



**VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI**

**PĀRSKATS
PAR
DARBĪBAS REZULTĀTIEM
2022.GADĀ**

VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijā izvirzīto mērķu izpilde	3
VNĪ nefinanšu mērķu izpilde	4
VNĪ finanšu mērķu izpilde	5
VNĪ galveno veikspējas rādītāju (KPI) rezultāti	6
Apstākļu ietekme uz 2022.gadam izvirzīto mērķu izpildi.....	6

VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijā izvirzīto mērķu izpilde

Informācija par valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) 2022. gada darbības rezultātiem sagatavota, ievērojot normatīvajos aktos¹, Pārresoru koordinācijas centra (turpmāk - PKC) apstiprinātajās vadlīnijās² noteikto un VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijā 2018. – 2022. gadam (turpmāk – stratēģija) 2022.gadā plānotajiem sasniedzamajiem rezultātiem.

VNĪ darbība 2022. gadā aizvadīta saskaņā ar VNĪ izvirzīto vispārējo stratēģisko mērķi³, misiju⁴, vīziju⁵ un vērtībām⁶.

VNĪ stratēģijā 2022. gadam tika izvirzīti pieci finanšu mērķi, trīs nefinanšu mērķi. Nefinanšu darbības raksturošanai 2022. gadam plānoti un veikti un 39 nefinanšu darbības rādītāju mērījumi.

Uzņēmuma vispārējās darbības raksturošanai noteikti 4 galvenie veiktspējas rādītāji jeb KPI (*key performance indicators*).

Kopumā VNĪ 2022.gadam izvirzītos finanšu un nefinanšu mērķus ir sasniegusi:

- ✓ No četrām KPI plānotajām vērtībām ir sasniegtas ar pārsniegumu visas četras.
- ✓ No pieciem finanšu mērķiem visi sasniegti ar pārsniegumu.
- ✓ No trīs nefinanšu mērķiem (kopā deviņi izpildi raksturojoši rādītāji) sasniegti visi.
- ✓ No 39 nefinanšu rādītāju plānotajām vērtībām sasniegtas 23, nav sasniegtas 9. No tām aktualitāti zaudējušas un stratēģijā netiek mērītas 7 (NĪA DM2_1 un NĪA DM_2(nav aktuālu projektu “Aktivitātēs bāzēts birojs”), UIA DM2_2, UIA DM2_3 un UIA DM2_4 (100% digitalizēti vadības, pamatdarbības un atbalsta procesi, jo nav piemērotas metodikas, taču ikgadējā darbības plānā tiek plānoti konkrēti IT projekti atsevišķu procesu vai to posmu digitalizācijai), UIA DM2_5_2 EBITDA rādītāja samazinājums procesu digitalizācijas rezultātā netiek mērīts, jo nav identificējama cēloniskā saite), UIA DM3_1 Korporatīvās pārvaldības audita ieteikumu 100% ieviešana, jo audits tika veikts 1 pārskata gadu vēlāk, kā arī 2021.gadā tika izstrādāts Korporatīvās pārvaldības kodekss, kas ir saistošs valsts kapitālsabiedrībām un sekojoši tiek plānota un īstenota tajā ietvertu ieteikumu ieviešana, kas daļēji sakrīt arī audita ieteikumu īstenošanu.

¹ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 27.panta otrā daļa - Valsts kapitāla daļu turētāja pārstāvis katru gadu, ievērojot nozares ministrijas un koordinācijas institūcijas atzinumu, izvērtē kapitālsabiedrībai izvirzīto mērķu sasniegšanu. Ministru kabineta 2016.gada 9.februāra noteikumi Nr.95 “Kārtība, kādā tiek vērtēti darbības rezultāti un finanšu rādītāji kapitālsabiedrībai, kurā valstij ir izšķirošā ietekme”.

² Pārresoru koordinācijas centra 2016.gada 1.jūnija vadlīnijas “Vadlīnijas darbības rezultātu izvērtēšanai kapitālsabiedrībās, kurās valstij ir izšķirošā ietekme”.

³ VNĪ vispārējais stratēģiskais mērķis: VNĪ vispārējais stratēģiskais mērķis ir sabiedrības interesēs nodrošināt nekustamo īpašumu, kas ir stratēģiski svarīgi valsts drošībai, nepieciešami valsts institūcijām valsts funkciju veikšanai, kultūras mantojuma saglabāšanai, valsts vai pašvaldību administratīvās teritorijas attīstībai, mērķtiecīgu un efektīvu pārvaldīšanu, tostarp vērtības saglabāšanu un vairošanu. Nodrošināt lietderīgu rīcību ar valsts funkciju veikšanai neizmantotiem nekustamajiem īpašumiem.

