR likumdošanas uz SFPS bija būtiska ietekme uz bilances posteņu novērtējumu, 2018. gada peļņu vai zaudējumiem un neto aktīviem. Visvairāk tika ietekmēti posteņi Ieguldījuma īpašumi, Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve, Pārskata gada peļņa vai zaudējumi un Pircēju un pasūtītāju parādi (skatīt bilances un visaptveroši ienākumu pārskata salīdzinājumu zemāk).

Saskaņā ar LR likumdošanu Sabiedrība Ieguldījuma īpašumus uzrādīja saskaņā ar Pārvērtēšanas modeli, vienlaicīgi veidojot pārvērtēšanas rezervi. Ņemot vērā, ka 40.SGS Ieguldījuma īpašumiem neparedz šīs metodes izmantošanu, Sabiedrība, pirmreizēji piemērojot SFPS pārgāja uz izmaksu modeli, pārejas brīdī saglabājot patiesās vērtības kā pieņemtās vērtības (deemed costs), vienlaicīgi veicot ieguldījuma īpašumu sadali komponentēs, lai noteiktu maksimāli precīzu īpašumu atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

Sabiedrības iekšējais vērtētājs katra pārskata gada beigās turpinās noteikt Ieguldījuma īpašumu patieso vērtību atspoguļošanai Finanšu pārskata piezīmēs.

Nav bijušas izmaiņas attiecībā uz posteņu klasifikāciju īstermiņa un ilgtermiņa aktīvos un saistībās.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Zemāk norādīts Sabiedrības bilances posteņu salīdzinājums pārejas uz SFPS datumā 2018. gada 1. janvārī:

	01.01.2018. pēc LR GPKGPL	Novērtējums atbilstoši SFPS	Korekcija sakarā ar SFPS ieviešanu	01.01.2018. pēc SFPS
Pamatlīdzekļi	369 389 141	(359 700 445)	-	9 688 696
Ieguldījuma īpašumi	-	359 700 445	(8 250 367)	351 450 078
Pārējie ilgtermiņa aktīvi	624 001	-	-	624 001
Ilgtermiņa aktīvi kopā	370 013 142	-	(8 250 367)	361 762 775
Īstermiņa aktīvi kopā	38 820 000	-	319 527	39 139 527
Aktīvi kopā	408 833 142	-	(7 930 840)	400 902 302
Pašu kapitāls				
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	135 474 106	-	-	135 474 106
Rezerves	136 566 914	(125 191 046)	-	11 375 868
Nesadalītā peļņa	8 276 607	125 191 046	(7 930 840)	125 536 813
Pašu kapitāls kopā	280 317 627	-	(7 930 840)	272 386 787
Ilgtermiņa saistības	104 713 001	-	-	104 713 001
Īstermiņa saistības	23 802 514	-	-	23 802 514
Saistības kopā	128 515 515	-	-	128 515 515
Pašu kapitāls un saistības kopā	408 833 142	-	(7 930 840)	400 902 302

Bilances kopsumma uz 01.01.2018. koriģēta saistībā ar ieguldījuma īpašumu uzskaites politikas maiņu un 9.SFPS ieviešanu.

Ieguldījuma īpašumu novērtēšanā izmantotais pārvērtēšanas modelis ar 01.01.2019. mainīts uz izmaksu modeli, pārejas brīdī uz SFPS 01.01.2018. nekustamo īpašumu patiesās vērtības pieņemot kā ieguldījuma īpašumu domājamās daļas, tā piemērojot 1.SFPS atvieglojumu par domājamām iegādes izmaksām. Ieguldījuma īpašumi 359 700 445 EUR vērtībā izdalīti no pamatlīdzekļu sastāva, izslēgta uzkrātā ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas rezerve uz 01.01.2018. 125 191 046 EUR uz nesadalīto peļņu. Izslēgta pārvērtēšanas rezerve 383 785 EUR un koriģēts nolietojums 8 634 152 EUR par 2018.gadu.

Retrospektīvi ieviešot 9. SFPS 01.01.2018. koriģēti īstermiņa aktīvi par sagaidāmiem kreditzaudējumiem debitoru parādiem 319 527 EUR apmērā.

Zemāk norādīts Sabiedrības bilances posteņu salīdzinājums 2018. gada 31. janvārī:

	31.12.2018. pēc LR GPKGPL	Novērtējums atbilstoši SFPS	31.12.2018. pēc SFPS
Pamatlīdzekļi	363 382 174	(351 030 323)	12 351 851
Ieguldījuma īpašumi	-	351 030 323	351 030 323
Pārējie ilgtermiņa aktīvi	569 910	-	569 910
Ilgtermiņa aktīvi kopā	363 952 084	-	363 952 084
Īstermiņa aktīvi	33 239 650	180 274	33 419 924
Aktīvi kopā	397 191 734	180 274	397 372 008
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls	135 474 106	-	135 474 106
Rezerves	126 024 976	(115 347 416)	10 677 560
Nesadalītā peļņa	14 456 271	115 527 690	129 983 961
Pašu kapitāls kopā	275 955 353	180 274	276 135 627
Ilgtermiņa saistības	85 499 838	-	85 499 838
Īstermiņa saistības	35 736 543	-	35 736 543
Saistības kopā	121 236 381	-	121 236 381
Pašu kapitāls un saistības kopā	397 191 734	180 274	397 372 008

No pamatlīdzekļu sastāva izdalīti ieguldījuma īpašumi 351 030 323 EUR, ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas rezerve izslēgta uz nesadalīto peļņu 115 347 416 EUR. Īstermiņa aktīvu vērtība koriģēta par sagaidāmo kreditzaudējumu vērtības pieaugumu 180 274 EUR apmērā saistībā ar 9. SFPS retrospektīvo ieviešanu.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Zemāk norādīts visaptverošā ienākuma pārskata salīdzinājums par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī:

	31.12.2018. pēc LR GPKGPL	Novērtējums atbilstoši SFPS	31.12.2018. pēc SFPS
Ieņēmumi	39 268 156	-	39 268 156
Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	(24 417 719)	(2 044 269)	(26 461 988)
Bruto peļņa vai zaudējumi	14 850 437	(2 044 269)	12 806 168
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	748 529	(33 024)	715 505
Pārdošanas izmaksas	(929 435)	-	(929 435)
Administrācijas izmaksas	(5 163 289)	(139 253)	(5 302 542)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(505 639)	484 015	(21 624)
Pamatdarbības rezultāts	9 000 603	(1 732 531)	7 268 072
Finanšu ieņēmumi	1 313 565	-	1 313 565
Finanšu izmaksas	(1 841 302)	-	(1 841 302)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	8 472 866	(1 732 531)	6 740 335
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	(14)	14	-
Pārskata gada peļņa	8 472 852	(1 732 517)	6 740 335

2018.gada Visaptverošā ienākumu pārskata izmaiņu kopsomma 1 732 517 EUR pēc posteņu novērtēšanas atbilstoši SFPS veidojas saistībā ar ieguldījuma īpašumu uzskaites metodes maiņu par 2 044 269 EUR, kas ietver aprēķinātā pārvērtēšanas rezerves nolietojuma stornējumu 10 678 421 EUR un aprēķinātā nolietojuma korekciju 8 634 152 EUR, korekcijas par pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu izslēdzot ieguldījuma īpašumus 33 024 EUR apmērā, sagaidāmo kredītzaudējumu no debitoru parādiem palielinājums 139 253EUR apmērā saistībā ar 9.SFPS retrospektīvo ieviešanu.

4. PATIESĀS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒŠANA

Patiesā vērtība ir cena, kuru saņemtu par aktīva pārdošanu vai samaksātu par saistību nodošanu parastā darījumā, kas novērtēšanas datumā tiek noslēgts tirgus dalībnieku starpā pamata tirgū vai, ja tāda nav, visizdevīgākajā tirgū, kuram Sabiedrībai ir pieeja šajā datumā. Saistību patiesā vērtība atspoguļo saistību neizpildes risku.

Saskaņā ar Sabiedrības grāmatvedības politiku un informācijas uzrādīšanas prasībām patiesā vērtība ir jānosaka finanšu un nefinanšu aktīviem un saistībām.

