



VALSTS NEKUSTAMIE  
ĪPAŠUMI

# Gada pārskats par 2019.gadu

Sagatavots saskaņā ar  
Eiropas Savienības apstiprināto  
Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām

## Saturs

<b>Saturs .....</b>	<b>2</b>
<b>Informācija par Sabiedrību .....</b>	<b>4</b>
<b>Vadības ziņojums .....</b>	<b>5</b>
Vispārīgs Sabiedrības raksturojums	5
Būtiskākie finanšu rādītāji	5
Būtiskākie notikumi	6
Notikumi pēc pārskata gada beigām	7
Priekšlikums par peļņas sadali	9
Formulas	9
<b>Paziņojums par vadības atbildību.....</b>	<b>11</b>
<b>Finanšu pārskati .....</b>	<b>12</b>
Visaptverošo ienākumu pārskats	12
Pārskats par finanšu stāvokli	13
Pārskats par naudas plūsmām	15
Pārskats par izmaiņām pašu kapitālā	17
<b>Finanšu pārskatu pielikums .....</b>	<b>19</b>
1.    Vispārīga informācija	19
2.    Būtiskākie grāmatvedības uzskaites principi	19
2.1.    Uzskaites un pārskatu valūta .....	20
2.2.    Aplēses un spriedumi.....	20
2.3.    Nefinanšu aktīvi un saistības.....	21
3.    SFPS pirmreizējā ieviešana	37
4.    Jaunu standartu, grozījumu un interpretāciju ieviešana	41
5.    Patiesās vērtības novērtēšana	41
6.    Finanšu risku vadība	43
7.    Ieņēmumi	46
8.    Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	47
9.    Pārdošanas izmaksas	47
10.   Administrācijas izmaksas	48
11.   Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	48
12.   Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	49
13.   Finanšu ieņēmumi	49
14.   Finanšu izmaksas	49
15.   Uzņēmuma ienākuma nodoklis	50
16.   Nemateriālo ieguldījumu kustības pārskats	51
17.   Pamatlīdzekļu kustības pārskats	52
18.   Ieguldījuma īpašumu kustības pārskats	54
19.   Lietošanas tiesību aktīvu kustības pārskats	58
20.   Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	59
21.   Nākamo periodu izmaksas	61
22.   Uzkrātie ieņēmumi	62
23.   Līgumu aktīvi	62
24.   Naudas līdzekļi	62

25.	Pārdošanai turēti aktīvi	62
26.	Akciju kapitāls (Pamatkapitāls)	63
27.	Rezerves	63
28.	Aizņēmumi no kredītiestādēm	64
29.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējie kreditori	67
30.	Nomas saistības	68
31.	Nākamo periodu ieņēmumi	69
32.	Līgumu saistības	69
33.	Uzkrājumi	70
34.	Pārējās saistības	70
35.	Uzkrātās saistības	70
36.	Atvasinātie finanšu instrumenti	71
37.	Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu risks	71
38.	Darījumi ar saistītām pusēm	75
39.	Nomas līgumi	76
40.	Sabiedrībā nodarbināto personu skaits	77
41.	Personāla izmaksas	77
42.	Informācija par zvērinātu revidentu atlīdzību	78
43.	Ziņas par citiem līgumiem un projektiem, kuriem ir svarīga nozīme sabiedrības darbībā	78
44.	Tiesvedības	78
45.	Notikumi pēc pārskata gada beigām	79
46.	Priekšlikums par peļņas sadali	81
<b>Revidentu ziņojums.....</b>		<b>82</b>

## Informācija par Sabiedrību

<i>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 (no 01.01.2016. līdz 09.12.2019.) Ansis Grasmanis, padomes loceklis (no 08.05.2017. 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-Pigits, valdes loceklis (no 16.11.2019.) Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (no 18.09.2017. līdz 18.04.2019.) Līga Ermāne, valdes locekle (no 09.01.2018. līdz 15.08.2019.) Kitija Gruškevica, valdes locekle (no 07.09.2017. līdz 15.11.2019.) Sigita Janvāre, valdes locekle (no 02.10.2017. līdz 27.12.2019.) Ojārs Valkers, valdes loceklis (no 28.12.2019. līdz 01.04.2020.)
<i>Pārskata periods</i>	01.01.2019 – 31.12.2019
<i>Revidenti</i>	KPMG Baltics AS Vesetas iela 7 Rīga, Latvija LV-1013 Licences Nr. 55

## 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 - 16,72 milj. EUR, saglabājot pozitīvu peļņas rentabilitāti 12,92% (mērķis 11,08%) un pašu kapitāla atdeves rādītāju 1,87% (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 peļņa sasniedza 5,2 milj. EUR.

Finanšu rādītāji	2019	2018
Apgrozījums, milj. EUR	40.25	39.27
Bruto peļņa, milj. EUR	12.65	12.81
EBIT, milj. EUR <sup>1)</sup>	6.45	7.27
EBITDA, milj. EUR <sup>1)</sup>	16.72	17.49
Peļņa vai zaudējumi, milj. EUR	5.20	6.70
Peļņas rentabilitāte	12.92%	17.07%
Pamatkapitāls, milj. EUR	142.15	135.47

Finanšu rādītāji	2019	2018
Pašu kapitāls, milj. EUR	278.74	276.14
Kopējo saistību summa, milj. EUR	118.96	121.24
Finanšu saistību kopsumma, milj. EUR <sup>1)</sup>	92.13	101.4
Pašu kapitāla atdeve (ROE) <sup>1)</sup>	1.87%	2.44%
Aktīvu atdeve (ROA) <sup>1)</sup>	1.31%	1.68%
Kopējās likviditātes rādītājs <sup>1)</sup>	1.00	0.94
Ātrās likviditātes rādītājs <sup>1)</sup>	1.00	0.93
Saistības pret pašu kapitālu	0.43	0.44
Ilgtermiņa ieguldījumi, milj. EUR	365.01	363.58
Valsts budžetā prognozējamās dividendes, milj. EUR	-	2.6
Plānotās valsts dotācijas, milj. EUR	18.59	17.12

<sup>1)</sup> Formulu saraksts pārskata 9.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.
- 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 CeĶa 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 Sabiedrības 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 Sabiedrība 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 111 infrastruktūras attīstības projektus apmēram 195 miljonu eiro apmērā un strādā pie 29 jaunām projektu idejām. Sabiedrība nodrošina profesionālu nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un pārvaldību apmēram 450 nekustamajiem īpašumiem ar 1 200 ēkām 1 milj. kvadrātmetru platībā un vairāk nekā 4 000 zemes īpašumu 16 miljonu kvadrātmetru platībā.

## Notikumi pēc pārskata gada beigām

2020. gada 11. martā Pasaules veselības organizācija koronavīrusa uzliesmojumu pasludināja par pandēmiju, bet 2020. gada 12. martā Latvijas Republikas valdība izsludināja valstī ārkārtas stāvokli, kas 2020. gada 7. aprīlī tika pagarināts. Reaģējot uz potenciālo apdraudējumu, ko Covid-19 rada uz sabiedrības veselību, Latvijas Republikas valdība ir īstenojusi pasākumus vīrusa uzliesmojuma ierobežošanai, kas cita starpā ietver starptautisko pasažieru pārvadājumu apturēšanu lidostās, ostās, ar autobusu un dzelzceļa satiksmi, kā arī līdz turpmākiem norādījumiem ir slēgtas atsevišķu nozaru organizācijas. Lidsabiedrībām, jūras un dzelzceļa pārvadātājiem ir noteikts aizliegums pārvadāt cilvēkus, bet skolas, augstākās izglītības iestādes, restorāni, kino teātri, teātri un muzeji ir slēgti vai to darbība ir ierobežota. Daudzi Latvijas uzņēmumi ir noteikuši darbinieku pāreju uz darbu no mājas, kamēr atsevišķi uzņēmumi ir samazinājuši vai uz laiku pārtraukuši komercdarbību. Līdzīgus pasākumus ir ieviesušas citas valstis Eiropā un citos pandēmijas skartos reģionos.

Plašāka ekonomiskā ietekme no šiem notikumiem:

- Traucējumi komercdarbības un ekonomisko aktivitāšu veikšanā Latvijā, kas ietekmē visus piegādes ķēžu posmus;
- Nozīmīgi traucējumi atsevišķu sektoru uzņēmumu darbībā gan Latvijā, gan tirgos, kas ir izteikti atkarīgi no ārvalstu piegādes ķēžu darbības, kā arī uz eksportu orientētiem uzņēmumiem, kas ir atkarīgi no ārvalstu tirgiem. Pandēmijas sekas visasāk izjūt tādi sektori kā tirdzniecība un transports, ceļošana un tūrisms, izklaide, ražošana, celtniecība, mazumtirdzniecība, apdrošināšana, izglītība un finanšu sektors;
- Būtiski samazinājies pieprasījums pēc precēm un pakalpojumiem, kas nav pirmās nepieciešamības;
- Pieaugusi nenoteiktība ekonomikā, ko raksturo nepastāvīgākas aktīvu cenas un valūtu maiņas kursi.

2020. gada 22. martā tika ratificēts likums "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību", kas stājās spēkā retrospektīvi – ar 2020. gada 12. martu. Likums paredz vairākus pasākumi, lai palīdzētu uzņēmumiem pārvarēt ārkārtas situāciju.

Sabiedrība veic komercdarbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas, apsaimniekošanas un attīstīšanas sektorā, kuru nav būtiski ietekmējis Covid-19 infekcijas uzliesmojums, un Sabiedrības apgrozījums pēdējo nedēļu laikā ir bijis stabils, un tās darbībā, ieskaitot piegādes, nav bijuši traucējumi. Izvērtējot finanšu pārskatu apstiprināšanas datumā publiski pieejamu informāciju, vadība ir izvērtējusi infekcijas uzliesmojuma iespējamo attīstību un tā sagaidāmo ietekmi uz Sabiedrību un ekonomisko vidi kurā tā darbojas, ieskaitot pasākumus, kurus jau ir ieviesusi Latvijas Republikas valdība un valdības citās valstīs kurās Sabiedrība veic nozīmīgu komercdarbību un kurās atrodas tās klienti.

Nolūkā nodrošināt Sabiedrības komercdarbības nepārtrauktību vadība ir īstenojusi vairākus pasākumus, svarīgākie no kuriem ir:

- ieviests attālinātais darbs būtiskai administrācijas darbinieku daļai;
- nekustamo īpašumu pārvaldīšanā iesaistītajiem darbiniekiem ir sniegti norādījumi, kā ievērot stingrus piesardzības standartus, ieskaitot sociālo distancēšanos.

Sabiedrība ir apzinājusi ietekmi no likuma "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību". Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu projektu "Noteikumi par dīkstāves pabalstu darbiniekiem, kurus skar Covid – 19 izplatība", tiek plānoti arī publisko nekustamo īpašumu telpu nomas samazināšanas aktivitātes krīzes skartām nozarēm, kurām sakarā ar Covid-19 izplatību ir piemērojami pasākumi un īpašie atbalsta mehānismi.

Sabiedrība ir izvērtējusi divus attīstības scenārijus, paredzot ieņēmumu samazinājumu no nomas un apsaimniekošanas, būvniecības starpniecības un atsavināšanas darbības virzieniem. Scenāriji paredz mēreno (3 mēneši) un negatīvu (6 mēneši) krīzes stāvokli valstī. Scenārijos tiek aplēsti nomas ieņēmumu kritumi no privāta sektora, atsavināšanas ieņēmumu kritums, ko var izraisīt izmaiņas



nekustamo īpašumu tirgū un palēninājums būvniecības pakalpojuma sniegšanā, līdz ar to zemāki starpniecības ieņēmumi.

Ņemot vērā visus pieņēmumus un pieejamo informāciju, gan mērenā scenārijā gan negatīvā scenārijā 2020. gadā joprojām tiks prognozēta peļņa.

Papildus ietekme tiek plānota uz Sabiedrības kapitālieguldījumu plānu, ņemot vērā Finanšu ministrijas gatavotos priekšlikumus ES fondu 2014.-2020. gadu vēl neizlietotā finansējuma iespējamām pārdalēm, lai operatīvi sniegtu atbalstu uzņēmējiem, bezdarba riskam pakļautajiem iedzīvotājiem, kā arī medicīnas aprūpes sistēmai. Šāds priekšlikums apturēs arī Sabiedrības no ES fondiem plānoto projektu ieviešanu.

Ņemot vērā pašlaik publiski pieejamo informāciju, Sabiedrības galvenos darbības rādītājus un vadības veiktos pasākumus, nav paredzams, ka, izņemot augstākminēto, Covid-19 uzliesmojumam būs tieša tūlītēja un būtiska negatīva ietekme uz Sabiedrību, tās darbību, finanšu stāvokli un darbības rezultātiem, ieskaitot Sabiedrības spēju izpildīt aizņēmuma līguma noteiktus nosacījumus. Tomēr mēs nevaram izslēgt iespēju, ka stingru ierobežojumu perioda ieilgšana, ieviesto drošības pasākumu pastiprināšana vai šādu pasākumu negatīvā ietekme uz ekonomikas vidi, kurā Sabiedrība veic komercdarbību, vidējā un ilgākā termiņā varētu negatīvi ietekmēt Sabiedrību, tās finanšu stāvokli un darbības rezultātus. Mēs rūpīgi uzraugām situāciju un veiksime nepieciešamos pasākumus, lai mazinātu jaunu notikumu un apstākļu ietekmi.