⁴ VNĪ misija: Gādīgs saimnieks, kas saglabā un vairo valsts nekustamo īpašumu vērtību.

⁵ VNĪ vīzija: Vieda vide sabiedrībai un mūsdienīgai valsts pārvaldei

⁶ VNĪ vērtības: Atvērtība, sadarbība, kompetence, drošība, veselība

VNĪ nefinanšu mērķu izpilde

NEFINANŠU MĒRĶU IZPILDE 2022. GADĀ

Mērķa Nr./ nosaukums	Rezultatīvais rādītājs	Plāns 2022.	Fakts 2022.	Novirze no plānotā, %
VDU DM1 Nodrošināt privātās apbūves valsts zemes gabalu (PAZ) atsavināšanu	Apzinātie PAZ, kas piekrīt valstij FM personā, skaits	100	111	11%
	Zemesgrāmatā ierakstīto zemes vienību skaits gadā, tajā skaitā PAZ, skaits	150	151	0%
	PAZ atsavināšanas ieņēmumi, milj. EUR	0,278	3,49	1154%
	Noslēgto PAZ pirkuma līgumu skaits	300	369	23%
VDU DM2 Atsavināt NĪ, kuri nav nepieciešami valsts funkciju veikšanai	Atsavināšana virzāmie valsts NĪ objekti skaits	44	73	65%
	Atsavināto valsts NĪ skaits	37	84	127%
	Valsts NĪ atsavināšanas ieņēmumi (kopējie), milj. EUR	0,25	4,02	1508%
VDU DM3 Nodrošināt informācijas sistēmas par valsts NĪ pārvaldīšanu uzturēšanu un informācijas publicēšanu par rīcību ar valstij piederošiem NĪ, kā arī valsts iestāžu nomātiem NĪ	Nodrošināta informācija par valsts NĪ uzskaiti un publicēšanu vienotā datu bāzē un pilnveidota	100	100	Izpildīts
	Informācijas publicēšana par darbību ar valstij piederošiem NĪ kā arī valsts iestāžu nomātiem NĪ %	100	100	Izpildīts

Informācija par plānoto vērtību izpildēm, kuras pārsniedz 15% no plānotās vērtības.

- PAZ⁷ atsavināšanas ieņēmumu** būtisko pārpildi visa gada garumā nodrošināja apstākļi, ka pēc pašu klientu iniciatīvas tika nopirkti vairāki vērtīgi zemesgabali, kurus klienti nevēlējās izpirkt iepriekšējos gados. Tas, iespējams, skaidrojams ar straujo 2022.gada inflāciju un cenu pieaugumu. Lai nezaudētu naudas vērtību, pircēji to ieguldīja, izpērkot valsts zemi. Lielākais 2022.gada darījums ir 2022.gada maijā noslēgtā nomaksas pirkuma līguma uz 5 gadiem Andrejostas ielā 17, Rīgā, izpilde pirms termiņa, kas deva VNĪ ieņēmumus 2 900 000 EUR (un tas jau dod gada plāna izpildi 1043% apmērā). Kā liels darījums ir uzskatāms zemesgabala Rīgā, Lokomotīves iela 24, pārdošana, kas deva VNĪ ieņēmumus 47700 EUR apmērā un 2021.gada piecu gadu nomaksas pirkuma līguma Rīga, Turgēņeva iela 23, izpilde pirms termiņa + 43 550 EUR. Ņemot vērā, ka pircēju aktivitāti ietekmēja iepriekš neplānotas būtiskās svārstības ekonomikā, pagaidām nav pamata uzskatīt, ka aktivitāte turpināsies arī turpmāk, jo ir pieaugušas pakalpojumu un preču cenas, kas ietekmēs iedzīvotāju pirktspēju un tāpēc uzskatāms par faktoru, kurš varētu prognozējami atkārtoties turpmākos gados.
- Noslēgto PAZ pirkuma līgumu skaits** ir lielāks par plānoto, jo klientus varēja pieņemt klātienē un arī notāri pieņēma klientus bez ierobežojumiem. Atsavināšanas ierosinājumus iesniedza daudzi gada sākumā uzrunātie klienti par mazvērtīgiem īpašumiem. Savukārt, pēc pašu klientu iniciatīvas tika nopirkti vairāki vērtīgi zemesgabali, kurus klienti nevēlējās izpirkt iepriekšējos gados un tas saistīts ar iepriekšējā punktā aprakstītajiem apstākļiem.
- Atsavināšanai virzāmo valsts NĪ objektu**, skaita pieaugumu veido apstākļi, ka stratēģijas darbības laikā notika izmaiņas tiesiskajā regulējumā, kurš piešķir