Novērtējot aktīva vai saistību patieso vērtību, Sabiedrība pēc iespējas lielākā apmērā izmanto novērojamus tirgus datus. Patiesā vērtība tiek klasificēta dažādos līmeņos patiesās vērtības hierarhijā, balstoties uz vērtēšanas metodēs izmantotajiem datiem:

- Pirmais līmenis: identisku aktīvu vai saistību kotētas tirgus cenas (nekorīgētas);
- Otrais līmenis: ievades dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, kas ir novērojami par aktīvu vai saistībām vai nu tieši (t.i., kā cenas) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām).
- Trešais līmenis: ievades dati par aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojami dati).

Ja aktīva vai saistību patiesās vērtības novērtēšanā izmantotie ievades dati var tikt kategorizēti atšķirīgos patiesās vērtības hierarhijas līmeņos, patiesās vērtības novērtēšana tiek kopumā kategorizēta tajā patiesās vērtības hierarhijas līmenī, kuram pieder viszemākā līmeņa ievades dati, kas ir būtiski visam novērtējumam.

Pārklasifikāciju starp patiesās vērtības hierarhijas līmeņiem Sabiedrība atzīst tā pārskata perioda beigās, kurā tā ir veikta.

Novērtēšanas un informācijas uzrādīšanas nolūkos patiesās vērtības tika noteiktas, izmantojot zemāk norādītās metodes. Ja nepieciešams, plašāka informācija par pieņēmumiem, kas izdarīti patiesās vērtības noteikšanā, ir uzrādīti finanšu pārskatu piezīmēs par attiecīgo aktīvu vai saistībām.

Pirmajā līmenī iekļauta nauda un naudas ekvivalenti. Nauda un naudas ekvivalenti ir finanšu aktīvi, kuru dzēšanas termiņš nepārsniedz 3 mēnešus. Sabiedrība uzskata, ka šo finanšu aktīvu patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem.

Sabiedrībai nav finanšu aktīvu un saistību, kuri tiktu iekļauti otrajā līmenī.

Trešais līmenis ietver:

- Aizņēmumus no kredītiestādēm;
- Kreditoru un debitoru parādus;
- Atvasinātos finanšu instrumentus.

Aizņēmumi no kredītiestādēm

Neatvasinātas finanšu saistības tiek novērtētas patiesajā vērtībā sākotnējās atzīšanas brīdī, bet informācijas uzrādīšanas nolūkā - katrā pārskata perioda beigu datumā. Informācijas uzrādīšanas nolūkos noteikto finanšu saistību, kuru dzēšanas termiņš ir garāks par 6 mēnešiem, patieso vērtību aprēķina, balstoties uz nākotnes pamatsummas un procentu naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kuru diskontē ar tirgus procentu likmi novērtēšanas datumā. Sabiedrības aizņēmumi ietver fiksēto un mainīgo likmes daļu un tā katru gadu izvērtē banku aizņēmuma procentu likmes fiksētās daļas izmaiņas atbilstoši tirgus situācijai. Tādēļ tiek uzskatīts, ka aizņēmuma procentu likme ir tuva tirgus likmei visos uzrādītajos bilances datos. Finanšu nomas gadījumā tirgus procentu likme tiek noteikta, atsaucoties uz līdzīgiem nomas līgumiem. Par īsāka termiņa finanšu saistībām, kurām nav noteiktas procentu likmes, aptuveno patieso vērtību tiek pieņemta to vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī un to vēlākā uzskaites vērtība, jo diskontēšanas ietekmi uzskata par nebūtisku.

Kreditoru un debitoru parādi

Pircēju un pasūtītāju parādu, radniecīgo sabiedrību parādu, citus debitoru, pārējo finanšu aktīvu, parādu piegādātājiem un citiem kreditoriem, parādu radniecīgajām sabiedrībām un citu finanšu saistību termiņš pārsvarā ir līdz sešiem mēnešiem, tāpēc Sabiedrība uzskata, ka šo finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem.

Atvasinātie finanšu instrumenti

Sabiedrība izmanto tādus atvasinātos finanšu instrumentus kā procentu mijmaiņas līgumus (Swap), kuri sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā un pēc sākotnējās atzīšanas attiecīgi tiek atspoguļoti to patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus cenu. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi pozitīva patiesās vērtības gadījumā un kā saistības negatīvas patiesās vērtības gadījumā. Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta tad, kad tās tiek dzēstas, t.i., kad saistības ir atmaksātas, atceltas vai to termiņš ir beidzies.

5. FINANŠU RISKU VADĪBA

Šajā piezīmē uzrādīta informācija par Sabiedrības pakļautību zemāk minētajiem riskiem, Sabiedrības mērķi, politikas un procesi riska novērtēšanai un vadīšanai, kā arī Sabiedrības finanšu risku un kapitāla pārvaldes principi. Turpmāka kvantitatīva informācija ir ietverta šajos finanšu pārskatos.

Sabiedrības vadībai ir vispārīga atbildība par Sabiedrības riska vadības struktūras izveidi un uzraudzību. Sabiedrības riska vadības mērķu īstenošanai riska vadība tiek iekļauta Sabiedrības pamatdarbības un pārvaldes sastāvā. Riska vadība ir process, kura ietvaros tiek identificēti, novērtēti un vadīti biznesa riski, kuru ietekme varētu kavēt vai apdraudēt biznesa mērķu sasniegšanu.

Sabiedrība pilnveido risku vadības procesus, lai veiksmīgāk spētu pielāgoties nozares attīstības tendencēm un mainīgajai uzņēmējdarbības videi. Risku novērtēšanas process pakāpeniski tiek integrēts uzņēmuma pārvaldībā.

Sabiedrības risku vadības mērķis ir laikus identificēt un pārvaldīt būtiskākos riskus, lai nodrošinātu stratēģisko mērķu sasniegšanu un samazinātu potenciālos zaudējumus un citus kaitējumus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi - pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, un finanšu saistības - aizņēmumi, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Kreditrisks

Kreditrisks ir risks, ka Sabiedrībai radīsies finanšu zaudējumi gadījumā, ja klients vai finanšu instrumenta darījuma puse nespēs izpildīt tās līgumā noteiktās saistības, un kreditrisks rodas galvenokārt saistībā ar Sabiedrības debitoru parādiem.

Kreditriskā jomā Sabiedrība ir ieviesusi procedūras, kas paredz, ka preces tiek pārdotas un pakalpojumi tiek sniegti klientiem, izvērtējot iepriekšējo maksājumu disciplīnu. Svarīgākais faktors ir klienta spēja savlaicīgi samaksāt par piegādātajām precēm un sniegtajiem pakalpojumiem. Pārskatā par finanšu stāvokli uzrādītie debitoru parādi nav nodrošināti.

Sabiedrība ir pakļauta kreditriskam, kas ir materiālo zaudējumu rašanās risks gadījumā, ja darījuma partneris nespēs pildīt savas līgumsaistības pret Sabiedrību.

Sabiedrības ir pakļautas kreditriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu, kā arī tās ekvivalentiem. Sabiedrības vadība kontrolē savu kreditrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kredītēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam Sabiedrības vadība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

Sabiedrības partneri atvasināto finanšu instrumentu un naudas līdzekļu darījumos ir finanšu institūcijas ar atbilstošu kredītreitingu un reputāciju. Sabiedrība stingri uzrauga un ierobežo kreditrisku, kāds Sabiedrībai ir pieļaujams ar katru atsevišķu finanšu institūciju.

Sabiedrība ir izveidojusi uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās, kuru apjomu nosaka aplēsto pircēju un pārējo parādu zaudējumu apmērā. Šie uzkrājumi ietver uzkrājumus specifiskiem zaudējumiem, kas izveidoti individuāli

būtiskiem riskiem. Maksimālā kredītriskam pakļautā summa ir debitoru parādu uzskaites vērtība, atskaitot uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās, un naudas un tās ekvivalentu kopsumma.

Nauda un tās ekvivalenti nav pakļauti būtiskam kredītriskam, jo darījumu partneri ir bankas ar augstu kredītreitingu.