No pārskata gada beigām līdz šodienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskatu.

## Priekšlikums par peļņas sadali

Pamatojoties Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumu Nr. 806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" (turpmāk – MK noteikumi) 10. un 11.2. punktu, Sabiedrības valde ierosina 2019. gada peļņu neizmaksāt dividendēs, bet novirzīt Sabiedrībai gan valsts uzdevumu izpildei, gan Sabiedrības turpmākai attīstībai, lai veicinātu Sabiedrības darbības virzieniem atbilstošu pakalpojuma kvalitātes un pieejamības uzlabošanu.

## 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 = EBIT + ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums.

EBIT = Bruto peļņa – Administrācijas izmaksas – Pārdošanas izmaksas – Pārējās izmaksas + Pārējie ieņēmumi.

Finanšu saistību kopsumma = Ilgtermiņa aizņēmumi + Īstermiņa aizņēmumi.

Pašu kapitāla atdeve (ROE) = Peļņa / vidējā pašu kapitāla vērtība gada laikā.

Aktīvu atdeve (ROA) = Peļņa / vidējā aktīvu vērtība gada laikā.

Kopējās likviditātes rādītājs = Apgrozāmie aktīvi / Īstermiņa saistības.

Ātrās likviditātes rādītājs = Apgrozāmie aktīvi – Krājumi / Īstermiņa saistības.

Saistības pret pašu kapitālu attiecība = Kopējās saistības / Pašu kapitāls.  
Peļņas rentabilitāte = Peļņa / Ieņēmumi.

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

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

## 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 pieņemumi attiecībā uz šo finanšu pārskatu 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 \*)*

Renārs Griškevičs  
*Valdes priekšsēdētājs*

*(paraksts \*)*

Andris Vārna  
*Valdes loceklis*

*(paraksts \*)*

Jānis Ivanovskis-Pigits  
*Valdes loceklis*

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

## Finanšu pārskati

### Visaptverošo ienākumu pārskats

Visaptverošie ienākumi			
	Piezīme	2019	2018
Ieņēmumi	7	40 246 828	39 268 156
Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	8	(27 594 793)	(26 461 988)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>12 652 035</b>	<b>12 806 168</b>
Pārdošanas izmaksas	9	(1 010 898)	(929 435)
Administrācijas izmaksas	10	(5 588 836)	(5 302 542)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	11	658 763	709 804
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	12	(257 343)	(15 923)
<b>Pamatdarbības rezultāts</b>		<b>6 453 721</b>	<b>7 268 072</b>
Finanšu ieņēmumi	13	74 248	1 313 565
Finanšu izmaksas	14	(681 051)	(1 841 302)
<b>Pārskata gada peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>5 846 918</b>	<b>6 740 335</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis no dividendēm	15	(648 853)	-
<b>Pārskata gada peļņa</b>		<b>5 198 065</b>	<b>6 740 335</b>
<b>Pārējie visaptverošie ienākumi</b>			
<b>Posteņi, kas nekad netiks pārcelti uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu</b>			
Pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās no pārvērtēšanas	17	-	(38 372)
<b>Pārējie visaptverošie ienākumi</b>		-	(38 372)
<b>Visaptverošie ienākumi vai zaudējumi kopā</b>		<b>5 198 065</b>	<b>6 701 963</b>

Pielikums no 19. līdz 81. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa.

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

*(paraksts \*)*

Aija Martinsone-Staģe

*Galvenā grāmatvede*

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

## Pārskats par finanšu stāvokli

	Piezīme	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Aktīvi</b>				
<b>Ilgtermiņa aktīvi</b>				
Nemateriālie aktīvi	16	299 330	200 958	136 393
Pamatlīdzekļi	17	10 292 582	12 351 851	9 688 696
Ieguldījuma īpašumi	18	354 421 706	351 030 323	351 450 078
Lietošanas tiesību aktīvi	19	143 666	-	-
Pircēju un pasūtītāju parādi	20	67 072	91 859	116 647
Nākamo periodu izmaksas	21	-	275 670	369 538
Pārējie finanšu ieguldījumi		1 423	1 423	1 423
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>		<b>365 225 779</b>	<b>363 952 084</b>	<b>361 762 775</b>
<b>Īstermiņa aktīvi</b>				
Krājumi		100 743	114 518	75 825
Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	20	10 135 005	7 800 315	6 301 233
Uzņēmuma ienākuma nodoklis		-	1 542 376	1 001 958
Nākamo periodu izmaksas	21	243 669	348 900	245 706
Uzkrātie ieņēmumi	22	1 532 589	389 934	94 621
Līgumu aktīvi	23	458 287	14 691	60 136
Pārdošanai turēti aktīvi	25	244 381	161 500	1 525 105
Nauda	24	19 753 819	23 047 690	29 834 943
<b>Īstermiņa aktīvi kopā</b>		<b>32 468 493</b>	<b>33 419 924</b>	<b>39 139 527</b>
<b>Aktīvi kopā</b>		<b>397 694 272</b>	<b>397 372 008</b>	<b>400 902 302</b>

<b>Pašu kapitāls un saistības</b>				
<b>Pašu kapitāls</b>				
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	26	142 152 445	135 474 106	135 474 106
Rezerves		7 358 269	10 677 560	11 375 868
<i>Pārējās rezerves</i>	27	7 358 269	7 358 269	7 452 170
<i>Pārvērtēšanas rezerve</i>	27	-	3 319 291	3 923 698
Nesadalītā peļņa		129 227 567	129 983 961	125 536 813
<i>Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa</i>		124 029 502	123 243 626	116 565 286
<i>Pārskata perioda peļņa</i>		5 198 065	6 740 335	8 971 527
<b>Pašu kapitāls kopā</b>		<b>278 738 281</b>	<b>276 135 627</b>	<b>272 386 787</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Piezīme	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Pašu kapitāls un saistības</b>				
<b>Saistības</b>				
<b>Ilgtermiņa saistības</b>				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	28	83 164 648	83 014 584	101 392 610
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori	29	792 627	679 870	677 732
Nomas saistības	30	90 265	-	-
Nākamo periodu ieņēmumi	31	2 325 434	1 334 949	1 234 276
Līgumu saistības	32	187 540	187 331	940 025
Uzkrājumi	33	236 123	283 104	468 358
<b>Ilgtermiņa saistības kopā</b>		<b>86 796 637</b>	<b>85 499 838</b>	<b>104 713 001</b>
<b>Īstermiņa saistības</b>				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	28	8 962 194	18 389 603	9 121 810
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citi parādi kreditoriem	29	15 831 450	11 758 278	8 346 138
Nomas saistības	30	77 824	-	-
Nākamo periodu ieņēmumi	31	619 491	595 208	599 075
Līgumu saistības	32	932 792	529 161	1 076 740
Uzkrātās saistības	35	4 715 378	3 810 128	2 776 340
Pārējās saistības	34	952 158	522 538	450 511
Atvasinātie finanšu instrumenti	36	68 067	131 627	1 431 900
<b>Īstermiņa saistības kopā</b>		<b>32 159 354</b>	<b>35 736 543</b>	<b>23 802 514</b>
<b>Saistības kopā</b>		<b>118 955 991</b>	<b>121 236 381</b>	<b>128 515 515</b>
<b>Pašu kapitāls un saistības kopā</b>		<b>397 694 272</b>	<b>397 372 008</b>	<b>400 902 302</b>

Pielikums no 19. līdz 81. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

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

*(paraksts \*)*

Aija Martinsone-Staģe

*Galvenā grāmatvede*

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

## Pārskats par naudas plūsmām

	Piezīme	2019	2018
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
<b>1. Peļņa pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa</b>		<b>5 846 918</b>	<b>6 740 335</b>
Pamatlīdzekļu/ieguldījumu īpašumu nolietojums	17;18	10 160 934	10 130 973
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	16	104 792	87 029
lietošanas tiesību aktīvu nolietojums	18;19	66 963	-
izmaiņas rezervēs	26	-	(93 901)
izmaiņas uzkrājumos		(46 981)	(185 254)
neto (ieņēmumi) / zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas un norakstīšanas		(107 283)	(35 879)
peļņa no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	36	(63 560)	(1 300 273)
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	13	(10 688)	(13 175)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	14	652 741	1 774 205
<b>2. Peļņa pirms īstermiņa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>16 603 836</b>	<b>17 104 060</b>
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(3 515 253)	(1 733 278)
krājumu atlikumu un pārdošanai turētu aktīvu samazinājums		89 346	36 166
piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums		8 481 783	3 316 626
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>21 659 712</b>	<b>18 723 574</b>
Izdevumi procentu maksājumiem		(653 619)	(1 773 433)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(648 853)	(540 418)
<b><i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i></b>		<b><i>20 357 240</i></b>	<b><i>16 409 723</i></b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Piezīme	2019	2018
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(12 025 689)	(12 000 975)
Saņemtie procenti	13	10 688	13 175
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	11,17,18	298 944	195 016
<b><i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i></b>		<b>(11 716 057)</b>	<b>(11 792 784)</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Saņemtie aizņēmumi	28	9 500 000	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	28	(18 776 467)	(9 111 005)
Maksājumi par lietošanas tiesību aktīvu nomu		(63 176)	-
Izmaksātās dividendes		(2 595 411)	(2 293 187)
<b><i>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</i></b>		<b>(11 935 054)</b>	<b>(11 404 192)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu neto samazinājums</b>		<b>(3 293 871)</b>	<b>(6 787 253)</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā</b>		<b>23 047 690</b>	<b>29 834 943</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās</b>	24	<b>19 753 819</b>	<b>23 047 690</b>

Pielikums no 19. līdz 81. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

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

*(paraksts \*)*

Aija Martinsone-Staģe

*Galvenā grāmatvede*

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



## Pārskats par izmaiņām pašu kapitālā

	Piezīmes	Akciju kapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls
<b>01.01.2018. kā norādīts iepriekš</b>		<b>135 474 106</b>	<b>129 114 744</b>	<b>7 452 170</b>	<b>8 276 607</b>	<b>280 317 627</b>
<i>Pārejot uz SFPS veiktas sekojošas korekcijas</i>						
Ieguldījuma īpašumu atzīšana atbilstoši SFPS	3	-	(125 191 046)	-	125 191 046	-
Citas korekcijas sakarā ar SFPS ieviešanu	3	-	-	-	(7 930 840)	<b>(7 930 840)</b>
<b>01.01.2018. pēc SFPS</b>		<b>135 474 106</b>	<b>3 923 698</b>	<b>7 452 170</b>	<b>125 536 813</b>	<b>272 386 787</b>
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	6 740 335	<b>6 740 335</b>
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2017.gadā		-	-	-	(2 293 187)	<b>(2 293 187)</b>
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	27	-	-	(93 901)	-	<b>(93 901)</b>
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	27	-	(566 035)	-	-	<b>(566 035)</b>
Neto rezultāts no pamatlīdzekļu pārvērtēšanas	27	-	(38 372)	-	-	<b>(38 372)</b>
<b>31.12.2018.</b>		<b>135 474 106</b>	<b>3 319 291</b>	<b>7 358 269</b>	<b>129 983 961</b>	<b>276 135 627</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Piezīmes	Akciju kapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls
2017.gada peļņas pārvietošana pamatkapitāla palielināšanai	26	6 678 339	-	-	(6 678 339)	-
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018.gadā		-	-	-	(2 595 411)	<b>(2 595 411)</b>
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	5 198 065	<b>5 198 065</b>
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	27		(86 527)	-	86 527	
Pārvērtēšanas rezerves pārceļšana uz nesadalīto peļņu	27	-	(3 232 764)	-	3 232 764	-
<b>31.12.2019.</b>		<b>142 152 445</b>	<b>-</b>	<b>7 358 269</b>	<b>129 227 567</b>	<b>278 738 281</b>

Pielikums no 19. līdz 81. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs  
 Valdes priekšsēdētājs

(paraksts \*)

Andris Vārna  
 Valdes loceklis

(paraksts \*)

Jānis Ivanovskis-Pigits  
 Valdes loceklis

(paraksts \*)

Aija Martinsone-Staģe

Galvenā grāmatvede

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

# Finanšu pārskatu pielikums

## 1. Vispārīga 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 pārskatu 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 visaptverošo ienākumu pārskatā atsevišķiem finanšu aktīviem un finanšu saistībām, kā arī pamatlīdzekļu sastāvā uzrādīto nekustamo īpašumu atzīšanu pārvērtētajā vērtībā.

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

- Pieņemts, ka Sabiedrības darbosies arī turpmāk (skatīt 45.piezīmi "Notikumi pēc pārskata gada beigām");
- 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;

- 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 un aplēsēm, kurām ir būtiskākā ietekme uz finanšu pārskatos uzrādītajām summām, ir ietverta piezīmēs:

*2.3.3. Ieguldījuma īpašumi,*

*2.3.11. Uzkrājumi,*

*2.4.1.1. Debitoru parādi,*

*18. Ieguldījuma īpašumu kustība,*

*20. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori,*

*33. Uzkrājumi.*

*45. Notikumi pēc pārskata gada beigām.*

## 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 visaptverošo ienākumu pārskatā.

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 pamatlīdzekļus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās visaptverošo ienākumu pārskatā.