⁷ PAZ – privātās apbūves zemesgabali.

pilnvaras valsts NĪ valdītājiem noteiktos gadījumos pieņemt lēmumus par NĪ atsavināšanu. Rādītāja rezultātu veido 41 Ministru kabineta lēmums un 32 valsts NĪ valdītāja lēmumi.

- 4. Atsavināto valsts NĪ skaita un valsts NĪ atsavināšanas ieņēmumu** pārsniegumu ietekmēja gan iepriekšējā gadā pieņemto atsavināšanas lēmumu skaits, gan jau 1.punktā aprakstītais par negaidīti augstu aktivitāti nekustamā īpašuma tirgus darījumos, ko ietekmēja būtiskās izmaiņas ģeopolitiskajā situācijā un tam sekojošās svārstības ekonomikā.

VNĪ finanšu mērķu izpilde

FINANŠU MĒRĶU IZPILDE 2022. GADĀ

Mērķis	Plāns 2022.	Fakts 2022	Novirze ar apstākļu ietekmi, %	Statuss
Neto apgrozījums	41.27 milj. EUR	46.28 milj. EUR	+12%	Rezultāts pārsniedz prognozes par 12%
EBITDA	16.13 milj. EUR	16.75 milj. EUR	+4%	Rezultāts pārsniedz prognozes par 4%
Saglabāt pozitīvu tīrās peļņas rentabilitāti	8.54 %	9.5 %	+11%	Rezultāts pārsniedz prognozes par 11%
Saglabāt pozitīvu pašu kapitāla atdeves rādītāju	1.23 %	1.5 %	+22 %	Rezultāts pārsniedz prognozes par 22%
Administratīvo izmaksu (resursa) samazinājums (%)	11.4 %	10%	+14 %	Rezultāts pārsniedz prognozes 14%.

Informācija par plānoto vērtību izpildēm, kuras pārsniedz 15% no plānotās vērtības.

Pašu kapitāla atdeves⁸ rādītāja pārsniegums ir saistīts ar lielāku peļņas rādītāju. 2022.gadam plānotās peļņas rādītājs pārsniegts par 25%. Savukārt peļņas rādītāju pozitīvi ietekmēja ieņēmumi no NĪ atsavināšanas.

Finanšu jomā aktivitātes 2022. gadā tika vērstas uz VNĪ vispārējā stratēģiskā mērķa sasniegšanu un VNĪ finanšu stabilitātes nodrošināšanu. VNĪ 2022.gada pārskats sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

VNĪ, izvērtējot 2022.gada faktiskos finanšu, saimnieciskās darbības un uzņemto saistību izpildes rādītājus, savas darbības ietvaros nav konstatējusi neatbilstības vai riskus, kas varētu ietekmēt VNĪ saimniecisko stāvokli un līdz ar to ir secināms, ka pārskata periodā

⁸ Pašu kapitāla atdeve (ROE) = Peļņa / vidējā pašu kapitāla vērtība gada laikā.

nav pasliktinājies VNĪ finansiālais stāvoklis vai iestājies ar VNĪ komercdarbību saistīts būtisks (kritisks) apstāklis. Kopējās likviditātes rādītājs⁹ 1.06 un tas ir virs optimālā rādītāja 1, bet rādītājs “Saistības pret pašu kapitālu attiecība”¹⁰ ir 0.48 (2021. gadā rādītājs bija 0.47).

2022.gadā tika pagarināts starp Finanšu ministriju un VNĪ noslēgtais nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgums¹¹ līdz 31.12.2023.