Kredītriska koncentrācija nav būtiska, jo klientu portfelis ir diversificēts. Lai gan kredītu un debitoru parādu atgūstamību var ietekmēt ekonomiski faktori, vadība uzskata, ka Sabiedrība nav pakļauta būtiskam zaudējumu riskam, kura apmērs varētu pārsniegt izveidotos uzkrājumus (skatīt 33. piezīmi).

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Sabiedrībai radīsies grūtības izpildīt finanšu saistības, kuru nokārtošanai ir nepieciešama skaidras naudas vai citu finanšu aktīva nodošana. Sabiedrības pieeja likviditātes riska vadībai ir iespēju robežās nodrošināt, ka Sabiedrības likviditāte ir pietiekoša, lai noteiktajos termiņos izpildītu tās saistības gan normālos, gan ārkārtas apstākļos, negūstot nepieņemama apjoma zaudējumus vai negatīvu ietekmi uz Sabiedrības reputāciju. Skatīt informāciju finanšu pārskatu (skatīt 33.piezīmi).

Sabiedrības finansējuma un likviditātes risks tiek kontrolēts un samazināts, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu, rūpīgi plānojot naudas plūsmu, savlaicīgi plānojot aizņēmumu refinansēšanu, diferencējot aizņēmumu portfeļa saistību izpildes termiņus.

Tirgus risks

Tirgus risks nosaka, ka izmaiņas tirgus cenās, piemēram, ārvalstu valūtu maiņas kursos un procentu likmēs, ietekmēs Sabiedrības ienākumus vai ieguldījumu finanšu instrumentos vērtību. Tirgus riska vadības mērķis ir vadīt un kontrolēt šo risku, nodrošinot pieņemamu šī riska līmeni, optimizējot ieguldījumu atdevi.

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas risks ir varbūtība, ka valūtas kursu svārstības ietekmēs Sabiedrības finansiālo stāvokli un naudas plūsmu.

Pateicoties euro ieviešanai un nebūtiskai saimnieciskās darbības naudas plūsmai ārvalstu valūtās, Sabiedrība nav pakļauta nozīmīgām valūtas kursu svārstību riskam.

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks raksturo tirgus likmju izmaiņu ietekmi uz Sabiedrības finansiālo darbību. Sabiedrības finansējuma avotus veido, galvenokārt, pašu kapitāls, naudas ieņēmumi no saimnieciskās darbības un arī aizņēmumi. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, jo aizņēmumi no bankām ir ar mainīgām procentu likmēm, kas tiek fiksētas uz viena, trīs vai sešu mēnešu periodu.

Lai mazinātu procentu likmju risku no aizņēmumiem, nepieciešamības gadījumos Sabiedrība izmanto atvasinātos finanšu instrumentus. Finanšu riskus ierobežojošie pasākumi tiek veikti, lai sekmētu saimniecisko darbību, un Sabiedrība neveic nekādus spekulatīvus darījumus, kuri varētu palielināt valūtas vai procentu likmju risku.

Kapitāla vadība

Sabiedrība uzskata, ka nepieciešams uzturēt stabilu kapitāla bāzi, lai saglabātu kreditoru uzticību Sabiedrībai un nodrošinātu turpmāku Sabiedrības attīstību. Sabiedrība uztur optimālu kapitāla struktūru, lai samazinātu kapitāla izmaksas, tādēļ trešo pušu sniegtā finansējuma apjoms ir samazināts līdz minimumam. Sabiedrības vadības noteiktais kapitāla vadības mērķis 2019. gadā bija sasniegt kapitāla atdeves, jeb rentabilitātes rādītāju 1,19% līmeni. Sabiedrības faktiskie darbības rezultāti ir labāki nekā plānots un kapitāla atdeves rādītājs ir 3,09%, kas ir par 0,94 procentpunktiem labāks rādītājs nekā 2018.gadā.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

6. IEŅĒMUMI

Apgrozījums ir pārskata perioda laikā gūtie ieņēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – pakalpojumu sniegšanas bez pievienotās vērtības nodokļa, atskaitot atlaides.

	2019	2018
Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (15. SFPS)		
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumi	11 835 460	9 827 782
Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumi	2 639 247	3 005 107
Būvniecības pakalpojumi	939 362	445 621
Dzīvokļu īres maksa un apsaimniekošanas pakalpojumi	89 119	90 258
Citi ekspluatācijas pakalpojumi nomniekiem un īrniekiem	18 406	18 110
Citi pakalpojumi	23 200	58 209
	15 544 794	13 445 087
Sabiedrības nekustamā īpašuma noma (16. SFPS)	24 702 034	25 823 069
	40 246 828	39 268 156

7. IZDEVUMI IEŅĒMUMU SASNIEGŠANAI

	2019	2018
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu	9 977 348	10 007 531
<i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>	<i>10 534 855</i>	<i>10 573 566</i>
<i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>	<i>(557 5007)</i>	<i>(566 035)</i>
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	7 895 016	6 390 850
Atlīdzība par darbu	4 465 963	4 653 035
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 466 110	2 529 948
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 150 446	1 116 868
Komunālo pakalpojumu izmaksas	579 975	732 533
Izejvielu un materiālu izmaksas	154 549	205 962
Transporta izmaksas	141 150	231 449
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	130 584	109 007
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	81 928	156 543
Informācijas pakalpojumu izmaksas	59 186	46 889
Lietošanas tiesību aktīva nolietojums	57 825	-
Komandējumu izmaksas	51 256	48 854
Konsultāciju pakalpojumi	33 000	4 900
Telekomunikāciju izmaksas	31 780	27 850
Pakalpojumi nekustamā īpašuma atsavināšanai	26 411	18 788
Izdevumi personāla apmācībām	22 953	34 910
Būves informācijas modeļa (BIM) izmaksas	19 830	-
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	19 648	23 102
Juridiskie pakalpojumi	13 061	2 806
Pārējās izmaksas	108 847	120 163
	27 486 866	26 461 988

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

8. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	2019	2018
Atlīdzība par darbu	561 066	502 248
Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai	186 777	85 833
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	135 178	121 006
Reprezentācijas izmaksas	51 403	64 293
Konsultāciju pakalpojumi	15 957	50 391
Pamatlīdzekļu nolietojums	8 418	7 688
Informācijas pakalpojumu izmaksas	8 060	13 263
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	6 503	19 988
Reklāmas izmaksas	5 740	12 276
Telekomunikāciju izmaksas	5 267	5 692
Izdevumi personāla apmācībai	4 354	7 537
Pārējās izmaksas	22 175	39 220
	1 010 898	929 435

9. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	2019	2018
Atlīdzība par darbu	2 878 060	2 709 519
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	692 644	652 308
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	308 916	208 826
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas	463 026	518 694
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	214 107	138 108
Pamatlīdzekļu nolietojums	196 466	202 783
IT programmatūra un licences noma	133 305	104 506
Izdevumi personāla apmācībai	80 786	47 005
Konsultāciju pakalpojumi	61 104	144 843
Transporta izmaksas	50 200	8 077
Ar Fizisko personu datu regulu saistītie pakalpojumi	47 098	-
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	46 795	46 158
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	39 477	33 210
Komandējumu izdevumi	31 944	49 424
Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas	29 098	18 018
Pasta izdevumi	27 260	26 421
Telekomunikāciju izmaksas	23 300	23 573
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	20 346	30 104
Apdrošināšanas izmaksas	18 394	12 207
Informācijas pakalpojumu izmaksas	9 554	19 520
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	8 084	155 763
Reprezentācijas izmaksas	7 283	9 094
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	3 636	3 227
Pārējās izmaksas	197 953	141 154
	5 588 836	5 302 542

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

10. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

	2019	2018
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	169 448	190 850
Neto ieņēmumi no pārdošanai turēto aktīvu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas	99 383	26 431
Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības nekustamajā īpašumā	74 245	74 245
Saņemtās soda naudas	58 128	73 751
Saņemtās apdrošināšanas atlīdzības	52 876	243 272
Atgūtas iepriekš izmaksās iegrāmatotās tiesu izmaksas	17 954	15 068
Ieņēmumi no kustamā īpašuma pārdošanas	7 900	9 448
Pārējie ieņēmumi	178 829	76 739
	658 763	709 804

11. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	2019	2018
Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana	107 074	11 236
Ilgspējas pasākumi	68 213	62 173
Ieguldījuma īpašumu vērtības samazinājums	58 736	-
Samaksātās soda naudas	10 263	7 229
Zaudējumi no kustamā īpašuma izslēgšanas	7 860	1 922
Zaudējumi no pārvaldīšanā bijušo īpašumu izslēgšanas	4 029	38 691
Uzkrājumu NĪ pārdošanas izmaksām palielinājums (samazinājums)	2 000	(5 700)
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei samazinājums	(31 119)	(181 177)
Pārējās izmaksas	30 287	81 549
	257 343	15 923

12. FINANŠU IEŅĒMUMI

	2019	2018
Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	63 560	1 300 273
Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu	10 688	13 175
Pārējie ieņēmumi	-	117
	74 248	1 313 565

Postenī uzrādīts rezultāts no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām, kas noteikts, pamatojoties uz tirgus cenu bilances datumā. Bilancē finanšu instrumentu vērtība uzrādīta atvasināto finanšu instrumentu sastāvā. Peļņas zaudējumu aprēķinā tiek uzrādīts neto rezultāts no darījumiem ar finanšu instrumentiem un ar tiem saistīto mijmaiņas darījumu. 2018. gadā bija spēkā divi finanšu instrumentu līgumi, 2019. gadā ieņēmumi ir no viena spēkā esoša līguma (termiņš beidzās 01.11.2018.).

13. FINANŠU IZMAKSAS

	2019	2018
Procentu izmaksas	642 795	1 774 205
Neto zaudējumi no valūtas kursa maiņas, tai skaitā:	17 981	56 334
- valūtas ieņēmumi	(2 061)	(2 455)
- valūtas zaudējumi	20 042	58 789
Procentu izmaksas no nomas saistībām	9 946	-
Pārējās izmaksas	10 329	10 763
	681 051	1 841 302

14. NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Sākotnējā vērtība			
01.01.2018.	1 054 927	-	1 054 927
Iegādāts	-	151 804	151 804
Pārklasificēts	151 594	(151 594)	-
Pārvietots uz citu bilances posteni	-	(210)	(210)
Izslēgts	(7 937)	-	(7 937)
31.12.2018.	1 198 584	-	1 198 584
Iegādāts	-	203 165	203 165
Pārklasificēts	193 573	(193 573)	-
Izslēgts	(1 276)	-	(1 276)
31.12.2019.	1 390 881	9 592	1 400 473
Uzkrātais nolietojums			
01.01.2018.	918 534	-	918 534
Aprēķināts nolietojums	87 029	-	87 029
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(7 937)	-	(7 937)
31.12.2018.	997 626	-	997 626
Aprēķināts nolietojums	104 792	-	104 792
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(1 275)	-	(1 275)
31.12.2019.	1 101 143	-	1 101 143
Uzskaites vērtība			
01.01.2018.	136 393	-	136 393
31.12.2018.	200 958	-	200 958
31.12.2019.	289 738	9 592	299 330

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

15. PAMATLĪDZEKĻU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Sākotnējā vērtība						
01.01.2018.	10 216 265	9 326 335	2 627 944	116 175	63 395	22 350 114
Iegādāts	-	-	-	-	168 214	168 214
Izslēgts	-	(5 572)	(275 829)	-	-	(281 214)
Pārklasificēts	-	-	148 953	-	(148 953)	-
Pārvietots no cita bilances posteņa	38 372	3 981 668	-	-	(11 254)	4 008 786
Pārvērtēšanas rezultāts (atzīts pārvērtēšanas rezervē)	(38 372)	-	-	-	-	(38 372)
31.12.2018.	10 216 265	13 302 431	2 501 068	116 175	71 402	26 207 341
Iegādāts	-	-	-	-	636 023	636 023
Izslēgts	-	(30 858)	(156 234)	(265)	-	(187 357)
Pārklasificēts	-	-	527 757	-	(527 757)	-
Pārvietots no cita bilances posteņa (15.1.piezīme)	-	1 639 909	-	-	(2 497)	1 637 412
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(311 878)	-	-	(311 878)
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(10 216 265)	-	-	-	-	(10 216 265)
31.12.2019.	-	14 911 482	2 560 713	115 910	177 171	17 765 276
Uzkrātais nolietojums						
01.01.2018.	6 091 265	4 760 880	1 809 273	-	-	12 661 418
Aprēķināts nolietojums	626 323	539 067	297 235	-	-	1 462 625
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(1 579)	266 974)	-	-	(268 553)
31.12.2018.	6 717 588	5 298 368	1 839 534	-	-	13 855 490
Aprēķināts nolietojums	626 322	472 508	283 000	-	-	1 381 830
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(26 829)	(153 083)	-	-	(179 912)
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(240 804)	-	-	(240 804)
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(7 343 910)	-	-	-	-	(7 343 910)
31.12.2019.	-	5 744 047	1 728 647	-	-	7 472 694
Bilances vērtība						
01.01.2018.	4 125 000	4 565 455	818 671	116 175	63 395	9 688 696
Bilances vērtība						
31.12.2018.	3 498 677	8 004 063	661 534	116 175	71 402	12 351 851
Bilances vērtība						
31.12.2019.	-	9 167 435	832 066	115 910	177 171	10 292 582

15.1. PĀRVIETOTS NO CITA BILANCES POSTEŅA

	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Kapitālās izmaksas	1 639 909	-	1 639 909
Pārvietots uz mazvērtīgā inventāra kontu	-	(2 497)	(2 497)
	1 639 909	(2 497)	1 637 412

Zemes gabalu, ēku un būvju bilances vērtība, ja visi pamatlīdzekļi tiktu uzskaitīti saskaņā ar izmaksu metodi būtu šāda:

	31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018
Bilances vērtība	<u>-</u>	<u>424 563</u>	<u>446 479</u>

16. IEGULDĪJUMA ĪPAŠUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

Ieguldījumu īpašumu sastāvā ir iznomāšanai paredzēti zemes gabali, ēkas un būves.

Pēc sākotnējās atzīšanas Sabiedrība ieguldījuma īpašumus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Katra pārskata gada beigās Sabiedrības iekšējais vērtētājs nosaka Ieguldījuma īpašumu patieso vērtību atspoguļošanai Finanšu pārskatu piezīmēs.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Ieguldījuma īpašumu kustība

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Lietošanas tiesību aktīvs (nekustamie īpašumi)	Kopā
Sākotnējā vērtība				
01.01.2018.	556 545 398	13 539 049	-	570 084 447
Iegādāts	-	11 756 972	-	11 756 972
Izslēgts	(186 282)	-	-	(186 282)
Pārklasificēts	301 391	(301 391)	-	-
Pārvietots uz citu bilances posteni	-	(4 096 055)	-	(4 096 055)
Pārvietots no pārdošanai turētiem	8 581 856	-	-	8 581 856
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(274 817)	-	(274 817)
31.12.2018.	565 242 363	20 623 758	-	585 866 121
Iegādāts	-	10 696 768	24 387	10 721 155
Izslēgts	(420 306)	-	-	(420 306)
Pārklasificēts	3 097 891	(3 097 891)	-	-
Pārvietots uz citu bilances posteni (17.1.)	-	(1 150 175)	-	(1 150 175)
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(562 717)	-	-	(562 717)
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	10 216 265	-	-	10 216 265
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	(743 288)
31.12.2019	577 573 496	26 329 172	24 387	603 927 055
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums				
01.01.2018.	208 418 413	10 215 956	-	218 634 369
Aprēķināts nolietojums	9 234 383	-	-	9 234 383
Izslēgto īpašumu nolietojums	(39 993)	-	-	(39 993)
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(274 817)	-	(274 817)
Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem	7 281 856	-	-	7 281 856
31.12.2018.	224 894 659	9 941 139	-	234 835 798
Aprēķināts nolietojums	9 249 365	-	3 751	9 253 116
Izslēgto īpašumu nolietojums	(236 089)	-	-	(236 089)
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(477 836)	-	-	(477 836)
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	7 343 910	-	-	7 343 910
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	(743 288)
Vērtības samazinājums	58 736	-	-	58 736
31.12.2019.	240 832 745	9 197 851	3 751	250 034 347
Bilances vērtība 01.01.2018.	348 126 985	3 323 093	-	351 450 078
Bilances vērtība 31.12.2018.	340 347 704	10 682 619	-	351 030 323
Bilances vērtība 31.12.2019.	336 740 751	17 131 321	20 636	353 892 708