Līdz pārskata gada beigām pamatlīdzekļu sastāvā tika atzīts nekustamais īpašums (ēkas, zeme) - Sabiedrības administratīvās ēkas un zeme Vaļņu ielā 28. Nekustamais īpašums tika uzskaitīts saskaņā ar pārvērtēšanas modeli pārvērtēšanas datumā pārrēķinot iegādes vērtību un uzkrāto nolietojumu tā, lai katra pamatlīdzekļa atlikusī vērtība atbilstu tā patiesajai vērtībai, un pēc tam turpinot aprēķināt nolietojumu, kā arī atzīstot zaudējumus no vērtības samazināšanās, ja tādi tiek konstatēti. Pārvērtēšanu veica Sabiedrības iekšējais vērtētājs, kad būtiski mainījās nekustamā īpašuma patiesā vērtība, saskaņā ar iekšēji izstrādātu pārvērtēšanas modeli, ne retāk kā reizi 5 gados. Ja nekustamā īpašuma pārvērtēšanā tika konstatēts, ka atlikusī vērtība ir būtiski (vairāk par 5%) jāmaina, tika pārskatīts arī atlikušais lietderīgās lietošanas laiks. Šī nekustamā īpašuma pārvērtēšanas pieaugums tika iekļauts pašu kapitāla postenī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve". Ja pārvērtēšanas dēļ radies vērtības pieaugums kompensē tā paša pamatlīdzekļa pārvērtēšanas samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata periodos atzīts par izmaksām visaptverošo ienākumu pārskatā, tad pārvērtēšanas dēļ radušos vērtības pieaugums atzīst kā ieņēmumus pārskata perioda visaptverošo ienākumu pārskatā. Turpretī, ja pamatlīdzekļa bilances vērtību pārvērtēšanas dēļ samazina, samazinājumu atzīst par izmaksām pārskata perioda. Ja samazinājums nepārsniedz tā paša pamatlīdzekļa vērtības pieaugumu, kas iepriekšējos periodos atzīts postenī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve", tad vērtības samazinājumu atskaita no posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve".

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

### *2.3.2.3. Nolietojums*

Bilancē visi pamatlīdzekļi ir atspoguļoti to iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu un uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās. 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:

<i>Ēkas</i>	<i>20 gadi</i>
<i>Autotransports</i>	<i>5 gadi</i>
<i>Citi pamatlīdzekļi</i>	<i>3 - 10 gadi</i>

Zemei un senlietām nolietojumu neaprēķina.

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.

### 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, saglabājot patiesās vērtības kā pieņemtās vērtības (deemed costs), vienlaicīgi veicot ieguldījuma īpašumu sadali komponentēs, lai noteiktu maksimāli precīzu īpašumu atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

Ieguldījuma īpašumi sadalīti komponentēs, pamatojoties uz 2019. gadā izstrādāto metodoloģiju. Ņemot vērā to, ka ieguldījuma īpašumi tika sākotnēji sadalīti komponentēs uz 2018. gada 31. decembri pamatojoties uz 2019. gadā izstrādāto metodoloģiju, kura VNĪ Valdē tika apstiprināta 2019. gada 7. jūnijā VPL-19/34-1, ieguldījuma īpašumus sadalīt komponentēs uz SFPS ieviešanas brīdi, 01.01.2018., nav iespējams, jo ieguldījuma īpašumu tehniskais stāvoklis ir jānovērtē komponentu sadalīšanas brīdī. Tāpēc ieguldījumu īpašumu pieņemtās vērtības (deemed costs) ir noteiktas uz 31.12.2018., un jauna metodoloģija ir piemērota retrospektīvi attiecībā uz ieguldījuma īpašumu vērtības noteikšanu uz 2018. gada 1. janvāri SFPS ieviešanas vajadzībām. Nosakot ieguldījuma īpašumu vērtību retrospektīvi ir atzīta papildus korekcija pie pamatlīdzekļu pārklasifikācijas uz ieguldījuma īpašumiem uz 2018. gada 1. janvāri EUR 8 250 367 apmērā, kas ir attiecināma un patiesās vērtības precizējumiem un ir atzīta nesadalītajā peļņā.

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 visaptverošo ienākumu pārskats 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 ieplūdīs 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 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 18.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 visaptverošo ienākumu pārskatā.

#### *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 visaptverošo ienākumu pārskatā.

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

Nekustamo īpašumu apsekošanu dabā veic reizi pārskata gadā saskaņā ar Sabiedrības atbildīgo struktūrvienību apstiprinātu grafiku. Ārpus noteiktā grafika pārskata perioda slēguma inventarizācijas procesa ietvaros nekustamo īpašumu apseko šādos gadījumos:

- ja pārskata gadā ir iestājies apdrošināšanas gadījums;
- ja ir saņemtas vairākkārtējas klientu sūdzības saistībā ar īpašuma tehnisko stāvokli un lietošanu;
- ja nekustamais īpašums attiecīgajā pārskata gadā nav ticis apsekots saskaņā ar VNĪ atbildīgo struktūrvienību apstiprināto grafiku.

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 būvniecības 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 attīstības 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. *Kapitalizētās 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 saņem 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 nekustamo īpašumu, kas nav Sabiedrības aktīvi, uzlabojumos.

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 ieguldījuma lietderīgās izmantošanas periodā, kuru nosaka Sabiedrības izveidota komisija saskaņā ar Ministru kabineta 10.01.2012. noteikumiem Nr.48 “Būvju kadastrālās

uzmērīšanas noteikumi” un 01.10.2010. noteikumiem Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām”.

### 2.3.7. Noma

#### 2.3.7.1. Sabiedrība ir nomnieks

leviešot 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.

Visaptverošo ienākumu pārskatā 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.

leviešot 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 19.piezīmi).

Sabiedrība pārskata periodā nav izmantojusi praktiskos atvieglojumus īstermiņa nomai un nomai, kuras pamatā ir aktīvs ar zemu vērtību, jo šādi nomas līgumi pārskata periodā nav noslēgti.

#### 2.3.7.2. 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 visaptverošo ienākumu pārskatā 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 neaprēķina un vērtības samazinājumu neveic.

Ja aktīva patiesā vērtība, atskaitot atsavināšanas izmaksas, pārsniedz tā uzskaites (atlikušo) vērtību, aktīva lietošanas vērtību neaprēķina 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 visaptverošo ienākumu 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*

Sabiedrība 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.

### 2.3.10. *Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi*

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 visaptverošo ienākumu pārskatā.

### *2.3.11. 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.

### *2.3.12. Darbinieku labumi*

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.

### *2.3.13. Nākamo periodu izmaksas*

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

#### *2.3.14. Nākamo periodu ieņēmumi*

Nākamo periodu ieņēmumus atzīst, ja pārskata periodā saņemti maksājumi par pakalpojumiem, kurus Sabiedrība sniegs nākamajos (pārskata periodam sekojošos) periodos. Nākamo periodu ieņēmumos 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 visaptverošo ienākumu pārskatā pakāpeniski par tām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laikā.

Īstermiņa nākamo periodu ieņēmumos Sabiedrība atzīst saņemtos maksājumus par Sabiedrības nekustamā īpašuma 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.

#### *2.3.15. Uzkrātie ieņēmumi*

Uzkrātajos ieņēmumos ir iekļautas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par Sabiedrības īpašuma nomas maksu pārskata gadā, attiecībā uz kuru 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.

#### *2.3.16. Līgumu aktīvi*

Līguma aktīvi ietver tiesības uz atlīdzību par pārvaldīšanas pakalpojumiem valsts īpašumos, par kuriem pārskata datumā vēl nav izrakstīti rēķini. Šīs tiesības tiek atzītas pircēju un pasūtītāju parādu atlikumos.

#### *2.3.17. Līgumu saistības*

Līgumu saistības galvenokārt veido no pircējiem un pasūtītājiem saņemtie avansi un nākamo periodu ieņēmumi par pārvaldīšanas pakalpojumiem un norēķini ar pircējiem par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu.

#### *2.3.18 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. Dotācijas

Valsts dotācijas un citu ārējo finanšu instrumentu finansējumu, kuru Sabiedrība saņem nekustamā īpašuma attīstības projektu īstenošanai, Sabiedrība atzīst saskaņā ar 20. SGS prasībām.

### 2.4.1. Ar izdevumiem saistītās dotācijas

Gadījumā, ja būvniecības projekta īstenošana tiek finansēta no valsts dotācijām vai citiem ārējiem finanšu instrumentiem un ieguldījums tiek veikts citu personu nekustamajos īpašumos, Sabiedrība atzīt ieņēmumus visaptverošo ienākumu pārskatā neto vērtībā, no kopējiem ieņēmumiem atskaitot trešo personu sniegto būvniecības pakalpojumu vērtību.

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma būvniecības pakalpojumiem atzīst pēc neto principa, jo Sabiedrība rīkojas pasūtītāja – Valsts vārdā, izmantojot ikgadējā valsts budžetā piešķirto finansējumu. Sabiedrība ar pasūtītāju neslēdz būvniecības līgumu, bet vienošanos par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai. Sabiedrībai 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 atlīdzību administratīvo izdevumu segšanai par attiecīgā projekta uzraudzību.

Ieņēmumi no ar dotācijām finansētajiem 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. Ieņēmumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus. Ieņēmumi netiek atzīti, ja ir šaubas par pakalpojumu izmaksu segšanu.

### 2.4.2. Ar aktīviem saistītās dotācijas

Gadījumā, ja būvniecības projekta īstenošana tiek finansēta par valsts dotācijām vai ārējiem finanšu instrumentiem un ieguldījums tiek veikts Sabiedrības nekustamajā īpašumā, Sabiedrība atzīst nākamo periodu ieņēmumus, kas tiek atzīti visaptverošo ienākumu pārskatā pēc lineārās metodes atbilstošā aktīva lietderīgās izmantošanas laikā.

## 2.5. 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.

#### 2.5.1. 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.

##### 2.5.1.1. 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 katra pārskata perioda beigās (skatīt 20. piezīmi).

#### *2.5.1.2. Nauda un naudas ekvivalenti*

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

#### *2.5.2. Finanšu saistības*

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

##### *2.5.2.1. 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 aplēš nākotnes naudas plūsmas, ņemot vērā visus finanšu instrumenta līgumā noteiktos termiņus, izņemot nākotnes kredītu zaudējumus.

##### *2.5.2.2. 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 visaptverošo ienākumu 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 28.piezīmi).

##### *2.5.2.3. 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 tādas 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 visaptverošo ienākumu pārskatā. 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.

## 2.6. Ieņēmumi

Sabiedrība saskaņā ar 15. SFPS prasībām atzīst ieņēmumus no šādiem pakalpojumiem:

- nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumi;
- Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumi;
- nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšana (neto vērtībā)

Ieņēmumus no Būvniecības pakalpojumiem, kas sniegti par valsts dotācijām, Sabiedrība atzīst saskaņā ar 20. SGS. (skat.2.4.piezīmi).

Ieņēmumus no ieguldījuma īpašumu iznomāšanas Sabiedrība atzīst saskaņā ar 16. SFPS prasībām.

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 sabiedrība 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 7. piezīmi).

#### *2.6.1. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, kurus atzīst laika gaitā*

##### *2.6.1.1. Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem*

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

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas atzīst atbilstoši sniegtajam pakalpojumu apjomam. Ieņēmumus atzīst atbilstoši līguma nosacījumiem visaptverošo ienākumu pārskatā lineāri nomas līguma periodam.

#### *2.6.2. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, kurus atzīst brīdī, kad klientam tiek nodota kontrole pār precēm vai pakalpojumiem*

##### *2.6.2.1. Ieņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas*

Ieņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas tiek atzīti brīdī, kad kontrole par nekustamajiem īpašumiem, 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.

### 2.6.3. *Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, kurus atzīst pēc aģenta principa*

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšanas nomniekiem un īrniekiem atzīst saskaņā ar 15. SFPS un tos 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.

Minētie nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumi tiek atzīti visaptverošo ienākumu pārskatā neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu.

### 2.7. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

Latvijas Republikā no 2018. gada 1. janvāra ir spēkā Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums, kas paredz jaunu šī nodokļa maksāšanas režīmu. Nodokļa likme ir 20% no ar nodokli apliekamās bāzes, kas tiek noteikta, ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamā objekta vērtību dalot ar koeficientu 0,8 un ietver:

- sadalīto peļņu (aprēķinātās dividendes, dividendēm pielīdzinātas izmaksas, nosacītas dividendes), un
- nosacīti sadalīto peļņu (piemēram, ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus, un citus likumā noteiktus specifiskus gadījumus).

Sadalot dividendēs nesadalīto peļņu, kas bija uzkrāta līdz 2017. gada 31. decembrim un aplikta ar uzņēmumu ienākuma nodokli pēc iepriekšējās likumdošanas, attiecībā uz šīm dividendēm jaunais nodokļa maksāšanas režīms nav jāpiemēro. Aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu, saskaņā ar SFPS prasībām, klasificējams pārējās saimnieciskās darbības izmaksās. 2018.gadā aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis saskaņā ar deklarāciju bija 14 EUR. 2019.gadā aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis atspoguļots 15.piezīmē.