VNĪ galveno veiktspējas rādītāju (KPI) rezultāti

KPI MĒRĶU IZPILDE 2022. GADĀ

Apmierināti klienti	Iesaistījušies un motivēti darbinieki	Ilgspējīga darbība	Ilgspējīga īpašumu pārvaldība un attīstība
<ul style="list-style-type: none">▪ Rezultatīvais rādītājs: Klientu apmierinātības pētījuma rezultāti▪ Mērķa izpilde: Sasniegts ar 15 % pārsniegumu▪ Fakts: 60 TRI*M▪ Plāns: 52 TRI*M	<ul style="list-style-type: none">▪ Rezultatīvais rādītājs: Darbinieku iesaistes pētījuma rezultāti▪ Mērķa izpilde: Sasniegts ar 22 % pārsniegumu▪ Fakts: 62%▪ Plāns: 40%	<ul style="list-style-type: none">▪ Rezultatīvais rādītājs: Ilgtspējas indeksa vērtējums▪ Mērķa izpilde: Mērķis sasniegts▪ Fakts: Platīns▪ Plāns: Platīns	<ul style="list-style-type: none">▪ Rezultatīvais rādītājs: EBITDA▪ Mērķa izpilde: Sasniegts ar 0,6% pārsniegumu▪ Fakts: 16.75 milj. EUR▪ Plāns: 16.65 milj. EUR

VNĪ ir izvirzīti četri galvenie veiktspējas rādīji (*Key Performance Indicator jeb KPI* rādītāji (no angļu val. tulk. - stratēģiskā līmeņa mērķi): “Apmierināti klienti”, “Iesaistījušies un motivēti darbinieki”, “Ilgspējīga darbība” un “Ilgspējīga īpašumu pārvaldība un attīstība”. 2022.gadā trīs no četriem izvirzītajiem KPI rādītājiem ir sasniegti visi.

Apstākļu ietekme uz 2022.gadam izvirzīto mērķu izpildi

Krievijas iebrukuma Ukrainā ietekme

Izmaiņas ģeopolitisko situācijā ietekmēja **būvniecības materiālu izmaksas**. Pagājušajā gadā 12 mēnešu vidējais būvniecības izmaksu līmenis salīdzinājumā ar 2021. gada 12 mēnešu vidējo līmeni Latvijā palielinājās par 19,7%. Būvmateriālu cenas palielinājās par

⁹ Kopējās likviditātes rādītājs=Apgrozāmie aktīvi/īstermiņa saistības.

¹⁰ Saistības pret pašu kapitālu attiecība= Kopējās saistības / Pašu kapitāls.

¹¹ Starp VNĪ un Finanšu ministriju 2020.gada 18.martā noslēgts nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgums.

26,3%, mašīnu un mehānismu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas – par 16,7%, bet strādnieku darba samaksa pieauga par 9,3%.¹² . Kopējais sadārdzinājums radīja grūtības izpildīt iepriekš noslēgtos līgumus, tāpēc vairākos gadījumos uzsāktie NĪ attīstības projekti ieilga, jo bija jāpiesaista papildu finansējums, kā arī atsevišķos gadījumos būvnieki atkāpās no līguma izpildes. Vairākos gadījumos bija jāizsludina jauni iepirkumi, kas pagarināja sākotnējos projektu īstenošanas termiņus. Ģeopolitiskā situācija un sankciju ieviešana pret Krieviju kā agresoru negatīvi ietekmēja arī piegāžu ķēdes, tā rezultātā kavējās būvmateriālu piegādes, līdz tika atrasti alternatīvi materiāli un piegāžu avoti.

Izmaiņas ģeopolitisko situācijā ietekmēja arī energoresursu cenas un kopējo patēriņa cenu kāpumu. Kopumā Latvijā 2022. gadā vidējā gada inflācija bija 17,3 %¹³ , kas savukārt ietekmēja **iznomāto platību pieprasījuma** apmēra kritumu VNĪ privātā sektora klientu lokā¹⁴. VNĪ Darbības rezultātos tas redzams, kā būtiskas vakances pieaugums Aktīvu portfelī. Plānoto 10% vakance ir 15%. Vienlaikus augstais inflācijas kāpums pozitīvi ietekmēja nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumus jo īpaši komercsegmentā. Pieauga pieprasījums pēc nekustamo īpašumu iegādes, kā rezultātā VNĪ 2022.gadā atsavināja vairāk nekustamo īpašumu nekā plānots.

¹²<https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/razotaju-cenas/preses-relizes/12220-buvniecibas-izmaksu>

¹³ <https://www.em.gov.lv/lv/jaunums/inflaciju-aizvaditaja-gada-ietekmeja-pasaules-cenu-kapums-energoresursiem-un-partikai-sogad-cenu-kapums-stabilizesies>

¹⁴ Taupības režīmā arī uzņēmēji – lielākoties meklē mazas un energoefektīvas telpas, https://latio.lv/lv/komerctirgusparskats2022_1