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Peļņas vai zaudējumu aprēķinā iekļautās summas no ieguldījuma īpašumiem

	2019	2018
Nomas ienākumi no ieguldījuma īpašuma	24 702 034	25 823 069
Tiešie pamatdarbības izdevumi (ieskaitot remontu un uzturēšanu) iznomātiem ieguldījuma īpašumiem	(2 641 557)	(2 324 245)
Tiešie pamatdarbības izdevumi (ieskaitot remontu un uzturēšanu) neiznomātiem ieguldījuma īpašumiem	(1 934 227)	(1 701 882)
Peļņa vai zaudējumi no ieguldījuma īpašumiem	20 126 250	21 796 942

Ieguldījuma īpašumu patiesā vērtība

	31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018.
Patiesā vērtība	364 381 344	340 347 704	356 377 352

17. LIETOŠANAS TIESĪBU AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS

Lietošanas tiesību aktīvs atzīts saskaņā ar 16. SFPS Noma noteikumiem.

	Nomātā kustamā manta (autotransports)
Sākotnējā vērtība	
31.12.2018.	-
Iegādāts	206 878
31.12.2019	206 878
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	
31.12.2018.	-
Aprēķināts nolietojums	63 212
31.12.2019.	63 212
Bilances vērtība 31.12.2018.	-
Bilances vērtība 31.12.2019.	143 666

18. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI UN CITI DEBITORI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ilgtermiņa daļa			
LR Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	67 072	91 859	116 647
	67 072	91 859	116 647
Īstermiņa daļa			
Avansa maksājumi darbuizpildītājiem par pakalpojumiem	4 628 705	5 770 361	4 377 302
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	3 661 224	458 035	669 448
Pircēju un pasūtītāju parādu neto vērtība	813 449	1 200 416	1 148 385
<i>Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība</i>	<i>3 566 318</i>	<i>3 731 699</i>	<i>3 826 173</i>
<i>Uzkrājumi vērtības samazinājumam</i>	<i>(2 752 869)</i>	<i>(2 531 283)</i>	<i>(2 677 788)</i>
No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis	486 723	318 394	43 250
LR Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	24 788	24 788	24 788
Nodokļu pārmaxsa	13 962	13 909	9 927
Pārējie debitori	506 154	14 412	28 133
	10 135 005	7 800 315	6 301 233

* Parāds pārņemts no VAS „Diplomatiskais serviss” reorganizācijas rezultātā 2008. gadā. Līgumā ir noteikta atliktā samaksa - katru gadu LR Ārlietu ministrijai ir jāmaksā pakalpojuma cenas daļa līdz 2023. gadam, kad tiek veikts pēdējais norēķins. Procenti par atlikto samaksu nav paredzēti.

**Uzkraumi Pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam noteikti pēc sagaidāmo kredītzaudējumu modeļa saskaņā ar 9.SFPS un uz 01.01.2018. un 31.12.2018. atspoguļots retrospektīvi.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Uzkrājumu kustība pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam:

Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2017.	2 677 788
9.SFPS retrospektīvās ieviešanas efekts	(319 527)
Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 01.01.2018.	2 677 788
Papildus izveidoti uzkrājumi	518 694
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(665 199)
Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2018.	2 531 283
Papildus izveidoti uzkrājumi	463 025
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(241 439)
Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2019.	2 752 869

Pircēju un pasūtītāju parādi pēc sagaidāmo kredītzaudējumu (SKZ) izvērtējuma modeļa:

Samaksas termiņa kavējums dienās pēc 9.SFPS	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
Vipārējais valdības sektors		31.12.2019			31.12.2018			01.01.2018	
nav kavēts	0%	122 751	-	0%	469 200	-	0%	139 387	-
kavēts 1-30	0%	3 699	-	0%	-	-	0%	11 734	-
kavēts 31-60	9%	6	1	4%	6 669	267	5%	2 420	122
kavēts 61-90	18%	258	46	9%	-	-	9%	-	-
kavēts 91-180	23%	633	146	13%	5 441	672	13%	1 441	331
kavēts 181-360	51%	2 186	1 115	74%	-	-	72%	-	-
kavēts > 360	100%	18 405	18 405	100%	20 882	20 882	100%	7 853	7 853
maksātnespējīgie debitori*	100%	-	-	100%	-	-	100%	-	-
Kopā		147 938	19 712		502 192	21 821		162 835	8 305
Pārējie debitori		31.12.2019			31.12.2018			01.01.2018	
nav kavēts	3%	256 370	7 691	3%	235 995	7 080	2%	315 967	6 319
kavēts 1-30	10%	134 950	13 495	7%	190 073	13 305	5%	160 902	8 045
kavēts 31-60	21%	65 328	13 719	15%	57 968	8 695	11%	87 897	9 669
kavēts 61-90	30%	63 443	19 033	21%	58 301	12 243	15%	64 076	9 611
kavēts 91-180	37%	128 365	47 495	26%	128 053	33 294	19%	171 859	32 653
kavēts 181-360	53%	296 107	156 937	40%	284 010	113 604	31%	372 707	115 539
kavēts > 360	100%	2 404 860	2 404 860	100%	2 215 473	2 215 473	100%	2 416 024	2 416 024
maksātnespējīgie debitori*	100%	69 927	69 927	100%	105 767	105 767	100%	71 767	71 767
Kopā		3 419 350	2 733 157		3 275 640	2 509 461		3 661 198	2 669 627
Kopā visi debitori		3 567 288	2 752 869		3 777 832	2 531 282		3 824 033	2 677 932

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Pircēju un pasūtītāju parādu un citu debitoru iedalījums finanšu un nefinanšu debitoros

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Finanšu debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	905 309	1 317 063	1 289 820
Uzņēmumu ienākuma nodokļa pārmaksa	-	1 542 376	1 001 958
Pārējie debitori	506 154	14 412	28 133
	1 411 463	2 873 851	2 319 911
Nefinanšu debitori			
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	3 661 224	458 035	669 448
Pārējo nodokļu pārmaksa	13 962	13 909	9 927
Samaksātie avansi un PVN no tiem	5 115 428	6 088 755	4 420 552
	8 790 614	6 560 699	5 099 927
	10 202 077	9 434 550	7 419 838
Kopā			
Ilgtermiņa debitori	67 072	91 859	116 647
Īstermiņa debitori	10 135 005	7 800 315	6 301 233
	10 202 077	7 892 174	6 417 880
Kopā			

19. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

Postenī uzrādītas izmaksas, kas izdarītas pārskata periodā, bet attiecas uz nākamajiem pārskata periodiem.

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ilgtermiņa daļa			
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	-	275 670	369 538
	-	275 670	369 538
Īstermiņa daļa			
Apdrošināšanas maksājumi	69 360	81 164	33 260
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	15 934	93 868	93 868
Citas nākamo periodu izmaksas	84 323	59 960	26 258
Datorprogrammu licences	74 052	113 908	92 320
	243 669	348 900	245 706
Nākamo periodu izmaksas kopā	243 669	624 570	615 244

20. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Uzkrātie ieņēmumi	2 027 572	404 625	154 757
	2 027 572	404 625	154 757

Postenī norādītas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par nomas un apsaimniekošanas pakalpojumiem, kā arī būvniecības pakalpojumu sniegšanu pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanai paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš.

21. NAUDAS LĪDZEKĻI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Nauda bankas norēķinu kontos	19 753 839	23 047 692	29 834 947
Nauda ceļā	(20)	(2)	(4)
	19 753 819	23 047 690	29 834 943

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

22. PĀRDOŠANAI TURĒTI AKTĪVI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Nekustamie īpašumi pārdošanai izsolēs	247 881	163 000	1 532 305
Nekustamo īpašumu pārdošanas izmaksas	(3 500)	(1 500)	(7 200)
	244 381	161 500	1 525 105

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības samazināšanos ir sekojoša:

	2019	2018
Uzskaites vērtība perioda sākumā	163 000	1 532 305
Atsavināti periodā	-	(69 305)
Pārvietots no ieguldījuma īpašumiem (atlikusī vērtība) ¹	84 881	(1 300 000)
Uzskaites vērtība perioda beigās	247 881	163 000

¹ 2018.gadā nekustamais īpašums pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem, pamatojoties uz 2018. gada lēmumu par pārdošanas atcelšanu.