Iepriekšējo periodu uzkrāto pārnesamo nodokļu zaudējumu izmantošana tiek ierobežota: ar 15% no šiem zaudējumiem varēs samazināt pārskata gadā aprēķinātā nodokļa par dividendēm summu ne vairāk kā 50% apmērā. Neizmantoto zaudējumu summu varēs pārnest uz nākamiem gadiem un iepriekšminētajā veidā izmantot tikai līdz 2022. gadam.

*Iespējami aktīvi, kas izriet no Sabiedrības uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķiniem par periodiem līdz 2017. 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.

## 2.8. 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 piederoša sabiedrība 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.

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.

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

Aktīvi	01.01.2018. pēc LR GPKGPL	Ieguldījuma īpašumu atzišana atbilstoši SFPS	Citas korekcijas saistībā 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
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>	<b>370 013 142</b>	<b>-</b>	<b>(8 250 367)</b>	<b>361 762 775</b>
<b>Īstermiņa aktīvi kopā</b>	<b>38 820 000</b>	<b>-</b>	<b>319 527</b>	<b>39 139 527</b>
<b>Aktīvi kopā</b>	<b>408 833 142</b>		<b>(7 930 840)</b>	<b>400 902 302</b>
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
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>280 317 627</b>	<b>-</b>	<b>(7 930 840)</b>	<b>272 386 787</b>
Ilgtermiņa saistības	104 713 001	-	-	104 713 001
Īstermiņa saistības	23 802 514	-	-	23 802 514
<b>Saistības kopā</b>	<b>128 515 515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128 515 515</b>
<b>Pašu kapitāls un saistības kopā</b>	<b>408 833 142</b>		<b>(7 930 840)</b>	<b>400 902 302</b>

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 2018. gada 31. decembri mainīts uz izmaksu modeli, nekustamo īpašumu patiesās vērtības uz 2018. gada 31. decembri pieņemot kā ieguldījuma īpašumu domājamās daļas. Ņemot vērā to, ka ieguldījuma īpašumi tika sākotnēji sadalīti komponentēs pamatojoties uz 2019. gadā izstrādāto metodoloģiju, kura VNĪ Valdē tika apstiprināta 2019. gada 7. jūnijā VPL-19/34-1, ieguldījuma īpašumus sadalīt komponentēs uz SFPS ieviešanas brīdi, 2018. gada 1. janvāri, nav iespējams, jo ieguldījuma īpašumu tehniskais stāvoklis ir jānovērtē komponentu sadalīšanas brīdī. Tāpēc ieguldījumu īpašumu pieņemtās vērtības (deemed costs) ir noteiktas uz 2018. gada 31. decembri, un jauna metodoloģija ir piemērota retrospektīvi attiecībā uz ieguldījuma īpašumu vērtības noteikšanu uz 2018. gada 1. janvāri SFPS ieviešanas vajadzībām. Ieguldījuma īpašumi 359 700 445 EUR vērtībā izdalīti no pamatlīdzekļu sastāva; izslēgta uzkrātā ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas rezerve uz 2018. gada 1. janvāri 125 191 046 EUR uz nesadalīto peļņu; izslēgta pārvērtēšanas rezerve 383 785 EUR; un veiktas papildus korekcijas pieņemtajās vērtībās 8 634 152 EUR.

Ieviešot 9. SFPS uz 2018. gada 1. janvāri koriģēti īstermiņa aktīvi par sagaidāmiem kreditzaudējumiem debitoru parādiem 319 527 EUR apmērā.

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

Aktīvi	31.12.2018. pēc LR GPKGPL	Korekcijas saistībā ar SFPS ieviešanu	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
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>	<b>363 952 084</b>	<b>-</b>	<b>363 952 084</b>
<b>Īstermiņa aktīvi kopā</b>	<b>33 239 650</b>	<b>180 274</b>	<b>33 419 924</b>
<b>Aktīvi kopā</b>	<b>397 191 734</b>	<b>180 274</b>	<b>397 372 008</b>
Akciju 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
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>275 955 353</b>	<b>180 274</b>	<b>276 135 627</b>
Ilgtermiņa saistības	85 499 838	-	85 499 838
Īstermiņa saistības	35 736 543	-	35 736 543
<b>Saistības kopā</b>	<b>121 236 381</b>	<b>-</b>	<b>121 236 381</b>
<b>Pašu kapitāls un saistības kopā</b>	<b>397 191 734</b>	<b>180 274</b>	<b>397 372 008</b>

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 kredītzaudējumu uzkrājumu efektu 180 274 EUR apmērā (aktīvu palielinājums) saistībā ar 9. SFPS ieviešanu.

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

Aktīvi	31.12.2018. pēc LR GPKGPL	Korekcijas saistībā ar SFPS ieviešanu	31.12.2018. pēc SFPS
Ieņēmumi	39 268 156	-	39 268 156
Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	(24 417 719)	(2 044 269)	(26 461 988)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>14 850 437</b>	<b>(2 044 269)</b>	<b>12 806 168</b>
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	748 529	(38 725)	709 804
Pārdošanas izmaksas	(929 435)	-	(929 435)
Administrācijas izmaksas	(5 163 289)	(139 253)	(5 302 542)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(505 639)	489 716	(15 923)
<b>Pamatdarbības rezultāts</b>	<b>9 000 603</b>	<b>(1 732 531)</b>	<b>7 268 072</b>
Finanšu ieņēmumi	1 313 565	-	1 313 565
Finanšu izmaksas	(1 841 302)	-	(1 841 302)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa</b>	<b>8 472 866</b>	<b>(1 732 531)</b>	<b>6 740 335</b>
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	(14)	14	-
<b>Pārskata gada peļņa</b>	<b>8 472 852</b>	<b>(1 732 517)</b>	<b>6 740 335</b>

2018. gada Visaptverošā ienākumu pārskata izmaiņu postenī Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai summa 2 044 269 EUR veidojas saistībā ar ieguldījuma īpašumu uzskaites metodes maiņu, kas ietver aprēķinātā pārvērtēšanas rezerves nolietojuma stornējumu (10 678 421 EUR) un 2018. gadā aprēķinātā nolietojuma korekciju 8 634 152 EUR. Postenī Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi izmaiņu summa 38 725 EUR veidojas kā starpība starp korekcijas par pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu, izslēdzot ieguldījuma īpašumus (71 715 EUR), rezultāta no pārvaldīšanā bijušo nekustamo īpašumu izslēgšanas 38 691 EUR pārceļšanas uz pārējām saimnieciskās darbības izmaksām un pārdošanai turēto aktīvu paredzamo pārdošanas izmaksu samazinājuma (5 701 EUR) pārceļšanas uz pārējām saimnieciskās darbības izmaksām. Postenī Administrācijas izmaksas izmaiņas veido sagaidāmo kredītzaudējumu no debitoru parādiem palielinājums 139 253 EUR apmērā saistībā ar 9. SFPS ieviešanu. Posteņa Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas izmaiņas 489 716 EUR veido no pārējām saimnieciskās darbības ieņēmumiem pārceļtās summas (38 691 EUR) un 5 701 EUR, kā arī uzņēmumu ienākuma nodokļa (14 EUR) pārceļšana un pārvērtēšanas stornēšana 522 720 EUR.



## 4. Jaunu standartu, grozījumu un interpretāciju ieviešana

Turpmāk aprakstītās vadlīnijas, kas stājās spēkā 2019. gada 1. janvārī, nekādā veidā nav ietekmējušas šos finanšu pārskatus:

- 23. SFPIK “Nenoteiktība Ienākuma nodokļa uzskaitē”,
- Grozījumi 9. SFPS “Finanšu instrumenti” – Priekšapmaksas instrumenti ar negatīvo kompensāciju,
- Grozījumi 28. SGS “Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” – Ilgtermiņa ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos,
- Grozījumi 19. SGS “Darbinieku labumi” – Plāna grozījumi, ierobežojumi vai norēķini, un Ikgadējie SFPS uzlabojumi 2017.

Informācija par jaunā 16. SFPS “Noma” ieviešanu ir sniegta turpmāk šajā pielikumā.

Vairāki jauni standarti un interpretācijas ir publicēti, un tie stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas pēc 2019. gada 1. janvāra, vai arī nav pieņemti lietošanai Eiropas Savienībā:

- Grozījumi 3. SFPS “Biznesa apvienošana” – Biznesa definīcija (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2020. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES).
- Grozījumi 1. SGS “Finanšu pārskatu uzrādīšana” un 8. SGS “Grāmatvedības politikas, grāmatvedības aplēšu izmaiņas un kļūdas” – Būtiskuma definīcija (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2020. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES).
- Grozījumi 10. SFPS “Konsolidētie finanšu pārskati” un 28. SGS “Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” – Pārdošanas vai aktīvu nodošanas darījumi starp investoru un tā asociēto uzņēmumu vai kopuzņēmumu (spēka stāšanās datums šobrīd nav noteikts, pagaidām nav pieņemti ES).

Sabiedrības vadība pieņēma lēmumu neieviešāt jaunus standartus un interpretācijas pirms to spēkā stāšanās datuma.

## 5. 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 (nekorģētas);
- 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;
- Ieguldījuma īpašumus.

#### *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 tādas 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 visaptverošo ienākumu pārskatā. 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.

## 6. 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.

### *Kredītrisks*

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

Kredītriska 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 kredītriskam, kas ir materiālo zaudējumu rašanās risks gadījumā, ja darījuma partneris nespēs pildīt savas līgumsaistības pret Sabiedrību.

Sabiedrības ir pakļautas kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu, kā arī tās ekvivalentiem. Sabiedrības vadība kontrolē savu kredītrisku, 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 kredītrisku, 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 saskaņā ar sagaidāmo kredītzaudējumu izvērtējuma modeli. 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 37. 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 37. 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% līmenī. Sabiedrības faktiskie darbības rezultāti ir labāki nekā plānots un kapitāla atdeves rādītājs ir 1.87%, kas ir par 0,57 procentpunktiem sliktāks rādītājs nekā 2018. gadā.

## 7. Ieņēmumi

Sabiedrības ieņēmumus veido gada laikā gūtie ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, būvniecības pakalpojumiem un Sabiedrības nekustamā īpašuma nomas

Ieņēmumi	2019	2018
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (15. SFPS):</b>	<b>14 605 432</b>	<b>12 999 466</b>
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumi	11 835 460	9 827 782
Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumi	2 639 247	3 005 107
Dzīvokļu īres maksa un apsaimniekošanas pakalpojumi	89 119	90 258
Citi nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumi	18 406	18 110
Citi pakalpojumi	23 200	58 209
<b>Būvniecības pakalpojumi par valsts dotācijām (20. SGS)</b>	<b>939 362</b>	<b>445 621</b>
<b>Sabiedrības nekustamā īpašuma noma (16. SFPS)</b>	<b>24 702 034</b>	<b>25 823 069</b>
<b>Ieņēmumi kopā</b>	<b>40 246 828</b>	<b>39 268 156</b>

Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem pa debitoru grupām (15.SFPS)	2019	2018
Vispārējās valdības sektors	7 919 586	6 140 666
Pārējie debitori	6 685 846	6 858 800
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem kopā</b>	<b>14 605 432</b>	<b>12 999 466</b>

Aktīvi un saistības no līgumiem ar klientiem	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2017.
Līgumu aktīvi – uzkrātie aktīvi par pārvaldīšanas pakalpojumiem (23.piezīme)	458 287	14 691	60 136
Līgumu saistības (32.piezīme)	1 120 332	716 492	2 016 765

Līgumu aktīvi ir tiesības uz atlīdzību par sniegtajiem nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem pircējiem un pasūtītājiem, par kuriem vēl nav izrakstīti rēķini.

Sabiedrībai nav aktīvu, kas atzīstami par izmaksām, lai iegūtu vai izpildītu līgumus ar klientiem.

Līgumu saistības galvenokārt veido no pircējiem un pasūtītājiem saņemtie avansi un nākamo periodu ieņēmumi par pārvaldīšanas pakalpojumiem un no pircējiem saņemtie avansi par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu.

## 8. Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai

	2019	2018
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu	10 005 857	10 007 531
<i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>	<i>10 005 857</i>	<i>10 573 566</i>
<i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>	<i>-</i>	<i>(566 035)</i>
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	7 928 233	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	626 175	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	13 062	2 806
Pārējās izmaksas	108 847	120 163
<b>Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai kopā</b>	<b>27 594 793</b>	<b>26 461 988</b>

## 9. 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	8 412	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	22 181	39 220
<b>Pārdošanas izmaksas kopā</b>	<b>1 010 898</b>	<b>929 435</b>

## 10. Administrācijas izmaksas

	2019	2018
Atlīdzība par darbu	2 878 060	2 709 519
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	692 644	652 308
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas	463 025	518 694
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	308 916	208 826
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	214 107	138 108
Pamatlīdzekļu nolietojums	196 472	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	197 948	141 154
<b>Administrācijas izmaksas kopā</b>	<b>5 588 836</b>	<b>5 302 542</b>

## 11. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019	2018
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	169 448	190 850
Saņemta iepriekšējos gados pievienotas meitas sabiedrības pārmaksātā nekustamā īpašuma nodokļa atmaksa uz tiesas sprieduma pamata	138 230	-
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	40 599	76 739
<b>Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi kopā</b>	<b>658 763</b>	<b>709 804</b>



## 12. 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
<b>Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas kopā</b>	<b>257 343</b>	<b>15 923</b>

\*Vērtības samazinājums noteikts 17 ieguldījuma īpašumiem, kuru aktīva uzskaites vērtība pārskata datumā pārsniedz patieso (atgūstamo) vērtību un šī tendence ir prognozējama ilgāk par gadu. Šie ieguldījuma īpašumi novērtēti patiesajā (atgūstamajā) vērtībā.

## 13. 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
<b>Finanšu ieņēmumi kopā</b>	<b>74 248</b>	<b>1 313 565</b>

Postenī uzrādīts rezultāts no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām, kas noteikts, pamatojoties uz attiecīgās bankas finanšu instrumentu pārvērtēšanas paziņojumiem un finanšu pārskatā tiek atklātas banku norādītās finanšu instrumentu patiesās vērtības. Bilancē finanšu instrumentu vērtība uzrādīta atvasināto finanšu instrumentu sastāvā. Visaptverošo ienākumu pārskatā 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.).

## 14. Finanšu izmaksas

	2019	2018
Procentu izmaksas	642 795	1 774 205
Neto zaudējumi no valūtas kursa maiņas, tai skaitā:	17 981	56 334
<i>valūtas ieņēmumi</i>	<i>(2 061)</i>	<i>(2 445)</i>
<i>valūtas zaudējumi</i>	<i>20 042</i>	<i>58 789</i>
Procentu izmaksas no nomas saistībām	9 946	-
Pārējās izmaksas	10 329	10 763
<b>Finanšu izmaksas kopā</b>	<b>681 051</b>	<b>1 841 302</b>

## 15. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

### 15.1. Visaptverošo ienākumu pārskatā atzītais uzņēmuma ienākuma nodoklis

Sabiedrība aprēķina uzņēmuma ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem.

	2019	2018
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	648 853	-

### 15.2. Efektīvās nodokļa likmes salīdzinājums

Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas par gadiem, kas noslēdzas 2019. gada 31. decembrī un 2018. gada 31. decembrī atšķiras no teorētiskās nodokļa summas, kas rastos, ja Sabiedrības peļņai pirms nodokļiem piemērotu likumā noteikto 20% likmi:

	2019	2018
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	<b>5 846 918</b>	<b>6 740 335</b>
Teorētiski aprēķinātais nodoklis, piemērojot 20% likmi	1 169 384	1 348 067
Ietekme no iepriekšējā gada nesadalītās peļņas, kas apliekama ar nodokli peļņas sadales brīdī	648 853	-
Ietekme no pārskata gada peļņas, kas tiks aplikta ar nodokli peļņas sadales brīdī	(1 169 384)	(1 348 067)
<b>Nodokļu izdevumi</b>	<b>648 853</b>	<b>-</b>
<b>Efektīvā ienākuma nodokļu likme</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>

## 16. Nemateriālo ieguldījumu kustības pārskats

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Nemateriālo ieguldījumu izveidošanas izmaksas	Nemateriālie ieguldījumi kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>			
<b>01.01.2018.</b>	<b>1 054 927</b>	-	<b>1 054 927</b>
legādāts	-	151 804	<b>151 804</b>
Pārklasificēts	151 594	(151 594)	-
Pārvietots uz citu bilances posteni	-	(210)	<b>(210)</b>
Izslēgts	(7 937)	-	<b>(7 937)</b>
<b>31.12.2018.</b>	<b>1 198 584</b>	-	<b>1 198 584</b>
legādāts	-	203 164	<b>203 164</b>
Pārklasificēts	193 572	(193 572)	-
Izslēgts	(1 275)	-	<b>(1 275)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>1 390 881</b>	<b>9 592</b>	<b>1 400 473</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>			
<b>01.01.2018.</b>	<b>918 534</b>	-	<b>918 534</b>
Aprēķināts nolietojums	87 029	-	<b>87 029</b>
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(7 937)	-	<b>(7 937)</b>
<b>31.12.2018.</b>	<b>997 626</b>	-	<b>997 626</b>
Aprēķināts nolietojums	104 792	-	<b>104 792</b>
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(1 275)	-	<b>(1 275)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>1 101 143</b>	-	<b>1 101 143</b>
<b>Uzskaites vērtība</b>			
<b>01.01.2018.</b>	<b>136 393</b>	-	<b>136 393</b>
<b>31.12.2018.</b>	<b>200 958</b>	-	<b>200 958</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>289 738</b>	<b>9 592</b>	<b>299 330</b>

## 17. 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
<b>Sākotnējā vērtība</b>						
<b>01.01.2018.</b>	<b>10 216 264</b>	<b>9 326 335</b>	<b>2 627 945</b>	<b>116 175</b>	<b>63 395</b>	<b>22 350 114</b>
legādāts	-	-	-	-	168 214	<b>168 214</b>
Izslēgts	-	(5 572)	(275 829)	-	-	<b>(281 401)</b>
Pārklasificēts	-	-	148 953	-	(148 953)	-
Pārvietots uz / no cita bilances posteņa (17.1. piezīme)	38 372	3 981 668	-	-	(11 254)	<b>4 008 786</b>
Pārvērtēšanas rezultāts (atzīts pārvērtēšanas rezervē)	(38 372)	-	-	-	-	<b>(38 372)</b>
<b>31.12.2018.</b>	<b>10 216 264</b>	<b>13 302 431</b>	<b>2 501 069</b>	<b>116 175</b>	<b>71 402</b>	<b>26 207 341</b>
legādāts	-	-	-	-	636 023	<b>636 023</b>
Izslēgts	-	(30 858)	(156 235)	(265)	-	<b>(187 358)</b>
Pārklasificēts	-	-	527 757	-	(527 757)	-
Pārvietots uz / no cita bilances posteņa (17.1.piezīme)	-	1 639 909	-	-	(2 497)	<b>1 637 412</b>
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(311 878)	-	-	<b>(311 878)</b>
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(10 216 264)	-	-	-	-	<b>(10 216 264)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>-</b>	<b>14 911 482</b>	<b>2 560 713</b>	<b>115 910</b>	<b>177 171</b>	<b>17 765 276</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>						
<b>01.01.2018.</b>	<b>6 091 264</b>	<b>4 760 880</b>	<b>1 809 274</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 661 418</b>
Aprēķināts nolietojums	626 323	539 067	297 235	-	-	<b>1 462 625</b>
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(1 579)	(266 974)	-	-	<b>(268 553)</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Nekustamie Īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
<b>31.12.2018.</b>	<b>6 717 587</b>	<b>5 298 368</b>	<b>1 839 535</b>	-	-	<b>13 855 490</b>
Aprēķināts nolietojums	97 325	472 508	283 000	-	-	<b>852 833</b>
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(26 829)	(153 084)	-	-	<b>(179 913)</b>
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(240 804)	-	-	<b>(240 804)</b>
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(6 814 912)	-	-	-	-	<b>(6 814 912)</b>
<b>31.12.2019.</b>	-	<b>5 744 047</b>	<b>1 728 647</b>	-	-	<b>7 472 694</b>
<b>Uzskaites vērtība 01.01.2018.</b>	<b>4 125 000</b>	<b>4 565 455</b>	<b>818 671</b>	<b>116 175</b>	<b>63 395</b>	<b>9 688 696</b>
<b>Uzskaites vērtība 31.12.2018.</b>	<b>3 498 677</b>	<b>8 004 063</b>	<b>661 534</b>	<b>116 175</b>	<b>71 402</b>	<b>12 351 851</b>
<b>Uzskaites vērtība 31.12.2019.</b>	-	<b>9 167 435</b>	<b>832 066</b>	<b>115 910</b>	<b>177 171</b>	<b>10 292 582</b>

### 17.1. Pārvietots no cita bilances posteņa

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
<b>2018. gads</b>				
Kapitālās izmaksas (pārvietots no leguldījuma īpašumu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksām)	38 372	3 981 668	-	4 020 040
Pārvietots uz mazvērtīgā inventāra kontu	-	-	(11 254)	(11 254)
	<b>38 372</b>	<b>3 981 668</b>	<b>(11 254)</b>	<b>4 008 786</b>
<b>2019. gads</b>				
Kapitālās izmaksas (pārvietots no leguldījuma īpašumu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksām)	-	1 639 909	-	1 639 909
Pārvietots uz mazvērtīgā inventāra kontu	-	-	(2 497)	(2 497)
	<b>-</b>	<b>1 639 909</b>	<b>(2 497)</b>	<b>1 637 412</b>

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

	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2017.
Bilances vērtība	-	424 563	446 479

## 18. 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 visaptverošo ienākumu pārskatā.

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

	Nekustamie Īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Lietošanas tiesību aktīvs (nekustamie Īpašumi)	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>				
<b>01.01.2018.</b>	<b>556 545 398</b>	<b>13 539 049</b>	<b>-</b>	<b>570 084 447</b>
legādāts	-	11 756 972	-	11 756 972
Izslēgts	(186 282)	-	-	(186 282)
Pārklasificēts	301 391	(301 391)	-	-
Pārvietots uz citu bilances posteni (18.1 piezīme)	-	(4 096 055)	-	(4 096 055)
Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem	8 581 856	-	-	8 581 856
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(274 817)	-	(274 817)
<b>31.12.2018.</b>	<b>565 242 363</b>	<b>20 623 758</b>	<b>-</b>	<b>585 866 121</b>
<b>Sākotnējā atzīšanas vērtība 01.01.2019.</b>				
	-	-	24 387	24 387
<b>Koriģēts atlikums uz 01.01.2019.</b>				
	<b>565 242 363</b>	<b>20 623 758</b>	<b>24 387</b>	<b>585 890 508</b>
legādāts	-	10 696 768	-	10 696 768
Izslēgts	(420 305)	-	-	(420 305)
Pārklasificēts	3 097 891	(3 097 891)	-	-
Pārvietots uz citu bilances posteni (18.1. piezīme)	-	(1 150 175)	-	(1 150 175)
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(562 717)	-	-	(562 717)
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	10 216 264	-	-	10 216 264
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	(743 288)
<b>31.12.2019.</b>	<b>577 573 496</b>	<b>26 329 172</b>	<b>24 387</b>	<b>603 927 055</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Lietošanas tiesību aktīvs (nekustamie īpašumi)	Kopā
<b>Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums</b>				
<b>01.01.2018.</b>	<b>208 418 413</b>	<b>10 215 956</b>		<b>218 634 369</b>
Aprēķināts nolietojums	9 234 383	-	-	<b>9 234 383</b>
Izslēgto īpašumu nolietojums	(39 993)	-	-	<b>(39 993)</b>
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(274 817)	-	<b>(274 818)</b>
Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem	7 281 856	-	-	<b>7 281 856</b>
<b>31.12.2018.</b>	<b>224 894 659</b>	<b>9 941 139</b>	-	<b>234 835 798</b>
Aprēķināts nolietojums	9 249 365	-	3 751	<b>9 253 116</b>
Izslēgto īpašumu nolietojums	(236 089)	-	-	<b>(236 089)</b>
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(477 836)	-	-	<b>(477 836)</b>
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	6 814 912	-	-	<b>6 814 912</b>
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	<b>(743 288)</b>
Vērtības samazinājums *	58 736	-	-	<b>58 736</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>240 303 747</b>	<b>9 197 851</b>	<b>3 751</b>	<b>249 505 349</b>
<b>Uzskaites vērtība 01.01.2018.</b>	<b>348 126 985</b>	<b>3 323 093</b>	-	<b>351 450 078</b>
<b>Uzskaites vērtība 31.12.2018.</b>	<b>340 347 704</b>	<b>10 682 619</b>	-	<b>351 030 323</b>
<b>Uzskaites vērtība 31.12.2019.</b>	<b>337 269 749</b>	<b>17 131 321</b>	<b>20 636</b>	<b>354 421 706</b>

\*Vērtības samazinājums noteikts 17 ieguldījuma īpašumiem, kuru aktīva uzskaites vērtība pārsniedz patieso (atgūstamo) vērtību un šī tendence ir prognozējama ilgāk par gadu. Šie ieguldījuma īpašumi novērtēti patiesajā (atgūstamajā) vērtībā.

Visaptverošo ienākumu pārskatā 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)
<b>Peļņa vai zaudējumi no ieguldījuma īpašumiem</b>	<b>20 126 250</b>	<b>21 796 942</b>



## Ieguldījuma īpašumu patiesā vērtība

Ja ieguldījuma īpašumi tiktu uzskaitīti saskaņā ar patiesās vērtības modeli, to uzskaites vērtība būtu šāda:

	31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018..
Patiesā vērtība	364 381 344	359 846 232	356 377 352

Notikumi pēc pārskata gada beigām saistībā ar Covid-19 infekcijas uzliesmojumu (skatīt 45. piezīmi "Notikumi pēc pārskata gada beigām") var negatīvi ietekmēt ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības aplēses 2020. gadā.