23. AKCIJU KAPITĀLS (PAMATKAPITĀLS)

Sabiedrības pamatkapitāls 2019. gada 31. decembrī ir 142 152 445 EUR un sastāv no 142 152 445 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 eiro (viens eiro). Visas daļas pieder Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā.

24. REZERVES

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver pamatlīdzekļu pārvērtēšanas summas.

	2019	2018
Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā	3 319 291	3 923 698
Pārvērtēšanas neto rezultāts	-	(38 372)
Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu	(557 507)	(566 035)
Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās	2 761 784	3 319 291

Pārējās rezerves

Pārējās rezervēs ir iekļauta iepriekšējo pārskata periodu nesadalītā peļņa līdz 2016.gadam un pārvaldīšanā pārņemtie nekustamie īpašumi, jo pārņemšanas darījumi notiek pēc kapitāldaļu turētāja lēmuma un ir uzskatāmi par darījumiem ar akcionāriem. Pārējās rezerves tiek samazinātas pēc attiecīgo aktīvu atsavināšanas vai nodošanas kapitāla daļu turētājam.

	2019	2018
Pārējās rezerves perioda sākumā	7 358 269	7 452 170
Rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem īpašumiem	-	(93 901)
Pārējās rezerves perioda beigās	7 358 269	7 358 269

25. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

Ilgtermiņa daļa	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	60 358 599	67 434 854	74 511 109
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	4 993 658	5 652 163	6 310 667
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	9 508 195	9 927 567	20 570 834
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	8 304 196	-	-
	83 164 648	83 014 584	101 392 610
Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama līdz 5 gadiem	69 652 860	64 371 481	77 635 698
Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama pēc 5 gadiem līdz termiņa beigām	13 511 788	18 643 103	23 756 912
	83 164 648	83 014 584	101 392 610
Īstermiņa daļa			
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	7 076 255	7 076 255	7 076 255
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	658 504	658 504	658 504
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	420 254	10 643 988	1 376 967
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	797 203	-	-
Uzkrātās procentu izmaksas	9 978	10 856	10 084
	8 962 194	18 389 603	9 121 810
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	92 126 842	101 404 187	110 514 420

Nr. p. k.	Kredītiestāde	Aizņēmuma līguma				Aizņēmuma mērķis
		noslēgšanas datums	termiņš	valūta	pamatsumma (milj.EUR)	
1	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	14.11.2005.	2025.	EUR	68,2	Iekšlietu ministrijas administratīvais komplekss
		08.08.2011.	2021.	EUR	65,61	Valsts ieņēmumu dienesta administratīvā ēka
2	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	15.08.2007.	2028.	EUR	12,9	Ārlietu ministrijas administratīvā ēka
3	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	24.10.2011.	2041.	EUR	14,2	Būves Valsts policijas Latgales reģionam Daugavpils cietoksnī
4	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	06.06.2019.	2024.	EUR	9,5	Mākslas muzejs "Rīgas birža"

2019. gada 6. jūnijā Sabiedrība atmaksāja aizņēmumu 9,8 milj. EUR apmērā un noslēdza jaunu aizņēmuma līgumu ar Latvijas Republikā reģistrētu kredītiestādi 9,5 milj. EUR uz 5 gadiem ar mainīgu procentu likmi.

Visiem aizņēmumiem piemērotās procentu likmes ir 1M, 3M vai 6M EURIBOR likme plus pievienotā likme. Pievienotās likmes ir robežās no 0.17% līdz 1.12% (2018 gadā: 0,17% līdz 1,12%).

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Sabiedrības iekļāto nekustamo īpašumu bilances vērtība uz 31.12.2019. ir 200 372 158 EUR.

Viens no pieciem aizņēmumiem izsniegts pret valsts galvojumu.

Būtiskākie nosacījumi aizņēmumu līgumos:

- Saskaņā ar līgumos noteikto Sabiedrībai ir jāiesniedz kredītiestādēm gada pārskats, operatīvā bilance, peļņas vai zaudējumu aprēķins un iekļāto īpašumu apdrošināšanas polises. Šie nosacījumi tiek ievēroti.
- Sabiedrības DSCR rādītājam jābūt ne mazākam kā 1,20. Rādītājs tiek ievērots.
- Pašu kapitāla attiecības rādītājam jābūt ne mazākam kā 40%. Arī šis rādītājs tiek ievērots.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:

	2019	2018
Atlikums uz gada sākumu	101 404 187	110 514 420
Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas		
Aizņēmuma atmaksa	(18 776 466)	(9 111 005)
Saņemtie aizņēmumi	9 500 000	-
Lietošanas tiesību aktīva nomas maksājumi	(63 176)	-
Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas	(9 339 642)	(9 111 005)
Citas izmaiņas saistībās		
Aprēķināti procenti *	642 795	1 774 205
Atmaksāti procenti *	(643 674)	(1 773 433)
Izveidotas nomas saistības *	231 265	-
Kopā citas izmaiņas saistībās	(230 386)	772
Atlikums uz gada beigām	92 294 931	101 404 187

* Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

26. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN DARBUZŅĒMĒJIEM, UN PĀRĒJIE KREDITORI

Ilgtermiņa daļa	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	728 567	615 810	613 672
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	187 540	187 331	940 025
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060	64 060
	980 167	867 201	1 617 757
Īstermiņa daļa			
Neizlietots finansējums*	5 994 589	3 138 772	832 111
Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem	6 609 846	3 614 403	2 476 300
No saņemta finansējuma darbu veicējiem pārskaitītu avansu atlikumi par vēl neizpildītiem darbiem	1 602 104	4 192 388	3 363 137
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	396 486	396 999	945 072
Atmaksājamās naudas summas	205 877	204 295	202 488
Norēķini par darbiem Finanšu ministrijas īpašumos (ESF finansēti projekti)	586 660	-	-
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	109 098	79 292	964 061
Saņemtie avani	722 874	447 893	436 743
Pārējie kreditori	124 174	101 235	86 298
	16 351 708	12 175 277	9 306 210
Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem un pārējiem kreditoriem kopā	17 331 875	13 042 478	10 923 967

* neizlietots finansējums ietver sevī valsts pārvaldes institūciju (Kultūras ministrija, tās pakļautības iestādes u.c.) piešķirto, bet vēl neizlietoto finansējumu.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Parādu piegādātājiem un darbuņēmējiem, un pārējo kreditoru iedalījums finanšu un nefinanšu kreditoros

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Finanšu kreditori			
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	6 609 846	3 614 403	2 476 300
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu/atsavināšanu	693 124	663 622	2 849 158
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	728 567	615 810	613 672
Atmaksājamās naudas summas	205 877	204 295	202 488
Pārējie kreditori	124 174	101 235	86 298
	8 361 588	5 199 365	6 227 916
Nefinanšu kreditori			
Neizlietots finansējums	5 994 589	3 138 772	832 111
Avansi	2 324 978	4 640 281	3 799 880
Norēķini par darbiem Finanšu ministrijas īpašumos	586 660	-	-
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060	64 060
	8 970 287	7 843 113	4 696 051
	17 331 875	13 042 478	10 923 967
Kopā			
Ilgtermiņa kreditori	980 167	867 201	1 617 757
Īstermiņa kreditori	16 351 708	12 175 277	9 306 210
	17 331 875	13 042 478	10 923 967

27. NOMAS SAISTĪBAS

16. SFPS Noma piemērošanā izmantots modificētais retrospektīvais piemērošanas veids nevis pilnais piemērošanas veids. Nomas saistības veidojas no lietošanas tiesību aktīviem, kas atspoguļoti ieguldījuma īpašumu sastāvā – nomātie nekustamie īpašumi (16.piezīme) un atsevišķi uzrādīti bilances postenī Lietošanas tiesību aktīvs – nomātie kustamie aktīvi (17.piezīme).