Ieguldījuma īpašumu - ēku, būvju un zemes gabalu patiesās vērtības novērtējums ir kategorizēts kā 3.līmenis patiesās vērtības hierarhijā.

Tabulā uzrādīta īpašuma patiesās vērtības novērtēšanai izmantotā vērtēšanas metode, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Ieguldījuma īpašumu skaits	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami ievades dati	Saistība starp būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un lietošanas vērtības novērtējumu
70 īpašumi	Vērtējumā piemērota ieņēmumu naudas plūsmas metode	Ieņēmumu un izmaksu inflācija, neiznomāto platību apjoms, diskonta un kapitalizācijas likme (vidējā svērtā kapitāla finansēšanas izmaksu likme un katra īpašuma specifiska riska faktors), ieņēmumu aplēšu periods 5 gadi, pēdējā gadā iekļaujot reversijas vērtību.	Vērtība pieaugtu, ja ieņēmumu un izmaksu inflācija būtu augstāka, neizmantoto platību apjoms samazinātos, diskonta un kapitalizācijas likme būtu zemāka.  Vērtība samazinātos, ja ieņēmumu un izmaksu inflācija būtu zemāka, neizmantoto platību apjoms pieaugtu, diskonta un kapitalizācijas likme būtu augstāka.
48 īpašumi	Vērtējumā piemērota Tirgus jeb salīdzināmo darījumu metode	Līdzvērtīgu īpašumu vērtības korekcijas koeficients: pārdošanas laiks, īpašuma atrašanās vieta, ēkas tehniskais stāvoklis.	Vērtība pieaug/samazinās atkarībā no nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kopš darījuma brīža ar salīdzināmo īpašumu;  Vērtība pieaug/samazinās, ja salīdzināmie īpašumi atrodas dažādos darījumu rajonos salīdzināmiem īpašumiem ir atšķirīgas pozīcijas pret citiem objektiem tajā pašā darījumu rajonā vai salīdzināmiem īpašumiem ir atšķirīgas gājēju, auto plūsmas, piekļuves iespējas;  Vērtība pieaug/samazinās, ja salīdzināmajiem īpašumiem ir atšķirīgs nolietojums un ēkas tehniskais stāvoklis

(turpinājums nākamajā lapā)

leguldījuma īpašumu skaits	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami ievades dati	Saistība starp būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un lietošanas vērtības novērtējumu
18 īpašumi	Vērtējumā piemērota ieņēmumu naudas plūsmas metode un tirgus jeb salīdzināmo darījumu metode	Vidējā svērtā vērtība no abām aprēķinātajām vērtībām, kur katrai no vērtēšanas metodei ir vienāds īpatsvars (informāciju par būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un saistību starp būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un lietošanas vērtības novērtējumu skatīt augstāk).	

### 18.1. Pārvietots uz citu bilances posteni

Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	2019	2018
Kapitālās izmaksas (pārvietots uz pamatlīdzekļiem – Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos)	(1 639 909)	(3 981 668)
Kapitālās izmaksas (pārvietots uz pamatlīdzekļiem – Nekustamie īpašumi)	-	(38 372)
Personāla izmaksu kapitalizācija	603 832	11 060
Precizēts konts - izmaksas	(114 098)	(87 075)
	<b>(1 150 175)</b>	<b>(4 096 055)</b>

## 19. Lietošanas tiesību aktīvu kustības pārskats

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

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

## 20. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
LR Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	67 072	91 859	116 647
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>67 072</b>	<b>91 859</b>	<b>116 647</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
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
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	3 566 318	3 731 699	3 826 173
Uzkrājumi vērtības samazinājumam	(2 752 869)	(2 531 283)	(2 677 788)
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
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>10 135 005</b>	<b>7 800 315</b>	<b>6 301 233</b>

\*Parāds pārņemts no VAS „Diplomātiskais 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.

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

Uzkrājumu kustība pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam:

<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2017.</b>	<b>2 997 315</b>
9.SFPS ieviešanas efekts	(319 527)
<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 01.01.2018.</b>	<b>2 677 788</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	518 694
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(665 199)
<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2018.</b>	<b>2 531 283</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	463 025
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(241 439)
<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2019.</b>	<b>2 752 869</b>

Notikumi pēc pārskata gada beigām saistībā ar Covid-19 infekcijas uzliesmojumu (skatīt 45. piezīmi “Notikumi pēc pārskata gada beigām”) var negatīvi ietekmēt Uzkrājumu pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam aplēses 2020. gadā.

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	
<b>Vispārējais valdības sektors</b>										
		<b>31.12.2019</b>			<b>31.12.2018</b>			<b>01.01.2018</b>		
nav kavēts	0%	121 781	-	0%	423 336	-	0%	141 383	-	
kavēts 1-30	0%	3 700	-	0%	-	-	0%	11 734	-	
kavēts 31-60	9%	5	-	4%	6 669	267	5%	2 420	121	
kavēts 61-90	18%	258	46	9%	-	-	9%	-	-	
kavēts 91-180	23%	633	146	13%	5 171	672	23%	1 441	331	
kavēts 181-360	51%	2 186	1 115	74%	-	-	72%	-	-	
kavēts > 360	100%	18 405	18 405	100%	20 883	20 883	100%	7 709	7 709	
maksātnespējīgie debitori*	100%	-	-	100%	-	-	100%	-	-	
<b>Kopā</b>		<b>146 968</b>	<b>19 712</b>		<b>456 059</b>	<b>21 822</b>		<b>164 687</b>	<b>8 161</b>	
<b>Pārējie debitori</b>										
		<b>31.12.2019</b>			<b>31.12.2018</b>			<b>01.01.2018</b>		
nav kavēts	3%	256 370	7 691	3%	235 995	7 080	2%	315 966	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	
<b>Kopā</b>		<b>3 419 350</b>	<b>2 733 157</b>		<b>3 275 640</b>	<b>2 509 461</b>		<b>3 661 198</b>	<b>2 669 627</b>	
<b>Kopā visi debitori</b>		<b>3 566 318</b>	<b>2 752 869</b>		<b>3 731 699</b>	<b>2 531 283</b>		<b>3 825 885</b>	<b>2 677 788</b>	

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

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Finanšu debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	905 309	1 317 063	1 289 820
Pārējie debitori	506 154	14 412	28 133
<b>Finanšu debitori kopā</b>	<b>1 411 463</b>	<b>1 331 475</b>	<b>1 317 953</b>
<b>Nefinanšu debitori</b>			
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	3 661 224	458 035	669 448
Pārējo nodokļu pārmaxsa	13 962	13 909	9 927
Samaksātie avansi un PVN no tiem	5 115 428	6 088 755	4 420 552
<b>Nefinanšu debitori kopā</b>	<b>8 790 614</b>	<b>6 560 699</b>	<b>5 099 927</b>
<b>Debitori kopā</b>	<b>10 202 077</b>	<b>7 892 174</b>	<b>6 417 880</b>
Ilgtermiņa debitori	67 072	91 859	116 647
Īstermiņa debitori	10 135 005	7 800 315	6 301 233
<b>Kopā</b>	<b>10 202 077</b>	<b>7 892 174</b>	<b>6 417 880</b>

## 21. 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
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
Nekustamo īpašumu remonta izmaksas	-	275 670	369 538
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>-</b>	<b>275 670</b>	<b>369 538</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
Apdrošināšanas maksājumi	69 360	81 164	33 260
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
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>243 669</b>	<b>348 900</b>	<b>245 706</b>
<b>Nākamo periodu izmaksas kopā</b>	<b>243 669</b>	<b>624 570</b>	<b>615 244</b>

## 22. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Uzkrātie ieņēmumi	1 532 589	389 934	94 621
<b>Uzkrātie ieņēmumi kopā</b>	<b>1 532 589</b>	<b>389 934</b>	<b>94 621</b>

Postenī norādītas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par nomas un apsaimniekošanas pakalpojumiem Sabiedrības īpašumos, 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.

## 23. Līgumu aktīvi

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Līgumu aktīvi – uzkrātie ieņēmumi par pārvaldīšanas pakalpojumiem valsts īpašumos	458 287	14 691	60 136
<b>Līgumu aktīvi kopā</b>	<b>458 287</b>	<b>14 691</b>	<b>60 136</b>

Līguma aktīvi ietver tiesības uz atlīdzību par pārvaldīšanas pakalpojumiem valsts īpašumos, par kuriem pārskata datumā vēl nav izrakstīti rēķini.

## 24. 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)
<b>Nauda kopā</b>	<b>19 753 819</b>	<b>23 047 690</b>	<b>29 834 943</b>

## 25. 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 paredzamās pārdošanas izmaksas	(3 500)	(1 500)	(7 200)
<b>Nauda kopā</b>	<b>244 381</b>	<b>161 500</b>	<b>1 525 105</b>

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

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

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

## 26. 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. 2019. gadā pamatkapitāls palielināts par 6 678 339 EUR pamatojoties uz 2019. gada 22. maija akcionāru sapulces un 2019. gada 14. jūnija Uzņēmumu reģistra lēmumu.

## 27. Rezerves

### 27.1. Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver pamatlīdzekļu pārvērtēšanas summas.

	2019	2018
<b>Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā</b>	<b>3 319 291</b>	<b>3 923 698</b>
Pārvērtēšanas neto rezultāts	-	(38 372)
Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu	(86 527)	(566 035)
Pārcelts uz nesadalīto peļņu*	(3 232 764)	-
<b>Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās</b>	<b>-</b>	<b>3 319 291</b>

\*Pamatlīdzekļa pārvērtēšanas rezerves atlikums pārcelts uz nesadalīto peļņu sakarā ar tā izslēgšanu no pamatlīdzekļu sastāva.

### 27.2. 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
<b>Pārējās rezerves perioda sākumā</b>	<b>7 358 269</b>	<b>7 452 170</b>
Rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem īpašumiem	-	(93 901)
<b>Pārējās rezerves perioda beigās</b>	<b>7 358 269</b>	<b>7 358 269</b>

## 28. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
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	-	-
<b>Ilgtermiņa daļa kopā, tai skaitā:</b>	<b>83 164 648</b>	<b>83 014 584</b>	<b>101 392 610</b>
<i>aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama līdz 5 gadiem</i>	<i>69 652 860</i>	<i>64 371 481</i>	<i>77 635 698</i>
<i>aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama pēc 5 gadiem līdz termiņa beigām</i>	<i>13 511 788</i>	<i>18 643 103</i>	<i>23 756 912</i>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
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
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>8 962 194</b>	<b>18 389 603</b>	<b>9 121 810</b>
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>92 126 842</b>	<b>101 404 187</b>	<b>110 514 420</b>



Informācija uz 31.12.2018.:

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
		06.06.2014.	2019.	EUR	14,5	Mākslas muzejs "Rīgas birža"

Informācija uz 31.12.2019.:

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 iekāļāto 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.
- LTV rādītājam jābūt ne lielākam kā 90%. Rādītājs tiek ievērots.
- Pašu kapitāla attiecības rādītājam jābūt ne mazākam kā 40%. Arī šis rādītājs tiek ievērots.

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:	2019	2018
<b>Atlikums uz gada sākumu</b>	<b>101 404 187</b>	<b>110 514 420</b>
Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas		
Aizņēmuma atmaksa	(18 776 467)	(9 111 005)
Saņemtie aizņēmumi	9 500 000	-
Lietošanas tiesību aktīva nomas maksājumi	(63 176)	-
<b>Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>	<b>(9 339 643)</b>	<b>(9 111 005)</b>
<b>Citas izmaiņas saistībās</b>		
Aprēķināti procenti *	642 795	1 774 205
Atmaksāti procenti *	(643 673)	(1 773 433)
Izveidotas nomas saistības	231 265	-
Kopā citas izmaiņas saistībās	230 387	772
<b>Atlikums uz gada beigām</b>	<b>92 294 931</b>	<b>101 404 187</b>

\*Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

## 29. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējie kreditori

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	728 567	615 810	613 672
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060	64 060
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>792 627</b>	<b>679 870</b>	<b>677 732</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
Norēķini par valsts dotācijām un ES finansējumu	8 303 412	7 301 160	4 180 248
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	6 609 846	3 614 403	2 476 300
Saņemtie avansi	479 043	457 893	436 743
Atmaksājamās naudas summas	205 877	204 295	202 488
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	109 098	79 292	964 061
Pārējie kreditori	124 174	101 235	86 298
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>15 831 450</b>	<b>11 758 278</b>	<b>8 346 138</b>
<b>Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem kopā</b>	<b>16 624 077</b>	<b>12 438 148</b>	<b>9 023 870</b>

### 29.1. Parādu piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējo kreditoru iedalījums finanšu un nefinanšu kreditoros

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Finanšu kreditori</b>			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	6 609 846	3 614 403	2 476 300
Atmaksājamās naudas summas	205 877	204 295	202 488
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu/atsavināšanu	109 098	79 292	964 061
Pārējie kreditori	124 174	101 235	86 298
<b>Finanšu kreditori kopā</b>	<b>7 048 995</b>	<b>3 999 225</b>	<b>3 729 147</b>
<b>Nefinanšu kreditori</b>			
Norēķini par valsts dotācijām un ES finansējumu	8 303 412	7 301 160	4 180 248
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	728 567	615 810	613 672
Avansi	479 043	457 893	436 743
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060	64 060
<b>Nefinanšu kreditori kopā</b>	<b>9 575 082</b>	<b>8 438 923</b>	<b>5 294 723</b>
<b>Kreditori kopā, tai skaitā:</b>	<b>16 624 077</b>	<b>12 438 148</b>	<b>9 023 870</b>
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>	<i>792 627</i>	<i>679 870</i>	<i>677 732</i>
<i>Īstermiņa kreditori</i>	<i>15 831 450</i>	<i>11 758 278</i>	<i>8 346 138</i>

## 30. 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 (18. piezīme) un atsevišķi uzrādīti bilances postenī Lietošanas tiesību aktīvs – nomātie kustamie aktīvi (19. piezīme).

Nomas maksājumu pašreizējās vērtības aprēķinam izmantota Sabiedrībā apstiprināta WACC likme 4.79% gadā.

2019	
<b>Atlikusī vērtība pārskata perioda sākumā</b>	-
Sākotnējā atzīšanas vērtība 01.01.2019.	24 387
Atzītas izmaiņas nomas līgumos	206 878
Atzīts nomas saistību samazinājums	(73 122)
Atzīti nomas procentu izdevumi	9 946
<b>Atlikusī vērtība 31.12.2019., tai skaitā:</b>	<b>168 089</b>
<i>Ilgtermiņa nomas saistības</i>	<i>90 265</i>
<i>Īstermiņa nomas saistības</i>	<i>77 824</i>

	Minimālie nomas maksājumi	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā	Procentu izdevumi
<b>Nomas saistības, tai skaitā:</b>	<b>182 005</b>	<b>168 089</b>	<b>13 916</b>
<i>1 gada laikā maksājamā summa, t.i., īstermiņa nomas saistības</i>	<i>85 850</i>	<i>77 824</i>	<i>8 026</i>
<i>2-5 gadu laikā maksājamā summa</i>	<i>94 301</i>	<i>88 642</i>	<i>5 659</i>
<i>pēc vairāk nekā 5 gadiem maksājamā summa</i>	<i>1 854</i>	<i>1 623</i>	<i>231</i>

## 31. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem VNĪ īpašumā	2 325 434	1 334 949	1 234 276
<b>Ilgtermiņa daļa kopā, tai skaitā:</b>	<b>2 325 434</b>	<b>1 334 949</b>	<b>1 234 276</b>
<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>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
Telpu un zemes nomas maksa no VNĪ īpašumiem	476 411	459 935	496 097
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem VNĪ īpašumos	91 721	93 569	9 409
Nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija	1 056	683	-
Pārējie ieņēmumi	50 303	41 021	93 569
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>619 491</b>	<b>595 208</b>	<b>599 075</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>2 944 925</b>	<b>1 930 157</b>	<b>1 833 351</b>

## 32. Līgumu saistības

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ilgtermiņa daļa</b>			
Norēķini par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	187 540	187 331	940 025
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>187 540</b>	<b>187 331</b>	<b>940 025</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>			
Nākamo periodu ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumiem	276 475	112 162	116 668
Norēķini par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	396 486	396 999	945 072
Saņemtie avansi	259 831	20 000	15 000
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>932 792</b>	<b>529 161</b>	<b>1 076 740</b>
<b>Līgumu saistības kopā</b>	<b>1 120 332</b>	<b>716 492</b>	<b>2 016 765</b>

### 33. Uzkrājumi

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei *</b>	<b>236 123</b>	<b>283 104</b>	<b>468 358</b>

Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata gada beigās, skatīt 44. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

Uzkrājumu iespējamo tiesas spriedumu izpildei kustība ir sekojoša:

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

### 34. 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
<b>Pārējās saistības kopā</b>	<b>952 158</b>	<b>522 538</b>	<b>450 511</b>

### 35. Uzkrātās saistības

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Uzkrātās saistības piegādātājiem	3 359 238	2 550 503	1 849 009
Uzkrātās saistības personālam	1 356 140	1 259 625	927 331
<b>Uzkrātās saistības kopā</b>	<b>4 715 378</b>	<b>3 810 128</b>	<b>2 776 340</b>

## 36. Atvasinātie finanšu instrumenti

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Atvasinātie finanšu instrumenti</b>	<b>68 067</b>	<b>131 627</b>	<b>1 431 900</b>

## 37. Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu risks

### 37.1. 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.

2019.gada 31.decembrī		
Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	1 411 463	1 480 410
Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi (3.līmenis)	1 990 876	1 990 876
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	19 753 839	19 753 839
<b>Finanšu aktīvi kopā:</b>	<b>23 156 178</b>	<b>23 225 125</b>
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	92 126 842	92 126 842
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	7 048 995	7 048 995
Līgumu saistības (3.līmenis)	860 501	860 501
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	4 715 378	4 715 378
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	68 067	68 067
<b>Finanšu saistības kopā</b>	<b>104 819 783</b>	<b>104 819 783</b>

2018.gada 31.decembrī		
Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	1 331 475	1 416 646
Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi (3.līmenis)	404 625	404 625
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	23 047 692	23 047 692
<b>Finanšu aktīvi kopā:</b>	<b>24 783 792</b>	<b>24 868 963</b>
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	101 404 187	101 404 187
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	3 999 225	3 999 225
Līgumu saistības (3.līmenis)	696 492	696 492
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	3 810 128	3 810 128
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	131 627	131 627
<b>Finanšu saistības kopā</b>	<b>110 041 659</b>	<b>110 041 659</b>
2018.gada 1.janvārī		
Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	1 317 953	1 424 005
Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi (3.līmenis)	154 757	154 757
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	29 834 947	29 834 947
<b>Finanšu aktīvi kopā:</b>	<b>31 307 657</b>	<b>31 413 709</b>
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	110 514 420	110 514 420
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	3 729 147	3 729 147
Līgumu saistības (3.līmenis)	2 001 765	2 001 765
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	2 776 340	2 774 741
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	1 431 900	1 431 900
<b>Finanšu saistības kopā</b>	<b>120 453 572</b>	<b>120 451 973</b>



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.

### 37.2. Kredītrisks

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 un līgumu aktīvi		
	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	1 974 081	404 625	154 757
Citas valstis	1 960 242	47 195	34 882	16 795	-	-
<b>Kopā</b>	<b>10 202 077</b>	<b>7 892 174</b>	<b>6 417 880</b>	<b>1 990 876</b>	<b>404 625</b>	<b>154 757</b>

### 37.3. 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.:0,94), ātrās likviditātes rādītājs – 1,00 (31.12.2018.: 0,93). Sabiedrības vadība pārrauga 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 maksājāmām 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:

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

2019. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
<b>Neatvasinātās finanšu saistības</b>						
Aizņēmumi	<b>92 116 865</b>	<b>94 236 737</b>	2 373 735	7 106 300	70 901 644	13 855 058
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	<b>7 048 995</b>	<b>7 048 995</b>	6 320 428	-	728 567	-
Nomas saistības	<b>168 089</b>	<b>182 005</b>	21 462	64 388	94 301	1 854
Līgumu saistības	<b>860 501</b>	<b>860 501</b>	406 917	266 044	187 415	125
Uzkrātās saistības	<b>4 715 378</b>	<b>4 715 378</b>	2 884 120	1 826 544	4 714	-
<b>Kopā</b>	<b>104 909 828</b>	<b>107 043 616</b>	<b>12 006 662</b>	<b>9 263 276</b>	<b>71 916 641</b>	<b>13 857 037</b>
2018. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
<b>Neatvasinātās finanšu saistības</b>						
Aizņēmumi	<b>101 393 331</b>	<b>103 966 410</b>	2 437 844	16 521 221	65 905 036	19 102 309
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	<b>3 999 225</b>	<b>3 999 225</b>	3 383 415	-	615 810	-
Līgumu saistības	<b>696 492</b>	<b>696 492</b>	218 624	290 537	187 331	-
Uzkrātās saistības	<b>3 810 128</b>	<b>3 810 128</b>	2 355 068	1 449 053	6 007	-
<b>Kopā</b>	<b>109 899 176</b>	<b>112 472 255</b>	<b>8 394 951</b>	<b>18 260 811</b>	<b>66 714 184</b>	<b>19 102 309</b>
2018. gada 1. janvārī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk kā 5 gadi
<b>Neatvasinātās finanšu saistības</b>						
Aizņēmumi	<b>110 504 336</b>	<b>113 656 851</b>	2 447 013	7 324 047	44 763 795	59 121 996
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	<b>3 729 147</b>	<b>3 729 147</b>	3 115 475	-	613 672	-
Līgumu saistības	<b>2 001 765</b>	<b>2 001 766</b>	389 639	672 101	939 135	891
Uzkrātās saistības	<b>2 776 340</b>	<b>2 776 340</b>	1 813 859	927 331	35 150	-
<b>Kopā</b>	<b>119 011 588</b>	<b>122 164 104</b>	<b>7 765 986</b>	<b>8 923 479</b>	<b>46 351 752</b>	<b>59 122 887</b>

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

#### 37.4. Valūtas risks

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

#### 37.5. 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 procentu, ietekme uz 2019. gada Sabiedrības peļņu vai zaudējumiem un visaptverošiem ienākumiem kopā būtu 1,60 milj. EUR (2018: 2,82 milj. EUR).

### 38. Darījumi ar saistītām 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
- šī 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
<b>Kopā</b>	<b>627 495</b>	<b>565 611</b>	<b>381 402</b>

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.

## 39. Nomas līgumi

### 39.1. 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
<b>Saņemamā nomas maksa kopā</b>	<b>397 054 514</b>	<b>408 152 673</b>	<b>415 997 604</b>

### 39.2. 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	48 017	72 647	71 965
Otrais gads	35 091	61 275	60 217
Trešais gads	34 140	47 939	44 402
Ceturtais gads	34 708	46 988	42 589
Piektais gads	28 434	47 556	41 905
Ilgāk kā pieci gadi	1 299 672	1 403 994	1 385 680
<b>Maksājamā nomas maksa kopā</b>	<b>1 480 062</b>	<b>1 680 399</b>	<b>1 646 758</b>

## 40. Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

	2019	2018
<b>Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata periodā, tai skaitā:</b>	<b>465</b>	<b>523</b>
<i>padomes locekļi</i>	3	3
<i>valdes locekļi</i>	4	5
<i>pārējie darbinieki</i>	458	515

## 41. 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
<b>Personāla izmaksas kopā</b>	<b>9 979 872</b>	<b>10 087 278</b>

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

## 42. Informācija par zvērinātu revidentu atlīdzību

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

Izmaksu veids	2019	2018
Par Sabiedrības finanšu pārskatu revīziju	18 500	16 500
Par Sabiedrības 2017. gada finanšu pārskatu revīziju*	-	4 000
<b>Revīzijas izmaksas kopā</b>	<b>18 500</b>	<b>20 500</b>

\*2018. gada 7. jūnijā parakstīta Vienošanās Par grozījumiem 2016. gada 5. decembrī noslēgtajā Līgumā starp Sabiedrību un AS "KPMG Baltics" Par revīzijas pakalpojumiem.

## 43. Ziņas par citiem līgumiem un projektiem, kuriem ir svarīga nozīme sabiedrības darbībā

### 43.1. Nomaksas pirkuma līgumi

Sabiedrība veic valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu, saskaņā ar "Valsts un pašvaldības īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumu" un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu", un tai ir pienākums ar nekustamā īpašuma pircējiem slēgt nomaksas pirkuma līgumus gadījumā, ja pircējs izsaka šādu vēlmi. Kopā uz 2019. gada 31. decembri noslēgti 178 līgumi par summu 0,71 milj. EUR (31.12.2018. – 0,92 milj. EUR). Sabiedrība uzskata, ka ar nekustamo īpašumu saistītie nozīmīgie riski uz pircēju pāriet, reģistrējot nekustamo īpašumu Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, kā rezultātā ieņēmumi no zemes atsavināšanas tiek atzīti pēc nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma reģistrācijas Zemesgrāmatā, savukārt ar valsts budžetu par valsts nekustamo īpašuma atsavināšanas ieņēmumiem ir jānorēķinās katru mēnesi. Pārskata periodā valsts budžetā no valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ieskaitīti 938 836 EUR, savukārt EUR 1 397 714 novirzīti valsts īpašumā un tās pārvaldīšanā esošo vidi degradējošo objektu sakārtošanai.

## 44. Tiesvedības

Turpinās tiesvedība par civilprasību pret pilnsabiedrību „SBRE”, SIA „Skonto būve” un SIA „Re&Re” par 2013. gada 20. jūnija vakarā Rīgas pilī izcēlušos ugunsgrēku, kurā daļēji cieta Kastelas, Austrumu piebūves un Priekšpils daļu bēniņu, jumta konstrukcijas, kā arī dzēšanas procesā tika samērcētas konstrukcijas, kuras necieta ugunsgrēkā.