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ilgtermiņa daļa			
Nomas saistības	90 265	-	-
	90 265	-	-
Īstermiņa daļa			
Nomas saistības	77 824	-	-
	77 824	-	-
Nomas saistības kopā	168 089	-	-

28. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ilgtermiņa daļa			
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem VNĪ īpašumā	2 325 434	1 334 949	1 234 276
	2 325 434	1 334 949	1 234 276
<i>2-5 gadu laikā ieņēmumos iekļaujamā summa</i>	<i>463 457</i>	<i>312 038</i>	<i>322 814</i>
<i>pēc vairāk nekā 5 gadiem ieņēmumos iekļaujamā summa</i>	<i>1 861 977</i>	<i>1 022 911</i>	<i>911 462</i>
Īstermiņa daļa			
Nākamo periodu telpu noma	386 411	176 844	571 698
Kapitālie remontu un PL uzturēšana	344 805	358 617	-
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem VNĪ īpašumā	91 721	93 569	9 409
Atgūstamie tiesvedības izdevumi	34 882	24 838	-
Nākamo periodu zemes noma	12 112	19 221	22 829
Nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija	9 737	17 480	18 238
Nākamo periodu ieņēmumi – apdrošināšanas atlīdzība	877	618	-
Pārējie ieņēmumi	15 421	16 183	93 569
	895 966	707 370	715 743
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	2 827 872	2 042 319	1 950 019

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

29. UZKRĀJUMI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei *	236 123	283 104	468 358
	236 123	283 104	468 358

* Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata gada beigās, skatīt 40. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

Uzkrājumu iespējamo tiesas spriedumu izpildei kustība ir sekojoša:

	2019	2018
Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei pārskata gada sākumā	283 104	468 358
Papildus izveidoti uzkrājumi	84	73 018
Uzkrājumu samazinājums	(47 065)	(258 272)
Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei pārskata gada beigās	236 123	283 104

30. PĀRĒJĀS SAISTĪBAS

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Pievienotās vērtības nodoklis	732 131	453 821	394 433
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	214 541	-	8 445
Nekustamā īpašuma nodoklis	5 027	68 289	46 817
Dabas resursu nodoklis	459	428	812
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	-	-	4
	952 158	522 538	450 511

31. UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Uzkrātās saistības piegādātājiem	3 452 575	2 550 503	1 849 009
Uzkrātās saistības personālam	1 356 140	1 259 625	927 331
	4 808 715	3 810 128	2 776 340

32. ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Atvasinātie finanšu instrumenti	68 067	131 627	1 431 900
	68 067	131 627	1 431 900

33. FINANŠU INSTRUMENTU PATIESĀ VĒRTĪBA UN FINANŠU RISKS

Patiesā vērtība

Kā norādīts finanšu pārskatu pielikuma 5.piezīmē, Sabiedrības vadība uzskata, ka patiesās vērtības noteikšanas hierarhijas 1. līmenī iekļautā nauda un naudas ekvivalenti, kā arī 3. līmenī iekļauto īstermiņa finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem, jo šo aktīvu saņemšanas un saistību maksāšanas termiņi pārsvarā ir īsāki par 6 mēnešiem.

Sabiedrībai nav finanšu aktīvu un saistību, kuri tiek iekļauti 2. līmenī.

Sabiedrības vadība regulāri veic pārrunas ar kredītiestādēm un citām organizācijām, pret kurām tai ir finanšu nomas saistības par fiksēto procentu likmju komponentu izmaiņām. Pēdējo reizi procentu likmes tika koriģētas atbilstoši aktuālajām tirgus procentu likmēm, 2019.gadā. Sabiedrības vadība uzskata, ka fiksētā likmes daļa tirgū nav būtiski mainījusies, kopš pēdējo līgumu pielikumu noslēgšanas brīža un tādēļ saskaņā ar vadības viedokli aizņēmumu un finanšu nomas saistību patiesās vērtības pārrēķins uz gada beigām būtiski neatšķiras no amortizētās pašizmaksas vērtības.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI gada pārskats par 2019. gadu

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, Latvija

Finanšu pārskatu pielikumi*(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)***2019. gada 31.decembrī:**

Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	1 411 463	1 480 410
Uzkrātie ieņēmumi (3.līmenis)	2 027 572	2 027 572
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	19 753 839	19 753 839
Kopā:	23 192 874	23 261 821
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	92 126 842	92 126 842
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	8 361 588	8 361 588
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	4 808 715	4 808 715
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	68 067	65 372
Kopā	105 365 212	105 362 517

2018. gada 31. decembrī:

Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	2 873 851	2 959 022
Uzkrātie ieņēmumi (3.līmenis)	404 625	404 625
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	23 047 692	23 047 692
Kopā:	26 326 168	26 411 339
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	101 404 187	101 404 187
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	5 199 365	5 199 365
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	3 810 128	3 810 128
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	131 627	126 416
Kopā	110 545 307	110 540 096

2018. gada 1. janvārī:

Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	2 319 911	2 425 963
Uzkrātie ieņēmumi (3.līmenis)	154 757	154 757
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	29 834 943	29 834 943
Kopā:	32 309 611	32 415 663
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	110 514 420	110 514 420
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	6 227 916	6 227 916
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	2 776 340	2 774 741
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	1 431 900	1 375 214
Kopā	120 950 576	120 892 291

Tabulā uzrādītas 3. līmeņa patiesās vērtības novērtēšanai izmantotās vērtēšanas metodes, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Veids	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami dati
Ilgtermiņa debitori	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme
Uzkrātās saistības	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme
Atvasinātie finanšu instrumenti	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme

2018. un 2019. gadā nav notikušas izmaiņas patiesās vērtības hierarhijas līmeņos.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

Kreditrisks

Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Visi Sabiedrības naudas līdzekļi pie trešām pusēm ir izvietoti LR reģistrētās kredītiestādēs un ES reģistrētā kredītiestādē. Sabiedrības kredītriska koncentrācija saistībā ar pircējiem un pārējiem finanšu aktīviem ir saistīti ar saņemamiem maksājumiem, ko Sabiedrības vadība neuzskata par aktīviem ar augstu kredītrisku.

Maksimālo kredītrisku, kas saistīts ar debitoru parādiem un pārējiem finanšu aktīviem atspoguļo to bilances vērtības.

Debitoru parādu un pārējo finanšu aktīvu iedalījums ģeogrāfiskajos reģionos pārskata perioda beigu datumā ir šāds:

	Pircēju un pārējie debitoru parādi			Uzkrātie ieņēmumi		
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Latvija	8 241 835	7 844 979	6 382 998	2 010 777	404 625	154 757
Citas valstis	1 960 242	47 195	34 882	16 795	-	-
Kopā	10 202 077	7 892 174	6 417 880	2 027 572	404 625	154 757

Likviditātes risks

Sabiedrība ievēro piesardzības principu likviditātes riska vadībā un atbilstoši tam uztur pietiekamā daudzumā naudas līdzekļus. Sabiedrības likviditātes rādītājs ir 1,01 (31.12.2018.:0,93), ātrās likviditātes rādītājs – 1,01 (31.12.2018.: 0,93). Sabiedrības vadība pārbauga likviditātes rezerves un veido operatīvās prognozes, pamatojoties uz paredzamajām neto naudas plūsmām.

Vadība uzskata, ka Sabiedrība ar pamatdarbības aktivitātēm spēs nodrošināt pietiekamu likviditātes līmeni un nesaskata būtisku likviditātes risku. Informāciju par maksājamām naudas plūsmām skatīt tabulās.