Sabiedrība noslēgusi izlīgumu ar pilnsabiedrību “PMK un BBA” vairākus gadus ilgušajā tiesvedībā par būvdarbiem ēkā Pils ielā 2. Ar 05.02.2019. tiesas lēmumu, kurš stājas spēkā 18.02.2019., tiesa apstiprināja starp Sabiedrību un PS "PMK un BBA" noslēgto izlīgumu un 22.02.2019. Sabiedrība pārskaitīja PS "PMK un BBA" izlīgumā noteikto naudas summu 270 382 EUR. Sabiedrība ir pārliecināta, ka ir panākts labākais risinājums valsts interesēs, kas radīs skaidrību ar ēkas Pils ielā 2 rekonstrukciju, lai Sabiedrība sāktu strādāt pie atbilstošākā nama tālākās izmantošanas risinājuma. Ēku Pils ielā 2 ir plānots iekonservēt līdz brīdim, kamēr būs skaidra tās tālāka. Īpašumu plānots izmantot valsts vai sabiedrisko funkciju nodrošināšanai.

Turpinās tiesvedība ar SIA "RBSSKALS Būvniecība", jo būvdarbu veicējs neievēroja vairākus līguma nosacījumus, kā rezultātā VNĪ vienpusēji atkāpās no 2015. gada 16. novembrī starp VNĪ un SIA "RBSSKALS Būvniecība" noslēgto līgumu "Par būvdarbu veikšanu objekts: Miera iela 58A, Rīga". SIA "RBSSKALS Būvniecība" prasību ir cedējusi AS "Citadeles Projekti".

Sabiedrība noslēgusi izlīgumu ar pilnsabiedrību "RERE BŪVE 1" par 2019. gada augustā uzsākto tiesvedību pret pilnsabiedrību "RERE BŪVE 1" par solidāru līgumsoda, likumisko procentu un tiesvedības izdevumu piedziņu sakarā ar 23.07.2019. VNĪ vienpusēju atkāpšanos no 03.07.2018. starp VNĪ un PS "RERE BŪVE 1" noslēgto līgumu Nr. 7/2 1 18 8/1352 par Jaunā Rīgas teātra ēku kompleksa rekonstrukcijas (pārbūves) būvdarbiem Lāčplēša ielā 25, Rīgā, kā arī pilnsabiedrības "RERE BŪVE 1" uzsākto tiesvedību pret Sabiedrību par minētā līguma uzteikuma atzīšanu par spēkā neesošu, līguma izpildi, pienākumu uzlikšanu kopā ar prasības nodrošināšanu. Ar tiesas 30.12.2019. lēmumu (Sabiedrības prasībā pret pilnsabiedrību) un tiesas 13.12.2019. lēmumu (pilnsabiedrības prasībā pret Sabiedrību) tiesas apstiprināja starp Sabiedrību un pilnsabiedrību "RERE BŪVE 1" 09.12.2019. noslēgto izlīgumu, ar kuru ir panākts valsts interesēs labvēlīgākais strīda noregulējums, lai nodrošinātu iespējami ātrāku būvniecības procesa atsākšanu objektā.

Līdz pārskata perioda beigām ir izveidoti uzkrājumi sekojošām tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir atbildētājs (skatīt 31. piezīmi):

Prasītājs	Uzkrājuma summa EUR	Prasības būtība
Juridiska persona	181 007	Par zaudējumu piedziņu
Fiziska persona	35 752	Par līgumsoda atlīdzināšanu
Fiziska persona	13 204	Par nomas līguma atcelšanu, izlikšanu
Pārējās 5 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas	6 160	Par nomas maksas/parāda/naudas līdzekļu piedziņu, līguma atzīšanu par noslēgtu.
<b>Kopsumma</b>	<b>236 123</b>	

## 45. Notikumi pēc pārskata gada beigām

2020. gada 11. martā Pasaules veselības organizācija koronavīrusa uzliesmojumu pasludināja par pandēmiju, bet 2020. gada 12. martā Latvijas Republikas valdība izsludināja valstī ārkārtas stāvokli, kas 2020. gada 7. aprīlī tika pagarināts. Reaģējot uz potenciālo apdraudējumu, ko Covid-19 rada uz sabiedrības veselību, Latvijas Republikas valdība ir īstenojusi pasākumus vīrusa uzliesmojuma ierobežošanai, kas cita starpā ietver starptautisko pasažieru pārvadājumu apturēšanu lidostās, ostās, ar autobusu un dzelzceļa satiksmi, kā arī līdz turpmākiem norādījumiem ir slēgtas atsevišķu nozaru organizācijas. Lidsabiedrībām, jūras un dzelzceļa pārvadātājiem ir noteikts aizliegums pārvadāt cilvēkus, bet skolas, augstākās izglītības iestādes, restorāni, kino teātri, teātri un muzeji ir slēgti vai to darbība ir ierobežota. Daudzi Latvijas uzņēmumi ir noteikuši darbinieku pāreju uz darbu no mājas, kamēr atsevišķi uzņēmumi ir samazinājuši vai uz laiku pārtraukuši komercdarbību. Līdzīgus pasākumus ir ieviesušas citas valstis Eiropā un citos pandēmijas skartos reģionos.

Plašāka ekonomiskā ietekme no šiem notikumiem:

- Traucējumi komercdarbības un ekonomisko aktivitāšu veikšanā Latvijā, kas ietekmē visus piegādes ķēžu posmus;
- Nozīmīgi traucējumi atsevišķu sektoru uzņēmumu darbībā gan Latvijā, gan tirgos, kas ir izteikti atkarīgi no ārvalstu piegādes ķēžu darbības, kā arī uz eksportu orientētiem uzņēmumiem, kas ir atkarīgi no ārvalstu tirgiem. Pandēmijas sekas visasāk izjūt tādi sektori kā tirdzniecība un transports, ceļošana un tūrisms, izklaide, ražošana, celtniecība, mazumtirdzniecība, apdrošināšana, izglītība un finanšu sektors;
- Būtiski samazinājies pieprasījums pēc precēm un pakalpojumiem, kas nav pirmās nepieciešamības;
- Pieaugusi nenoteiktība ekonomikā, ko raksturo nepastāvīgākas aktīvu cenas un valūtu maiņas kursi.

2020. gada 22. martā tika ratificēts likums "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību", kas stājas spēkā retrospektīvi – ar 2020. gada 12. martu. Likums paredz vairākus pasākumi, lai palīdzētu uzņēmumiem pārvarēt ārkārtas situāciju.

Sabiedrība veic komercdarbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas, apsaimniekošanas un attīstīšanas sektorā, kuru nav būtiski ietekmējis Covid-19 infekcijas uzliesmojums, un Sabiedrības apgrozījums pēdējo nedēļu laikā ir bijis stabils, un tās darbībā, ieskaitot piegādes, nav bijuši traucējumi. Izvērtējot finanšu pārskatu apstiprināšanas datumā publiski pieejamu informāciju, vadība ir izvērtējusi infekcijas uzliesmojuma iespējamo attīstību un tā sagaidāmo ietekmi uz Sabiedrību un ekonomisko vidi kurā tā darbojas, ieskaitot pasākumus, kurus jau ir ieviesusi Latvijas Republikas valdība un valdības citās valstīs kurās Sabiedrība veic nozīmīgu komercdarbību un kurās atrodas tās klienti.

Nolūkā nodrošināt Sabiedrības komercdarbības nepārtrauktību vadība ir īstenojusi vairākus pasākumus, svarīgākie no kuriem ir:

- ieviests attālinātais darbs būtiskai administrācijas darbinieku daļai;
- nekustamo īpašumu pārvaldīšanā iesaistītajiem darbiniekiem ir sniegti norādījumi, kā ievērot stingrus piesardzības standartus, ieskaitot sociālo distancēšanos.

Sabiedrība ir apzinājusi ietekmi no likuma "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību". Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu projektu "Noteikumi par dīkstāves pabalstu darbiniekiem, kurus skar Covid – 19 izplatība", tiek plānoti arī publisko nekustamo īpašumu telpu nomas samazināšanas aktivitātes krīzes skartām nozarēm, kurām sakarā ar Covid-19 izplatību ir piemērojami pasākumi un īpašie atbalsta mehānismi.

Sabiedrība ir izvērtējusi divus attīstības scenārijus, paredzot ieņēmumu samazinājumu no nomas un apsaimniekošanas, būvniecības starpniecības un atsavināšanas darbības virzieniem. Scenāriji paredz mēreno (3 mēneši) un negatīvu (6 mēneši) krīzes stāvokli valstī. Scenārijos tiek aplēsti nomas ieņēmumu kritumi no privāta sektora, atsavināšanas ieņēmumu kritums, ko var izraisīt izmaiņas



nekustamo īpašumu tirgū un palēninājums būvniecības pakalpojuma sniegšanā, līdz ar to zemāki starpniecības ieņēmumi.

Ņemot vērā visus pieņēmumus un pieejamo informāciju, gan mērenā scenārijā gan negatīvā scenārijā 2020. gadā joprojām tiks prognozēta peļņa.

Papildus ietekme tiek plānota uz Sabiedrības kapitālieguldījumu plānu, ņemot vērā Finanšu ministrijas gatavotos priekšlikumus ES fondu 2014.-2020. gadu vēl neizlietotā finansējuma iespējamām pārdalēm, lai operatīvi sniegtu atbalstu uzņēmējiem, bezdarba riskam pakļautajiem iedzīvotājiem, kā arī medicīnas aprūpes sistēmai. Šāds priekšlikums apturēs arī Sabiedrības no ES fondiem plānoto projektu ieviešanu.

Ņemot vērā pašlaik publiski pieejamo informāciju, Sabiedrības galvenos darbības rādītājus un vadības veiktos pasākumus, nav paredzams, ka, izņemot augstākminēto, Covid-19 uzliesmojumam būs tieša tūlītēja un būtiska negatīva ietekme uz Sabiedrību, tās darbību, finanšu stāvokli un darbības rezultātiem, ieskaitot Sabiedrības spēju izpildīt aizņēmuma līguma noteiktus nosacījumus. Tomēr mēs nevaram izslēgt iespēju, ka stingru ierobežojumu perioda ieilgšana, ieviesto drošības pasākumu pastiprināšana vai šādu pasākumu negatīvā ietekme uz ekonomikas vidi, kurā Sabiedrība veic komercdarbību, vidējā un ilgākā termiņā varētu negatīvi ietekmēt Sabiedrību, tās finanšu stāvokli un darbības rezultātus. Mēs rūpīgi uzraugām situāciju un veiksīm nepieciešamos pasākumus, lai mazinātu jaunu notikumu un apstākļu ietekmi.

No pārskata gada beigām līdz šodienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskatu.

## 46. Priekšlikums par peļņas sadali

Pamatojoties Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumu Nr. 806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" (turpmāk – MK noteikumi) 10. un 11.2. punktu, Sabiedrības valde ierosina 2019. gada peļņu neizmaksāt dividendēs, bet novirzīt Sabiedrībai gan valsts uzdevumu izpildei, gan Sabiedrības turpmākai attīstībai, lai veicinātu Sabiedrības darbības virzieniem atbilstošu pakalpojuma kvalitātes un pieejamības uzlabošanu.

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs  
Valdes priekšsēdētājs

(paraksts \*)

Andris Vārna  
Valdes loceklis

(paraksts \*)

Jānis Ivanovskis-Pigits  
Valdes loceklis

(paraksts \*)

Aija Martinsone-Staģe

Galvenā grāmatvede

\* Dokuments ir parakstīts 2020.gada 21.aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



KPMG Baltics AS  
Vesetas iela 7,  
Rīga, LV-1013  
Latvija

Tālrunis +371 67038000  
Fakss +371 67038002  
kpmg.com/lv

## Neatkarīgu revidentu ziņojums

### VAS "Valsts nekustamie īpašumi" akcionāram

#### Ziņojums par finanšu pārskatu revīziju

##### *Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem*

Esam veikuši VAS Valsts nekustamie īpašumi ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietverto finanšu pārskatu no 12. līdz 81. lapai revīziju. Pievienotie finanšu pārskati ietver:

- pārskatu par finanšu stāvokli 2019. gada 31. decembrī,
- visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS Valsts nekustamie īpašumi finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk - SFPS).

##### *Atzinuma pamatojums*

Atbilstoši LR Revīzijas pakalpojumu likumam mēs veicām revīziju saskaņā ar LR atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju*.

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

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

##### *Ziņošana par citu informāciju*

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 4. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotajā gada pārskata no 5. līdz 10. lapai,
- paziņojums par vadības atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 11. lapā,

Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu



ziņojuma sadaļā *Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām.*

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

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

*Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*

Papildus tam, saskaņā ar LR Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti finanšu pārskati, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

*Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatiem*

Vadība ir atbildīga par tādu finanšu pārskatu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatus, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatus, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanas procesa uzraudzību.

*Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju*

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārlicību par to, ka finanšu pārskati kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārlicība ir augsta līmeņa pārlicība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šiem finanšu pārskatiem.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:



- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatos varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatos sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskatu struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskati patiesi atspoguļo pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

KPMG Baltics AS  
Licence Nr. 55

Armine Movsisjana  
Valdes priekšsēdētāja  
Rīga, Latvija  
2020. gada 21. aprīlī

Marina Iljina  
Zvērināta revidente  
Sertifikāta Nr. 193