Finanšu saistību, ieskaitot aplēstos procentu maksājumus un neskaitot savstarpējo ieskaitu, līgumos noteiktie atlikušie dzēšanas termiņi pārskata perioda beigu datumā ir šādi:

	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
2019. gada 31. decembrī						
Neatvasinātās finanšu saistības						
Aizņēmumi	92 116 865	94 236 737	2 373 735	7 106 300	70 901 644	13 855 058
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	17 331 875	17 331 875	16 351 708	-	980 167	-
Nomas saistības	168 089	168 089	18 322	59 502	88 116	2 149
Uzkrātās saistības	4 808 715	4 808 715	2 898 541	1 905 460	4 714	-
	114 425 544	116 545 416	21 642 306	9 071 262	71 974 641	13 857 207

	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
2018. gada 31. decembrī						
Neatvasinātās finanšu saistības						
Aizņēmumi	101 393 331	103 966 410	2 437 844	16 521 221	65 905 036	19 102 309
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	13 042 478	13 042 478	12 175 277	-	867 201	-
Uzkrātās saistības	3 810 128	3 810 128	2 355 068	1 449 053	6 007	-
	118 245 937	120 819 016	16 968 189	17 970 274	66 778 244	19 102 309

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
2018. gada 1.janvārī						
Neatvasinātās finanšu saistības						
Aizņēmumi	110 504 337	113 656 851	2 447 013	7 324 047	44 763 795	59 121 996
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	10 923 967	10 923 967	9 306 210	-	1 617 757	-
Uzkrātās saistības	2 776 340	2 776 340	1 813 859	927 331	35 150	-
	124 204 644	127 357 158	13 567 082	8 251 378	46 416 702	59 121 996

Nav paredzams, ka dzēšanas termiņu analīzē ietvertās naudas plūsmas varētu rasties ievērojami agrāk vai būtiski citā apjomā.

Valūtas risks

Sabiedrība nav pakļauta nozīmīgām valūtas kursu svārstību riskam. Sabiedrībai pārskata periodu beigu datumā ir atlikumi tikai EUR valūtā.

Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, galvenokārt, saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem, jo Sabiedrības aizņēmumu procentu likmes ietver mainīgo komponenti. Mainoties kopējai procentu likmei par 1 procentpunktu, ietekme uz 2020.gada Sabiedrības peļņu vai zaudējumiem un visaptverošiem ienākumiem kopā būtu 1,25 milj. EUR.

34. DARĪJUMI AR SAISTĪTAJĀM PUSĒM

Saskaņā ar 24. SGS „Informācijas uzrādīšana par saistītajām pusēm” iekļauto definīciju saistītās puses ir gan juridiskas, gan privātpersonas, kas ir saistītas ar Sabiedrību šādā veidā.

Persona vai tuvs šīs personas ģimenes loceklis ir saistīts ar pārskatu sniedzēju uzņēmumu, ja:

- šai personai ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskatu sniedzēju uzņēmumu;
- šai personai ir būtiska ietekme pār pārskatu sniedzēju uzņēmumu; vai
- ši persona ir pārskatu sniedzēja uzņēmuma vai tā mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.

Uzņēmums ir saistīts ar pārskatu sniedzēju uzņēmumu, ja tas atbilst šādiem nosacījumiem:

- uzņēmums un pārskatu sniedzēja uzņēmums pieder vienai uzņēmumu grupai (kas nozīmē, ka mātes sabiedrība, meitas sabiedrība un māsu sabiedrības ir saistītās puses vienai otrai);
- viens uzņēmums ir otra uzņēmuma asociēts uzņēmums vai kopuzņēmums (vai asociēts uzņēmums vai kopuzņēmums tās grupas uzņēmumam, kurai pieder otrs uzņēmums);
- abi uzņēmumi ir kopuzņēmumi vienai un tai pašai trešajai pusei;
- viens uzņēmums ir trešās puses kopuzņēmums, bet otrs uzņēmums ir tās pašas trešās puses asociētais uzņēmums;
- uzņēmums ir pēcnodarbinātības pabalstu plāns atskaišu sniedzēja uzņēmuma darbiniekiem vai uzņēmuma, kurš saistīts ar atskaišu sniedzēju, darbiniekiem; Ja atskaišu sniedzēja uzņēmums pats ir šāda veida plāns, saistītās puses ir arī to sponsorējošie darba devēji.
- uzņēmumu kontrolē vai kopīgi kontrolē persona, kas identificēta (a) punktā;
- personai, kas identificēta (a)(i) punktā, ir būtiska ietekme pār uzņēmumu vai ir uzņēmuma (vai tā mātes sabiedrības) augstākās vadības pārstāvis;
- uzņēmums, vai jebkurš koncerna, kurā ietilpst uzņēmums, dalībnieks, sniedz vadības personāla pakalpojumus sabiedrībai vai sabiedrības mātes sabiedrībai.

Sabiedrības darījumi ar valstij piederošajiem uzņēmumiem ir bijuši parastas uzņēmējdarbības gaitā un saistīti ar normālām biznesa operācijām.

Informācija par vadības atalgojumu un vidējo vadības locekļu skaitu pa kategorijām:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Valdes locekļiem	527 855	462 679	290 550
Padomes locekļiem	99 640	102 932	90 852
	627 495	565 611	381 402

Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā bija 3 (2018: 3). Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā bija 4 (2018: 5). Valdes locekļiem un vadības pārstāvjiem nav izsniegti aizdevumi, kā arī slēgti citi darījumi.

Finanšu pārskatu pielikumi

(Ja nav norādīts citādi, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)

35. NOMAS LĪGUMI

Sabiedrība ir iznomātājs

Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu iznomāšanas tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā lineāri nomas termiņa laikā un iekļauti postenī Ieņēmumi un Izdevumi ieņēmumu saņemšanai.

Saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, kas spēkā bilances datumā, turpmāk saņemamā nomas maksa ir:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Pirmais gads	25 964 227	26 378 203	25 420 936
Otrais gads	25 156 415	24 293 524	24 212 906
Trešais gads	24 786 573	23 522 793	22 806 455
Ceturtais gads	24 443 112	23 316 517	22 520 259
Piektais gads	24 014 506	23 013 799	22 354 691
Ilgāk kā pieci gadi	272 689 681	287 627 837	298 682 357
	397 054 514	408 152 673	415 997 604

Sabiedrība ir nomnieks

Sabiedrībai 31.12.2019. ir spēkā 3 līgumi par lietošanas tiesību aktīvu (divi par nekustamo īpašumu – zemesgabalu un viens par autotransporta) nomu.

Saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, kas spēkā bilances datumā, turpmāk maksājamā nomas maksa, kas tika atzīta visaptverošo ienākumu pārskatā ir:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Pirmais gads	81 747	72 647	71 965
Otrais gads	81 747	61 275	60 217
Trešais gads	8 808	47 939	44 402
Ceturtais gads	714	46 988	42 589
Piektais gads	714	47 556	41 905
Ilgāk kā pieci gadi	2 380	1 403 994	1 385 680
	176 110	1 680 399	1 646 758

36. SABIEDRĪBĀ NODARBINĀTO PERSONU SKAITS

	2019	2018
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata periodā, tai skaitā-	465	523
padomes locekļi	3	3
valdes locekļi	4	5
pārējie darbinieki	458	515

37. PERSONĀLA IZMAKSAS

Izmaksu veids	2019	2018
Atlīdzība par darbu	7 905 089	7 864 802
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 978 268	1 890 182
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	96 515	332 294
	9 979 872	10 087 278

Personāla izmaksas ir iekļautas pārskata 8., 9., un 10. piezīmē posteņos atlīdzība par darbu un uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai.

38. INFORMĀCIJA PAR ZVĒRINĀTU REVIDENTU ATLĪDZĪBU

Administrācijas izdevumu sastāvā iekļauta atlīdzība Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par gada pārskata revīziju.

	2019	2018
Par Sabiedrības finanšu pārskatu revīziju	18 500	16 500
Par Sabiedrības 2017. gada finanšu pārskatu revīziju ¹	-	4 000
	18 500	20 500

41. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA GADA BEIGĀM

Laika periodā pēc pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskata parakstīšanas dienai nav notikumu, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības pārskata perioda rezultātus un finanšu pārskata novērtējumu.

(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)	(paraksts *)
Renārs Griškevičs <i>Valdes priekšsēdētājs</i>	Andris Vārna <i>Valdes loceklis</i>	Jānis Ivanovskis-Pigits <i>Valdes loceklis</i>	Ojārs Valkers <i>Valdes loceklis</i>
(paraksts *)			
Aija Martinsone-Staģe <i>Galvenā grāmatvede</i>			

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu