

RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

# SIA "RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS"

Vienotais reģistrācijas numurs 40103362321



## 2024. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBĀ  
APSTIPRINĀTO SFPS GRĀMATVEDĪBAS STANDARTU  
PRASĪBĀM, UN NEATKARĪGU REVIDENTU  
ZIŅOJUMS

Rīga, 2025

## SATURS

	Lpp.
<b>Informācija par uzņēmumu</b>	3
<b>Vadības ziņojums</b>	4
<b>Ziņojums par valdes atbildību</b>	9
<b>Finanšu pārskati:</b>	
<b>Apvienoto ienākumu pārskats</b>	10
<b>Pārskats par finanšu stāvokli</b>	11
<b>Pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	13
<b>Naudas plūsmu pārskats</b>	14
<b>Finanšu pārskatu pielikumi</b>	15
<b>Revidentu ziņojums</b>	55

## INFORMĀCIJA PAR UZŅĒMUMU

Firma	<b>SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"</b>
Juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011
Vienotais reģistrācijas numurs	40103362321
Reģistrācijas datums Komercreģistrā	29.12.2010.
Reģistrācijas vieta	Rīga
Dalībnieks	Rīgas valstspilsētas pašvaldība (100 %)
Pārvaldes institūcija	Sabiedrības valde
Valde	Māris Ozoliņš – valdes priekšsēdētājs no 24.07.2023. Mārtiņš Pauris – valdes loceklis no 24.07.2023. Viktors Šeršņovs – valdes loceklis no 03.07.2023. līdz 16.07.2024. Gunta Jēkabsone – valde locekle no 17.07.2024.
Padome	Ainārs Ozols – padomes priekšsēdētājs Mārcis Gaspažiņš – padomes priekšsēdētāja vietnieks Jānis Leimanis – padomes loceklis
Pārskata gads	2024. gada 1. janvāris – 2024. gada 31. decembris
Revidenti	<b>SIA "KPMG Baltics"</b> Roberta Hirša iela 1, Rīga, Latvija, LV – 1045 Licence Nr.55 Atbildīgais zvērinātais revidents Rihards Grasis Zvērināta revidenta sertifikāts Nr. 227.

## VADĪBAS ZIŅOJUMS

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir lielākais dzīvojamo māju pārvaldnieks Rīgā. Noslēdzot 2024. gadu, mūsu pārvaldāmajā portfeli ir 3,5 tūkstoši dzīvojamo māju jeb 7,2 miljoni m<sup>2</sup>.

Uzņēmums ir dibināts 2010. gadā. Tā 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība, kapitāla daļu turētāja pārstāvis ir Rīgas pilsētas izpilddirektors. Mēs darbojamies brīvas konkurences apstākļos un strādājam ar peļņu. Uzņēmums nesāņem pašvaldības dotācijas.

Mūsu misija ir uzlabot dzīves kvalitāti ikvienam uzņēmuma apsaimniekošanā esošās daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājam, nodrošinot augstākā līmeņa apkalpošanu, un palielināt klientiem piederošā īpašuma vērtību, sniedzot kvalitatīvus un caurskatāmus māju pārvaldīšanas pakalpojumus.

Mūsu vīzija – būt labi pārvaldītam, paredzamam un klientu atzītam uzņēmumam, kas saglabā un vairo pārvaldīto māju vērtību, uzrāda stabilus finanšu rezultātus ar pieaugošu tendenci un ilgtermiņā ir pievilcīgs privātā kapitāla piesaistei.

Mūsu vērtības ir:

- Atbildība – augstas kvalitātes pakalpojumi un labas reputācijas uzturēšana;
- Kompetence – uz izcilu rezultātu orientēta komanda, kura apveltīta ar atbilstošām zināšanām, prasmēm un darba pieredzi;
- Attīstība – apgūt, ieviest un izmantot jaunas zināšanas, tehnoloģijas un inovācijas;
- Cieņa un sadarbība – profesionāla un atsaucīga saziņa ar klientiem un darbiniekiem.

Savu ikdienas darbu veicam godīgi un caurspīdīgi, pildot solīto un esot uzticami partneri rīdziniekiem. Sirsnīgi rūpējamies par mājām, kas mums uzticētas – nesavtīgi, draudzīgi, vienkārši un ar empātiju. Savukārt uzņēmumu ar ambīcijām virzām uz izaugsmi, attīstot darbiniekus, ieviešot jaunas tehnoloģijas un pakalpojumus un esot drosmīgi inovācijās.

## MŪSU PAMATDARBĪBA

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatdarbība ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, nodrošinot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligāti veicamās darbības – dzīvojamo māju uzturēšanu (fizisku saglabāšanu), pārvaldīšanas darbu plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, kā arī citas ar pārvaldīšanu saistītās darbības atbilstoši māju īpašnieku gribai un finansiālajām iespējām.

Pastāvīgi apzinot nozares aktualitātes un klientu vajadzības, mēs piedāvājam jaunus, māju iedzīvotājus interesējošus pakalpojumus.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" klientu apkalpošana ir pielāgota dzīvokļu īpašnieku atšķirīgajām vajadzībām, interesēm un iespējām. Iedzīvotāji var pieteikt un atrisināt sev aktuālos jautājumus:

- klātienē piecos klientu apkalpošanas centros;
- zvanot uz bezmaksas informācijas tālruni 8900;
- izmantojot attālināti pieejamos saziņas un pašapkalpošanās risinājumus tīmekļvietnē, vortālā e-parvaldnieks.lv un mobilajā lietotnē "RNP";
- avārijas situācijās ir pieejams avārijas dienesta diennakts bezmaksas tālrunis 80008989;
- kopš 2023. gada klientiem atbalstu sniedz virtuālais asistents Juris.

## SVARĪGĀKĀS NORISES

### Finansiālās darbības rezultāti

Uzņēmuma ieņēmumi no līgumiem ar klientiem 2024. gadā bija 80.6 milj. EUR, kas ir par 6.4 milj. EUR jeb 9 % vairāk nekā iepriekšējā gadā. No gūtajiem ieņēmumiem 74 % ir no dzīvojamo un neapdzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem (izņemot remontdarbus), 25 % no plānoto remontdarbu izpildes, bet 1 % no pārējiem sniegtajiem pakalpojumiem. 2024. gadā sniegti vairāk pārvaldīšanas pakalpojumu nekā 2023. gadā. Plānotie remontdarbi veikti par 0.3 milj. EUR jeb 2 % mazāk nekā 2023. gadā, savukārt pārvaldīšanas pakalpojumi sniegti par 7.0 milj. EUR jeb 13 % vairāk.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2024. gadā sasniedza 6.4 milj. EUR, kas ir par 4.6 milj. EUR vairāk nekā pērm. Palielinājums, galvenokārt, saistīts ar garantētās atbildības saņemšanu no Noguldījumu garantiju fonda 4.2 milj. EUR apmērā.

Finanšu ieņēmumi 2024. gadā sasniedza 0.6 milj. EUR, kas ir par 0.3 milj. EUR jeb divas reizes vairāk nekā pērm. Ieņēmumu pieaugums, galvenokārt, saistīts ar augstākām procentu likmēm termiņnoguldījumiem un kredītiestādēs turētajiem naudas līdzekļiem.

Uzņēmuma 2024. gada finansiālās darbības rezultāts bija pārskata perioda peļņa 9.0 milj. EUR apmērā, kas ir par 3.9 milj. EUR jeb 78 % vairāk kā 2023. gadā. Tāpat EBITDA<sup>1</sup> rentabilitāte 2024. gadā sasniedza 13.1 %. 2024. gadā Sabiedrības aktīvu atdeve ROA<sup>2</sup> (return on assets)

<sup>1</sup> Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa, finanšu ieņēmumiem, finanšu izmaksām un nolietojuma

<sup>2</sup> Aktīvu atdeve: aprēķināta kā tīrā peļņa pret vidējo kopējo aktīvu apjomu pārskata periodā

sastādīja 8.36 %, savukārt pašu kapitāla atdeve ROE<sup>3</sup> (return on equity) bija 48.5 %.

Mūsu finanšu rezultātus pozitīvi ietekmēja:

- laba klientu maksāšanas disciplīna;
- mērķtiecīgs parādu piedziņas darbs – atgūtie uzkrājumi šaubīgiem parādiem pārsniedza no jauna izveidotos uzkrājumus šaubīgiem parādiem 2024. gada laikā;
- garantētās atlīdzības saņemšana no Noguldījumu garantiju fonda 4.2 milj. EUR apmērā;
- procentu ieņēmumi par uzņēmuma naudas līdzekļiem kredītiestāžu norēķinu kontos.

Uzņēmums 2024. gadā no bilances uzskaites izslēdza posteņus, kas saistīti ar uzņēmuma kā starpnieka (aģenta) darbību starp dzīvokļu īpašnieku kopībām un pakalpojumu sniedzējiem. 2024. gada 31. decembrī mūsu aktīvi bija 111.0 milj. EUR, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 7.6 milj. EUR jeb 7 % no aktīvu vērtības, apgrozāmie līdzekļi 103.4 milj. EUR jeb 93 % no aktīvu vērtības; 64 % no apgrozāmiem līdzekļiem veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie naudas līdzekļi. Saistību īpatsvars bija 81 % no bilances kopsummas jeb 89.6 milj. EUR (2023. gada 31. decembrī – 88.6 milj. EUR), no tām īstermiņa saistības – 60.2 milj. EUR (2023. gada 31. decembrī – 58.0 milj. EUR).

Naudas līdzekļu un termiņnoguldījumu atlikums 2024. gada 31. decembrī bija 97.9 milj. EUR. Būtisku daļu – 65.8 milj. EUR – no šī atlikuma veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie naudas līdzekļi nākamo periodu izdevumiem (remontdarbiem un pārvaldīšanas maksas atlikums), no kuriem Kopību naudas līdzekļi 45.0 milj. EUR apmērā izvietoti 12 mēnešu termiņnoguldījumos Latvijas Republikas Valsts kasē ar beigu termiņu 2025. gada 4. augusts, bet 20.8 milj. EUR tiek glabāti kredītiestāžu norēķinu kontos. No kopējā naudas līdzekļu atlikuma 30.8 milj. EUR ir Sabiedrības pašu naudas līdzekļi.

Uz gada pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5.1 milj. EUR.

### **Māju pārvaldīšana un dzīvojamā fonda atjaunošana – ikdienas darbs drošai, ērtai un mūsdienīgai dzīvei daudzdzīvokļu namos**

Viens no būtiskākajiem uzdevumiem namu pārvaldīšanā ir dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa uzturēšana, uzlabošana, tā vērtības saglabāšana, kā arī pilna apmēra atjaunošana, pēc iespējas preventīvi mazinot ārpuskārtas veikto darbu apjomu un avārijas situāciju rašanās iespējas.

Dzīvojamo māju infrastruktūras uzturēšanas ietvaros 2024. gadā izpildījām darbus 2 557 objektos, tostarp:

- 1 004 objektos veikti ūdensvada un siltumapgādes remonta darbi,

- 693 objektos remontēti ēku konstruktīvie elementi,
- 586 objektos labota elektroapgāde un lifti.

Publiskā ārtelpa ir mūsu klientu dzīves vides kvalitātes priekšnoteikums. Lai to uzlabotu, pārskata gadā:

- veikti 2 294 koku un krūmu sakopšanas darbi,
- 406 objektos veikti ceļa segumu asfaltēšanas darbi, uzstādītas ceļa zīmes un ierīkoti soliņi.

Ik gadu aizvien lielāka nozīme ir namu energoefektivitātes uzlabošanai, nodrošinot iespēju samazināt siltuma un elektroenerģijas patēriņu. Pārskata gadā veicām energoefektivitātes uzlabošanas darbus 933 objektos, tai skaitā:

- 441 objektā atjaunota siltumapgādes sistēma,
- 296 objektos mainīti logi un durvis,
- 117 objektos atjaunota elektroinstalācijas sistēma.

### **Māju pilnā renovācija: uzkrātā pieredze un nodrošinātā kvalitāte pērn ļāvusi būtiski kāpināt projektu skaitu**

Viens no mūsu prioritārajiem darbības virzieniem ir energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija AS "Attīstības finanšu institūcija ALTUM" (ALTUM) programmas ietvaros, sniedzot pārvaldāmo māju dzīvokļu īpašniekiem gan informatīvu un izglītojošu atbalstu par projektu realizācijas iespējām, gan uzņemoties māju atjaunošanas projektu vadību.

Pārskata periodā ekspluatācijā nodevām astoņas ALTUM programmas ietvaros atjaunotas mājas<sup>4</sup>:

- Brīvības gatvē 313
- Bruņinieku ielā 149
- Kastrānes ielā 2A
- Krapes ielā 5 k-1
- Ķekavas ielā 15
- Patversmes ielā 22 k-4
- Stāmerienas ielā 2 k-1
- Strēlnieku ielā 15

Atbilstoši noslēgtajiem līgumiem piesaistītā līdzfinansējuma apjoms ir 2,03 milj. EUR.

Māju atjaunošanas speciālistu ieguldītā darba rezultātā kopumā 55 mūsu pārvaldīto māju kopības jau ir pieņēmušas lēmumus par atbalstu dalībai jaunajā ALTUM programmā<sup>5</sup>.

Mūsu pārvaldīto māju renovācija



<sup>3</sup> Atdeve uz kapitālu: aprēķināta kā tīrā peļņa uz vidējo pašu kapitāla apjomu pārskata periodā

<sup>4</sup> Par 5 objektiem ir saņemts ALTUM gala atzinums.

<sup>5</sup> No tām 3 dzīvojamās mājas pārskata gadā ir mainījušas namu pārvaldnieku.



Informējot par ALTUM programmas iespējām, 2024. gadā īstenojam dažādus pasākumus, uzrunājot dzīvojamo māju īpašnieku kopības, noorganizējot 11 publiskas tiešsaistes konsultācijas un sniedzot individuālās konsultācijas. Turklāt ņemot vērā aktualitāti Rīgā, novadītas divas publiskas informatīvās sapulces par vidi degradējošo ēku sakārtošanu.

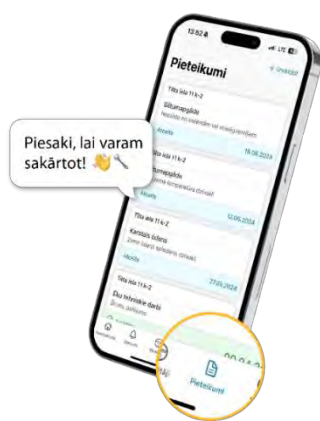
Lai vairotu dzīvokļu īpašnieku zinātību un izpratni par sava īpašumu pārvaldīšanu, 2024. gadā kopumā organizējam vairāk kā 300 kopsapulces un pasākumus dzīvojamo māju īpašniekiem par iedzīvotāju iesaisti māju pārvaldībā un apsaimniekošanā, kā arī trešo pušu finansējuma piesaistes iespējām

### Ar pašvaldības līdzfinansējumu atjaunots rekordlieks vēsturisko namu skaits

2024. gadā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu realizējam 14 projektus, no tiem 12 kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas un 2 bīstamības novēršanas projektus. Pašvaldības atbalsta programmu ietvaros SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vadītiem projektiem 2024. gadā apstiprināts līdzfinansējums par kopējo summu 0,30 milj. EUR.

### Klientu apkalpošana – digitāli, pieejami un efektīvi

Turpinot uzņēmuma e-risinājumu attīstību, pārskata periodā papildinājām klientiem pieejamās funkcijas vortālā e-parvaldnieks.lv un lietotnē "RNP".



Izmantojot mobilo lietotni, klientiem nodrošinām iespēju apmaksāt rēķinus, pārlūkot rēķinu arhīvu un apmaksas statusu, nodot ikmēneša ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus, iesniegt pieteikumus, apskatīt interaktīvo statistiku par komunālajiem pakalpojumiem, iepazīties ar savas mājas finanšu

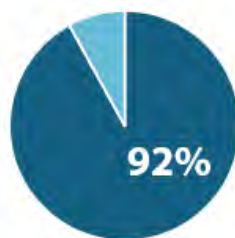
līdzekļu uzkrājumu un to izlietojumu, mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tāmēm, kā arī savām un visas mājas pārdausaitībām.

Arī mūsu tīmekļvietnē ieviesām jaunas iespējas – interesei var pieteikties video konsultācijai ar speciālistu par māju atjaunošanas projektu īstenošanu un vadību, viedo ūdens skaitītāju uzstādīšanu, elektroauto uzlādes stacijas ierīkošanu, kā arī par zemes izpirkšanu dalītā īpašuma izbeigšanai. Lai izvērtētu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" kā sava nama apsaimniekotāju, potenciālie klienti ar īpašu

kalkulatoru var aprēķināt indikatīvo apsaimniekošanas maksu savam namam.

Pārskata gadā visos piecos SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" klientu apkalpošanas centros uzstādījām rindu vadības sistēmu, nodrošinot datus par klientu apkalpošanas un gaidīšanas laikiem un darbinieku veikumu. Ieviests klientu apkalpošanas novērtējums.

Klientu apkalpošanas centros saņemtos pakalpojumus mūsu klienti vērtējuši atzinīgi: Vērtējumu "apmierināts" sniedza 92 % respondentu.



Lai nodrošinātu klientu informētību par situācijām, kas skar vai var interesēt citus mājas iedzīvotājus (atkārtota informācija par atkritumu šķirošanas kārtību, avārijas darbiem un to izmaksām, izmaksu pozīciju skaidrojumi u.c.), saņemot saturiski līdzīgus jautājumus no klientiem, sagatavojam un izsūtām informatīvus paziņojumus visiem konkrētās mājas iedzīvotājiem. Aktuālā informācija, kas varētu būt noderīga visiem dzīvokļu īpašniekiem, tiek iekļauta ikmēneša rēķinos.

### Veidojam jaunus pakalpojumus, arvien paplašinot iedzīvotāju iespējas modernizēt un uzlabot savas mājas

2024. gadā izstrādājam uzņēmuma pakalpojumu aprakstu, veidojot klientiem pielāgotu pakalpojumu grozu saskaņā ar principu "Zini savu klientu". Tāpat uzsākām darbu pie 11 jaunu pakalpojumu izstrādes, kuru ieviešana plānota no 2025. līdz 2030. gadam. Prioritātes noteiktas, balstoties uz uzņēmuma tirgus apguves kapacitāti un potenciālo klientu pieprasījumu. Mēs turpinām attīstīt inovatīvus, ilgtspējīgus un klientiem pielāgotus pakalpojumus, veicinot mūsdienīgu un efektīvu namīpašumu pārvaldību.

Viedie ūdens skaitītāji ar attālinātu rādījumu nolasīšanu nodrošina ne tikai patēriņa uzskaites precizitāti, bet arī ērtību un laika ietaupījumu mūsu klientiem. 2024. gadā viedie ūdens skaitītāji sekmīgi uzstādīti četrus daudzdzīvokļu namos un trīs administratīvajās ēkās, paredzot skaitītāju uzstādīšanas tempu kāpināšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana ir iespēja privatizēt daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem izpirkt mājai funkcionāli nepieciešamo zemi. Šis SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" piedāvātais pakalpojums, sniedzot profesionālu atbalstu īpašumtiesību jautājumu sakārtošanā, kļūst aizvien pieprasītāks.

### Pakalpojumu kvalitāte: mēs turpinām uzlabot, klienti novērtē

Pārskata periodā turpinām darbu pie efektīvas māju portfeļa, klientu un pakalpojumu vadības nodrošināšanas. Sekmīgi

Īstenotas strukturālās un darba organizācijas pārmaiņas Pakalpojumu nodrošināšanas pārvaldē, nodrošinot darbu un sniegto pakalpojumu specializāciju, ātrāku reaģēšanu uz klientu tehniskajiem pieteikumiem, kā arī iespēju pilnveidot ar namu pārvaldīšanu saistīto darbu izpildes kvalitāti. Pamatdarbības procesu uzlabošana turpinās.

Pilnveidojot klientu pieteikumu apstrādes procesu, pārskata gadā uzsākām un 2025. gadā turpinām Darba uzdevumu vadības sistēmas ieviešanu tehnisko pakalpojumu attālinātai izpildes vadībai. Tādējādi, izmantojot informācijas tehnoloģijas, varam būtiski uzlabot gan darba organizāciju, gan jau paveikto darbu kvalitātes kontroli. Ieguldītais darbs pērn rezultējies ar klientu sūdzību skaita samazinājumu 32 % apmērā.

### **Mūsu piedāvājums uzrunā jaunus klientus**

2024. gada laikā 12 mājas par savu jauno apsaimniekotāju izvēlējušās SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Šis skaits iezīmē pozitīvu tendenci, pārsniedzot pēdējo piecu gadu kumulatīvo jauno klientu skaitu. Šīs izmaiņas esam panākuši, uzsākot mērķtiecīgi uzrunāt potenciālos klientus un vienlaikus arvien uzlabojot uzņēmuma sniegto pakalpojumu kvalitāti un tādējādi arī sabiedrības vērtējumu.

### **Inovācijas un sadarbība – mūsu ieguldījums nākotnē**

Pārskata gadā noslēdzām līgumu ar Rīgas Tehnisko universitāti par sadarbību zinātniski pētniecisko iniciatīvu īstenošanā, pētnieciskajā darbībā, inovatīvas studiju un darba vides pilnveidošanā un citās jomās. 2024. gada nogalē studenti, pētnieki un inovāciju entuziasti piedalījās trīs nedēļas garā hakatonā "Rīgas namu pārvaldnieka Coopetition 2024", kurā uzvaru guva jauniešu komanda par izstrādāto daudzfunkcionālo jumtu tīrīšanas mehānisma piedāvājumu.

Gada sākumā noslēdzām 2023. gadā uzsākto Ziemeļvalstu Ministru padomes atbalstīto projektu *Nordplus Adult* apakšprogrammā "Apmāci skolotāju: pieaugušo izglītības pasniedzēju prasmju pilnveidošana".

Sadarbībā ar projekta partneriem, Rīgas Tehnisko universitāti, RVPA "Rīgas enerģētikas aģentūra" un SIA "Renesco", turpinājam ES Vides un klimata programmas LIFE līdzfinansētā trīs gadu projektu "Apkaimes atjaunošanas finansēšana, izmantojot energoefektivitātes līgumu – RenewALL".

### **Dalāties ar mūsu uzkrāto pieredzi un zināšanām kā eksperti un viedokļu līderi**

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" aktīvi piedalās dažāda mēroga publiskos pasākumos. Lai aktualizētu jautājumus par nepieciešamajiem ieguldījumiem dzīvojamā fonda atjaunošanā un kapitāla piesaisti šo projektu īstenošanai, 26. februārī organizējām diskusiju "Ilgtspējīgu mājokļu

attīstības izaicinājums", uz kuru aicinājām nozares pārstāvjus un uzņēmuma ieinteresētās puses.

Kā ik gadu, arī pērn piedalījāmies izstādē "Māja I 2024", kurā mūsu speciālisti konsultēja interesentus par ēku siltināšanas un atjaunošanas iespējām. Tāpat mūsu eksperti uzstājās starptautiskā pilsētplānošanas pasākumā "MadCity Riga" un ikgadējā augstākā līmeņa ekspertu konferencē "Kibernakts", bet kā līdzorganizators SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" darbojās nozares konferencē "Mājoklis 2024".

Turpinot iepriekšējo gadu praksi, pārskata periodā turpinājām proaktīvu komunikāciju par "zaļajām iniciatīvām", aicinot klientus iesaistīties atkritumu šķirošanā, energoefektivitātes sekmēšanā un ilgtspējīgu resursu izmantošanā.

### **Mūsu sniegums – atzinīgi novērtēts**

Pārskata periodā Ekonomikas ministrijas organizētajā konkursā "Energoefektīvākā ēka 2024" tieši SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vadīti projekti ieguva pirmo (ēka Dzelzavas ielā 90) un trešo vietu (ēka Bauskas ielā 53) renovēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kategorijā.

Konkursā "Latvijas Būvniecības Gada balva 2023" žūrijas novērtējumu un 3. vietu nominācijā "Fasāžu atjaunošana" guva arhitekta Eižena Laubes projektētā ēka Tallinas ielā 23. Savukārt nominācijā "Koka būve" atzinīgi novērtētā atjaunotā daudzdzīvokļu koka ēka Lāčplēša ielā 157.

Apliecinot uzņēmuma veikumu korporatīvās kultūras stiprināšanā vides, sociālās un pārvaldības jomā, jau otro gadu pēc kārtas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" piešķirts zelta kategorijas novērtējums Korporatīvās ilgtspējas un atbildības institūta (*InCSR*) organizētajā Ilgtspējas indeksā.

Atzinīgi novērtējot uzņēmuma atbalsta pasākumus līdzsvara veidošanai starp darbu un privāto dzīvi, Sabiedrības integrācijas fonds ir piešķīris SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" statusu "Ģimenei draudzīga darbavieta". Ņemot vērā veikumu dažādības principu ieviešanā un apņēmību ceļā uz izcilību iekļaujošas darba vides veidošanā, 2024. gadā kustības "Dažādībā ir spēks!" ietvaros Sabiedrības integrācijas fonds piešķir SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" "Bronzas" statusu.

### **Vadošo darbinieku atlase – piesaistām uzņēmuma ambīcijām atbilstošu vadītājus**

Personāla atlase uzņēmumā tiek organizēta, pamatojoties uz Atalgojuma un darbinieku atlases politiku un iekšējo normatīvo aktu, izmantojot iekšējās un ārējās atlases metodes, tiešo piesaisti vai kandidātu atlasi ar personāla atlases uzņēmumu palīdzību. 2024. gadā īstenojam 30 augstākā, vidējā un zemākā līmeņa vadītāju atlases. Tai skaitā, ņemot vērā 2024. gadā īstenotos reorganizācijas

procesus, veicām 21 darbinieka iekšējo atlasī, piedāvājot profesionālo izaugsmi uzņēmuma ietvaros.

Atbilstoši normatīvajā regulējumā noteiktajam uzņēmuma valdes locekļu nominācijas procesu nodrošina padome.

2024. gadā 10. jūnijā valdes locekļu atlases procesa rezultātā uzņēmuma padome valdes locekļu amatā apstiprināja Guntu Jēkabsoni un Mārtiņu Pauru. Kandidātu atlasī organizēja uzņēmums "Astral Executive Search". Konkursa komisijā padomes priekšsēdētāja Aināra Ozola vadībā darbojās 10 speciālisti, tai skaitā neatkarīgi augsta līmeņa vadītāji un eksperti no citiem uzņēmumiem un organizācijām.

#### **Mūsu darbinieki: arvien vairāk iesaistīti uzņēmuma dzīvē**

Pārskata gadā par 5,2 procentpunktiem pieaudzis mūsu darbinieku iesaistes rādītājs, sasniedzot 73,5% – darbinieki labāk izprot un vairāk atbalsta uzņēmuma mērķus, jūtas piederīgi un ar lielāku atdevi iesaistās ikdienas darbā. To izdevies panākt vienlaikus ar būtiskām struktūras izmaiņām.

#### **Līdzdarbojamies organizācijās un iniciatīvās, lai pārgemtu labāko praksi un ar savu pieredzi stiprinātu nozaru zinātību**

Pārskata gadā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir pievienojusies iniciatīvai "Misija nulle". Tās virsmērķis ir novērst darbā un ar to saistīto ārējo apstākļu rezultātā bojāgājušo skaitu, būtiski mazināt nelaimes gadījumu skaitu darba vietās, tiecoties uz nulli negadījumiem darbavietā. 2024. gadā uzņēmums ir pievienojies arī biedrības "Sabiedrība par atklātību – DELNA" iniciatīvai "Nulles tolerance pret korupciju".

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir Latvijas Darba devēju konfederācijas, Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras, biedrības "Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija" un Latvijas Personāla vadīšanas asociācijas biedrs. 2024. gadā kļuvām arī par Baltijas Korporatīvās pārvaldības institūta un biedrības "Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību asociācija "Mājoklis" biedru.

#### **Spēcināta finanšu vadība un kiberdrošība**

Nemot vērā augsta riska ārējos apdraudējumus kiberdrošības jomā, pārskata gadā uzsākām darbu pie informācijas tehnoloģiju drošības stiprināšanas.

Pārskata gadā uzņēmums izstrādāja Finansēšanas stratēģiju 2025. – 2030. gadam un Ceļa karti virzībai uz privātā kapitāla piesaisti atbilstoši vidēja termiņa darbības stratēģijā 2022. – 2026. gadam paredzētajam.

2024. gada 30. jūlijā Latvijas Banka pieņēma lēmumu par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīto un AS "PNB Banka" noguldīto dzīvokļu īpašnieku kopību līdzekļu 4,2 milj. EUR apmērā izmaksu garantētās atlīdzības veidā no Noguldījumu garantiju fonda. Pēc AS "PNB Banka" maksātnespējas procesa uzsākšanas 2019. gadā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noguldīto summu rezervēja no uzņēmuma finanšu līdzekļiem un turpināja nodrošināt mājām nepieciešamos darbus, tāpēc dzīvokļu īpašnieku kopības līdzekļu nepieejamību neizjuta un varēja turpināt plānotos remontdarbus. Pašlaik līdzekļus, ko dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrāj lielākiem remontdarbiem un ēkas uzlabojumiem, mēs droši glabājam termiņnoguldījumos Valsts kasē, kā arī dalīti vairākās no Latvijā lielākajām komercbankām.

#### **Uzņēmuma turpmākā attīstība: sniedzam arvien plašāku, kvalitatīvu un inovatīvu atbalstu dzīvojamo namu vērtības saglabāšanai un uzlabošanai**

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir nozīmīgs daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas tirgus dalībnieks. Mēs turpināsim pilnveidot klientiem sniegto pakalpojumu kvalitāti, vienlaikus vairojot dzīvokļu īpašnieku zinātību un izpratni par to būtisko lomu un atbildību savu namīpašumu pārvaldīšanā, tehniskā stāvokļa uzlabošanā, kā arī par trešo pušu finansējuma piesaistes iespējām. Mēs turpināsim attīstīt jaunus pakalpojumus, ieviest digitālos risinājumus un izmantot viedo tehnoloģiju sniegtās iespējas.

2024. gadā mēs uzsākām un 2025. gadā turpināsim izstrādāt vidēja termiņa darbības stratēģiju 2026. – 2030. gadam

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsone  
Valdes locekle



## ZIŅOJUMS PAR VALDES ATBILDĪBU

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) Valde (turpmāk tekstā – Vadība) ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati no 10. līdz 54. lappusei ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī, tās 2024. gada darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības standartiem, balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā Vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Sabiedrības Vadība ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Sabiedrības aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu Sabiedrībā izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Vadība ir arī atbildīga par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons  
Valdes locekle

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

## APVIENOTO IENĀKUMU PĀRSKATS

		(EUR)	
	Pielikums	2024	2023
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem</b>	4	80 569 545	74 216 801
<b>Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas</b>	5	(69 243 743)	(63 849 129)
<b>Bruto peļņa</b>		11 325 802	10 367 672
<b>Pārdošanas izmaksas</b>	6	(863 004)	(693 697)
<b>Administrācijas izmaksas</b>	7	(6 159 980)	(5 406 137)
<b>Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi</b>	8	6 433 459	1 829 424
<b>Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas</b>	9	(1 514 557)	(1 177 793)
<b>Finanšu ieņēmumi</b>	10	641 147	296 898
<b>Finanšu izmaksas</b>	11	(46 401)	(56 553)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		9 816 466	5 159 814
<b>Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu</b>	12	(812 500)	(105 312)
<b>Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		9 003 966	5 054 502
<b>Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi</b>		9 003 966	5 054 502
<b>Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku</b>		9 003 966	5 054 502

Pielikumi no 15. līdz 54. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
 Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
 Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons  
 Valdes locekle

Anita Zeikmane  
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI 2024. GADA 31. DECEMBRĪ

(EUR)

AKTĪVI	Pielikums	31.12.2024.	31.12.2023.*
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
Nemateriālie ieguldījumi	13	597 425	181 688
Pamatlīdzekļi	14	6 288 356	4 015 673
Tiesības lietot aktīvus	15	639 947	894 386
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	17	76 935	77 042
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI KOPĀ</b>		<b>7 602 663</b>	<b>5 168 789</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
Krājumi	16	763 478	787 095
Pircēju un pasūtītāju parādi	17	3 441 570	2 393 440
Radniecīgo sabiedrību parādi	17	275 853	226 963
Citi debitori	18	485 345	902 668
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	20	45 000 000	45 000 000
Nākamo periodu izmaksas	19	505 110	335 482
Nauda un naudas ekvivalenti	20	52 935 593	49 511 425
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI KOPĀ</b>		<b>103 406 949</b>	<b>99 157 073</b>
<b>AKTĪVI KOPĀ</b>		<b>111 009 612</b>	<b>104 325 862</b>

\* Pārskata gadā Sabiedrība ir veikusi korekcijas salīdzinošajos rādītājos (skatīt 2.1. pielikumu).

(turpinājums nākošā lapā)

Pielikumi no 15. līdz 54. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

**PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI**  
 2024. GADA 31. DECEMBRĪ (turpinājums)

(EUR)

PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS	Pielikums	31.12.2024.	31.12.2023.*
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Dāļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves	21	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	21	1 833 413	28 911
Pārskata gada peļņa	21	9 003 966	5 054 502
<b>PAŠU KAPITĀLS KOPĀ</b>		<b>21 439 878</b>	<b>15 685 912</b>
<b>SAISTĪBAS</b>			
<b>ILGTERMIŅA SAISTĪBAS</b>			
Uzkrājumi	22	149 721	97 959
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	100 658	217 514
Līgumu saistības	30	28 818 918	29 727 907
Nomas saistības	27	283 079	561 851
<b>ILGTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>29 352 376</b>	<b>30 605 231</b>
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS</b>			
Uzkrājumi	22	204 219	279 926
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	114 327	42 891
Citi aizņēmumi	24	-	4 384
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	25	5 074 463	3 887 928
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	26	11 516	56 088
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	28	2 634 417	2 316 290
Pārējie kreditori	29	10 265 424	9 577 522
Līgumu saistības	30	41 518 374	41 482 898
Nomas saistības	27	394 618	386 792
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>60 217 358</b>	<b>58 034 719</b>
<b>SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>89 569 734</b>	<b>88 639 950</b>
<b>PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>111 009 612</b>	<b>104 325 862</b>

\* Pārskata gadā Sabiedrība ir veikusi korekcijas salīdzinošajos rādītājos (skatīt 2.1. pielikumu).

Pielikumi no 15. līdz 54. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
 Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
 Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons  
 Valdes locekle

Anita Zeikmane  
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Daju kapitāls*	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	(EUR) Kopā
2022. gada 31. <b>decembrī</b>	5 116 844	5 485 655	(876 513)	4 535 424	14 261 410
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	4 535 424	(4 535 424)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	5 054 502	5 054 502
<b>Darījumi ar Sabiedrības dalībnieku</b>					
Dividenžu sadale	-	-	(3 630 000)	-	(3 630 000)
2023. gada 31. <b>decembrī</b>	5 116 844	5 485 655	28 911	5 054 502	15 685 912
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	5 054 502	(5 054 502)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	9 003 966	9 003 966
<b>Darījumi ar Sabiedrības dalībnieku</b>					
Dividenžu sadale	-	-	(3 250 000)	-	(3 250 000)
2024. gada 31. <b>decembrī</b>	5 116 844	5 485 655	1 833 413	9 003 966	21 439 878

Aprakstu skat. 21. pielikumā.

Pielikumi no 15. līdz 54. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons  
Valdes locekle

Anita Zeikmane  
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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



## NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS PAR 2024. GADU

		(EUR) 2024	(EUR) 2023
<b>PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>			
Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, tajā skaitā maksājumi, kuros Sabiedrība ir aģents		264 928 482	277 994 034
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem, tajā skaitā maksājumi, kuros Sabiedrība ir aģents		(260 364 144)	(283 762 666)
Uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumi	12	(1 215 384)	(180 795)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi		176 580	50 772
Saņemta garantētā atlīdzība no Noguldījumu garantiju fonda	8	4 167 807	-
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>7 693 341</b>	<b>(5 898 655)</b>
Finanšu izmaksas		(48 182)	(59 622)
<b>PAMATDARBĪBAS NETO NAUDAS PLŪSMA</b>		<b>7 645 159</b>	<b>(5 958 277)</b>
<b>IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	13;14	(2 609 332)	(844 526)
Saņemtie procentu maksājumi	10	2 078 653	296 898
Veiktie noguldījumi	20	(45 000 000)	(45 000 000)
Saņemtie noguldījumi	20	45 000 000	-
<b>IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NETO NAUDAS PLŪSMA</b>		<b>(530 679)</b>	<b>(45 547 628)</b>
<b>FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>			
Nomas maksājumu pamatsumma		(419 006)	(454 932)
Saņemtās subsīdijas		28 556	11 560
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	23	(45 420)	(109 577)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	24	(4 384)	(9 792)
Izmaksātās dividendes	21	(3 250 000)	(3 630 000)
<b>FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NETO NAUDAS PLŪSMA</b>		<b>(3 690 254)</b>	<b>(4 192 741)</b>
<b>ĀRVALSTU VALŪTU KURSU SVĀRSTĪBU REZULTĀTS</b>		<b>(58)</b>	<b>(22)</b>
<b>PĀRSKATA GADA NETO NAUDAS PLŪSMA</b>		<b>3 424 168</b>	<b>(55 698 668)</b>
<b>NAUDAS UN TĀS EKVIVALENTU ATLIKUMS PĀRSKATA GADA SĀKUMĀ</b>		<b>49 511 425</b>	<b>105 210 093</b>
<b>NAUDAS UN TĀS EKVIVALENTU ATLIKUMS PĀRSKATA GADA BEIGĀS</b>	20	<b>52 935 593</b>	<b>49 511 425</b>

Pielikumi no 15. līdz 54. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
 Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
 Valdes loceklis

Gunta Jēkabsone  
 Valdes locekle

Anita Zeikmane  
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI

### 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk - Sabiedrība) ir lielākais dzīvojamo māju apsaimniekotājs Baltijā. Noslēdzot 2024. gadu, Sabiedrības pārvaldāmajā portfeli ir 3,5 tūkstoši dzīvojamās mājas jeb 7,2 miljoni m<sup>2</sup>. Sabiedrības tirgus daļa Rīgā ir ~40%.

Sabiedrība ir dibināta 2010. gadā. Tās 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība, kapitāla daļu turētāja pārstāvis ir Rīgas pilsētas izpilddirektors. Sabiedrība darbojas brīvas konkurences apstākļos un strādā ar peļņu. Sabiedrība nesaņem pašvaldības dotācijas.

Sabiedrības gada pārskatu Rīgas valstspilsētas pašvaldība (juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539) iekļauj konsolidētajā gada pārskatā. Konsolidētais gada pārskats ir pieejams Rīgas valstspilsētas pašvaldības tīmekļvietnē.

Šos finanšu pārskatus publicēšanai ir apstiprinājusi Sabiedrības valde. Finanšu pārskatus apstiprina dalībnieku sapulce, kuru sasauc Sabiedrības valde pēc revidenta atzinuma un padomes ziņojuma saņemšanas. Dalībnieku sapulcei ir tiesības noraidīt valdes sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

### 2. GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS PRINCIPI

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz zemāk minētajiem grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principiem. Šie principi ir attiecīgi pielietoti visiem salīdzinošiem rādītājiem, ja vien nav norādīts citādi.

#### Sabiedrības darbības turpināšana

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz pieņēmumu, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk.

Sabiedrība 2024. gadu noslēdza ar 9 milj. EUR peļņu. Stablu finanšu situāciju pārskata gadā nodrošināja pozitīvā bruto peļņa no saimnieciskās pamatdarbības un nemainīgā esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīna.

2024. gada beigās īstermiņa aktīvu apjoms ir 104 milj. EUR un īstermiņa saistību apjoms ir 61 milj. EUR. Sabiedrība pilnveido finanšu un māju uzturēšanas un pārvaldīšanas darbu plānošanu un izpildes kontroli, kā arī intensificē darbu ar debitoriem.

#### 2.1. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības standartiem. Ņemot vērā Eiropas Savienības apstiprināšanas procedūru, šajā pielikumā ir uzrādīti arī standarti un interpretācijas, kas nav apstiprināti piemērošanai Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem un interpretācijām var būt ietekme uz Sabiedrības finanšu pārskatiem nākamajos periodos, ja tie tiek apstiprināti.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, balstoties uz sākotnējo izmaksu uzskaites metodi. Naudas plūsmu pārskats sastādīts pēc tiešās metodes. Apvienoto ienākumu pārskats sastādīts pēc izmaksu funkcijas. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota naudas vienība euro (EUR).

Sabiedrība, saskaņā ar vadības spriedumu, 2024. gadā no bilances uzskaites izslēgusi posteņus saistībā ar lielāko daļu darījumu, kuros tā darbojas kā starpnieks (aģents) starp iedzīvotājiem un pakalpojumu sniedzējiem (skatīt 3.2 pielikumu). Šīm izmaiņām nav ietekmes uz finanšu rezultātu.

Lai precīzāk atspoguļotu finanšu informāciju, ir veikta debitoru posteņu pārklasifikācija. Aprēķinātās zemes lietošanas maksas parāds 665 076 EUR apmērā no bilances pozīcijas "Citi debitori" pārcelts uz bilances pozīciju "Pircēju un pasūtītāju parādi". Šī pārklasifikācija neatstāja ietekmi uz kopējiem aktīviem un saistībām un neietekmē ienākumus vai izdevumus.

2024. gada finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par 2023. gadu klasificēti un uzrādīti pēc 2024. gada principiem un ir salīdzināmi. Pārskata gada sākuma balance pirms korekcijām sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci.

**Pārskatā par finanšu stāvokli** uz 2023. gada 31. decembri veikto korekciju apkopojums

						(EUR)
AKTĪVI	Pielikums	31.12.2023. (kā ziņots iepriekš)	Veiktās korekcijas		Pārklasifikācija	31.12.2023. (koriģēts)
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			<i>Klientu parādi par tranzīta pakalpojumiem</i>	<i>No klientiem iekasētā maksa par tranzīta pakalpojumiem, kura pakalpojumu sniedzējam pārskaitīta 02.01.2024.</i>	<i>Pārklasifikācija starp debitoru posteņiem</i>	
Pircēju un pasūtītāju parādi	17	28 930 396	(28 496 735)	1 294 703	665 076	2 393 440
Citi debitori	18	1 567 744	-	-	(665 076)	902 668
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI KOPĀ</b>		126 359 105	(28 496 735)	1 294 703	-	99 157 073
<b>AKTĪVI KOPĀ</b>		131 527 894	(28 496 735)	1 294 703	-	104 325 862

PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS	Pielikums	31.12.2023. (kā ziņots iepriekš)	Veiktās korekcijas			31.12.2023. (koriģēts)
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS</b>			<i>Parādi piegādātājiem par tranzīta pakalpojumiem</i>	<i>No klientiem iekasētā maksa par tranzīta pakalpojumiem, kura pakalpojumu sniedzējam pārskaitīta 02.01.2024.</i>		
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	25	5 456 508	(1 568 580)	-	-	3 887 928
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	26	26 984 243	(26 928 155)	-	-	56 088
Pārējie kreditori	29	8 282 819	-	1 294 703		9 577 522
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ</b>		85 236 751	(28 496 735)	1 294 703		58 034 719
<b>SAISTĪBAS KOPĀ</b>		115 841 982	(28 496 735)	1 294 703		88 639 950
<b>PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ</b>		131 527 894	(28 496 735)	1 294 703		104 325 862

Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2024. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS Grāmatvedības standartiem, vadība pamatojas uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru.

Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatos to noteikšanas brīdī. Lai gan šīs aplēses ir sagatavotas, balstoties uz visaptverošu vadības rīcībā esošo informāciju par pašreizējiem notikumiem un darbībām, faktiskie rezultāti var atšķirties no tām. Būtiski pieņēmumi un spriedumi aprakstīti 3. pielikumā.

Sabiedrība, sagatavojot šos finanšu pārskatus, nav piemērojusi vairākus jaunus standartus un interpretācijas, kas publicēti, bet stāties spēkā no 2025. gada 1. janvāra vai vēlāk vai arī vēl nav apstiprināti Eiropas Savienībā, jo tiem nav paredzama būtiska ietekme uz finanšu pārskatiem.

## **Jauni standarti un grozījumi, kas stājas spēkā pārskata gadā**

1. **Grozījumi SGS Nr. 1 Finanšu pārskatu sniegšana: Īstermiņa vai ilgtermiņa saistību klasifikācija** ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, tie jāpiemēro ar atpakaļ ejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8. To mērķis ir precizēt SGS

Nr.1 principus saistību klasifikācijā kā īstermiņa vai ilgtermiņa. Tie skaidro norēķinu atlikšanas tiesību nozīmi, nosaka, ka šīm tiesībām jāpastāv pārskata perioda beigās, un uzsver, ka vadības nolūks neietekmē saistību klasifikāciju. Turklāt tiek precizēts, ka darījuma partnera iespējas veikt norēķinus, izmantojot uzņēmuma kapitāla instrumentus, neietekmē klasifikāciju.

Grozījumi nosaka, ka saistību klasifikāciju ietekmē tikai tie finanšu nosacījumi, kas uzņēmumam jāizpilda pārskata datumā vai pirms tā. Tāpat tiek noteikta papildu informācijas atklāšanas prasība par ilgtermiņa saistībām, kas izriet no aizņēmuma līgumiem un uz kurām attiecas finanšu nosacījumi, kas jāizpilda 12 mēnešu laikā pēc pārskata perioda beigām.

Sabiedrībai nav noslēgtu aizņēmumu līgumu un citu saistību dokumentu, kuros ietvertas tiesības atlikt saistību izpildi līdz vismaz 12 mēnešiem pēc pārskata perioda beigām, līdz ar to šie grozījumi nav ietekmējuši Sabiedrības finanšu pārskatus.

2. **Grozījumi SFPS Nr. 16 Noma: Nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā gadījumā** ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumi paredzēti pārdevēja-nomnieka prasību pilnveidošanai, pārdošanas ar saņemšanas atpakaļ nomā darījumā radušos nomas saistību novērtēšanai SFPS Nr. 16, vienlaikus neveicot izmaiņas grāmatvedības uzskaitē, kas attiecināma uz pārdošanu ar saņemšanu atpakaļ nomā nesaistītiem darījumiem. It īpaši, ja pārdevējs-nomnieks nosaka "nomas maksājumus" vai "pārskatītos nomas maksājumus" tā, lai pārdevējs – nomnieks neatzītu nekādu peļņas vai zaudējumu summu, kas attiecas uz tā lietošanas tiesībām. Šo prasību piemērošana neliedz pārdevējam – nomniekam peļņā vai zaudējumos atzīt jebkādas guvumus vai zaudējumus, kas saistīti ar nomas līguma daļēju vai pilnīgu izbeigšanu. Pārdevējs-nomnieks piemēro grozījumus ar atpakaļ ejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8 pārdošanas ar saņemšanas atpakaļ nomā darījumiem, kas noslēgti pēc sākotnējās piemērošanas datuma pārskata perioda sākumā, kurā uzņēmums pirmo reizi piemēroja SFPS Nr. 16.

Sabiedrība neslēdz pārdošanas ar saņemšanu atpakaļ nomā līgumus atbilstoši minētajai SFPS Nr. 16 darbības jomai, līdz ar to šie grozījumi nav ietekmējuši Sabiedrības finanšu pārskatus.

3. **Grozījumi SGS Nr. 7 un SFPS Nr. 7 Finansēšanas līgumi ar piegādātājiem**

Grozījumi ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, un ir atļauta agrāka piemērošana. Tomēr ir pieejami daži atvieglojumi no noteiktas informācijas sniegšanas sākotnējās piemērošanas gadā.

Grozījumi ievieš papildu informācijas atklāšanas prasības uzņēmumiem, kas noslēdz šādus līgumus. Tomēr tie neattiecas uz saistīto saistību un naudas plūsmu klasifikāciju un uzrādīšanu.

Grozījumi attiecas uz finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem, kuriem ir visas zemāk minētās pazīmes:

- finanšu sniedzējs maksā summas, ko uzņēmums (pircējs) ir parādā saviem piegādātājiem;
- uzņēmums piekrīt maksāt saskaņā ar līguma noteikumiem tajā pašā dienā vai vēlāk, nekā tiek samaksāts tā piegādātājiem;
- uzņēmumam tiek nodrošināti pagarināti apmaksas termiņi vai piegādātāji gūst labumu no priekšlaicīgas apmaksas termiņiem, salīdzinot ar saistīto rēķina apmaksas termiņu.

Grozījumi neattiecas uz debitoru parādu vai inventāra finansēšanas kārtību.

Ar grozījumiem tiek ieviesti divi jauni informācijas atklāšanas mērķi – viens SGS Nr. 7 un otrs SFPS Nr. 7, lai uzņēmums sniegtu informāciju par saviem finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem, kas ļautu lietotājiem (ieguldītājiem) novērtēt šo līgumu ietekmi uz uzņēmuma saistībām un naudas plūsmām, un uzņēmuma pakļautību likviditātes riskam.

Saskaņā ar grozījumiem uzņēmumiem ir jāatklāj arī bezskaidras naudas izmaiņu veids un ietekme to finanšu saistību uzskaites vērtībās, kas ir daļa no finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem.

Grozījumi arī pievieno piegādātāju finansēšanas kārtību kā piemēru esošajām informācijas atklāšanas prasībām SFPS Nr. 7 par faktoriem, ko uzņēmums varētu ņemt vērā, sniedzot konkrētu kvantitatīvo likviditātes riska informāciju par savām finanšu saistībām.

Sabiedrība neslēdz finansēšanas līgumus ar piegādātājiem atbilstoši SGS Nr. 7 un SFPS Nr. 7 minētajai darbības jomai, līdz ar to šie grozījumi nav ietekmējuši Sabiedrības finanšu pārskatus.

## **Jauni standarti un to grozījumi, kas ir izdoti un vēl nav stājušies spēkā**

### **4. Grozījumi 21. SGS Valūtas maiņas kursu izmaiņu ietekme.**

Grozījumi attiecas uz gada pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai pēc šā datuma. Ir atļauta agrāka piemērošana.

Grozījumi paredz jaunas informācijas atklāšanas prasības. Saskaņā ar grozījumiem uzņēmumiem būs jāatklāj jauna informācija, lai palīdzētu lietotājiem novērtēt aplēstā valūtas kursa izmantošanas ietekmi uz finanšu pārskatiem, gadījumos, kad uzņēmums novērtēšanas datumā un noteiktam mērķim nevar apmainīt esošo valūtu pret citu valūtu. Ja valūta nav apmaināma, uzņēmumam ir jānovērtē tūlītējā likme.

Aplēšot tūlītējo likmi uzņēmums atspoguļo kursu, ar kādu novērtēšanas datumā starp tirgus dalībniekiem dominējošos ekonomiskos apstākļos notiktu sakārtots maiņas darījums. Grozījumos nav ietvertas īpašas prasības tūlītējās likmes aplēšanai.

Sabiedrībā valūtas maiņas darījumi tiek veikti nebūtiskā apmērā, kā arī tikai ar viegli un plaši apmaināmām valūtām, līdz ar to šie grozījumi neietekmēs Sabiedrības finanšu pārskatus.

### **2.2. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana**

#### **Uzskaites un pārskatu valūta**

Sabiedrības finanšu pārskatu posteņi tiek uzskaitīti tās ekonomiskās vides valūtā, kurā Sabiedrība darbojas (uzskaites valūta), kas ir euro (EUR). Finanšu pārskatu posteņi ir uzrādīti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā euro (EUR), kas ir Sabiedrības pārskatu valūta.

#### **Darījumi un atlikumi ārvalstu valūtās**

Visi darījumi ārvalstu valūtā tiek pārrēķināti euro pēc darījuma dienas sākumā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauces kursa. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtā pārskata gada pēdējā dienā gada pārskatā tiek norādīti, tos pārrēķinot euro saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo Eiropas Centrālās bankas publicēto euro atsauces kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās.

Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

### **2.3. Nemateriālie ieguldījumi**

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no programmatūras licencēm. Sākotnēji tos atzīst iegādes izmaksās. Nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteikts un ierobežots lietošanas laiks. Turpmāk nemateriālie ieguldījumi tiek uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto amortizāciju un zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Turpmākie izdevumi tiek kapitalizēti, palielinot esošā nemateriālā ieguldījuma vērtību, vai atzīti kā atsevišķs nemateriāls ieguldījums tikai tad, ja no tiem Sabiedrībai ir sagaidāmi nākotnes ekonomiskie labumi un šos izdevumus ir iespējams ticami noteikt. Pārējie izdevumi tiek norakstīti peļņas vai zaudējumu pārskatā to rašanās brīdī.

Nemateriālajiem ieguldījumiem nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes, lai norakstītu to iegādes vērtību lietderīgās izmantošanas perioda laikā un to iekļauj attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Pamatā nemateriālie ieguldījumi tiek nolietoti 3 līdz 5 gadu laikā.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo aktīvu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo aktīvu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Zaudējumi vērtības samazināšanās rezultātā tiek atzīti, ja nemateriālo aktīvu bilances vērtība pārsniedz to atgūstamo summu.

### **2.4. Pamatlīdzekļi**

Pamatlīdzekļi tiek atzīti saskaņā ar iegādes izmaksu metodi, kā aprakstīts zemāk, atskaitot uzkrāto nolietojumu un jebkuru uzkrāto vērtību samazinājumu, ja tāds ir nepieciešams. Iegādes izmaksās iekļauj uz pamatlīdzekļa iegādi tieši attiecināmās izmaksas. Sabiedrības pašu izveidoto pamatlīdzekļu vērtība sastāv no materiālu cenas, kā arī



jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa nodrošināšanu darba stāvoklī tam paredzētajam mērķim, un pamatlīdzekļu nojaukšanas un aizvešanas izmaksām un vietas, kur pamatlīdzeklim jāatrodas, atjaunošanu. Tādu datorprogrammu iegādes izmaksas, kas ir cieši saistītas ar iekārtas funkcionalitāti un nevar tikt no tās atdalītas, tiek kapitalizētas kā šo iekārtu sastāvdaļa.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek kapitalizēti un atspoguļoti kā pamatlīdzekļi.

Ja atsevišķu pamatlīdzekļu sastāvdaļu lietderīgās kalpošanas laiki atšķiras, tie tiek uzskaitīti kā atsevišķas pamatlīdzekļu sastāvdaļas. Pamatlīdzekļu aplēstās atlikušās vērtības un lietderīgās kalpošanas laiks tiek pārskatīti un nepieciešamības gadījumā koriģēti katrā pārskata gada datumā.

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai tad, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteni saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ieplūdis Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Pārējās pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā, kurā tās ir radušās.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Gadījumos, kad kāda pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamajai vērtībai (skat. 3. punktu).

#### Nolietojums

Pamatlīdzekļu nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes. Nolietojums tiek iekļauts peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek nolietoti īsākajā no nomas perioda vai līdzīga pamatlīdzekļa lietderīgās kalpošanas laika pēc likmēm, kas pielietotas kategorijai, kurā ietilpst ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos. Zemei nolietojums netiek aprēķināts.

Sabiedrības pamatlīdzekļiem pārskata perioda nolietojuma summa aprēķināta no katra pamatlīdzekļa atlikušās vērtības, piemērojot attiecīgajai pamatlīdzekļu kategorijai noteikto nolietojuma likmi:

PAMATLĪDZEKLĪ	Nolietojuma likme
Ēkas un būves	5 %
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	20 %
Ceļu, kanalizācijas tīrāmās u.tml. iekārtas	33.33 %
Transportlīdzekļi	20 %
Dator tehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, biroja tehnika u.tml.	33.33 % - 20 %
Biroja mēbeles	20 %
Elektriskie instrumenti	50 %
Pārējie pamatlīdzekļi	33.33 % - 20 %

#### 2.5. Mantisko un nemateriālo aktīvu vērtības samazinājums

Visiem Sabiedrības mantiskajiem un nemateriālajiem aktīviem ir noteikts lietderīgās izmantošanas periods (izņemot zemi). Aktīvu, kas tiek pakļauti amortizācijai vai nolietojumam, vērtība tiek pārskatīta ikreiz, kad notikumi un apstākļi liecina par iespējamu to bilances vērtības neatgūstamību.

Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti vērtībā, kas ir starpība starp aktīva bilances vērtību un tā atgūstamo vērtību. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā aktīva patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, un tā lietošanas vērtības. Lai noteiktu vērtības samazinājumu, aktīvi tiek sagrupēti, balstoties uz zemāko līmeni, kuram var identificēt naudas plūsmu (naudu ienesošās vienības). Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās, kas atzīti iepriekšējos periodos, tiek pārskatīti katrā bilances datumā, lai noteiktu, vai nepastāv pierādījumi tam, ka zaudējumi ir samazinājušies vai vairs nepastāv. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ, ja ir veiktas izmaiņas aplēsēs, kas izmantotas atgūstamās summas noteikšanai.

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ vienīgi tādā apmērā, par cik attiecīgā aktīva bilances vērtība nepārsniedz to bilances vērtību, atskaitot nolietojumu, kura tiktu noteikta, ja zaudējumi no vērtības samazināšanās netiktu atzīti.

## **2.6. Finanšu instrumenti**

Sabiedrības finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (pircēju un pasūtītāju parādiem, radniecīgo sabiedrību parādiem, citiem debitoriem un naudas un naudas ekvivalentiem) un finanšu saistībām (aizņēmumiem, parādiem piegādātājiem un pārējiem kreditoriem).

### **Finanšu instrumentu klasifikācija**

Sabiedrības finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā) un finanšu saistībām (finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā).

Parāda instrumentu klasifikācija ir atkarīga no Sabiedrības finanšu aktīvu vadības ieviestā biznesa modeļa, kā arī no tā, vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem (TPPM). Ja parāda instrumenti tiek turēti, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskaitīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē patiesā vērtība caur peļņas vai zaudējumu aprēķinu (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Ieguldītie atvasinātie instrumenti netiek atdalīti no finanšu aktīviem, bet tos iekļaujot finanšu aktīvu sastāvā, tiek izvērtētas TPPM prasības.

### **Atzīšana un atzīšanas pārtraukšana**

Finanšu instrumentus (aktīvus un saistības) atzīst brīdī, kad Sabiedrība ir kļuvusi par līgumslēdzēju pusi atbilstoši instrumenta līguma noteikumiem. "Līgumam" nav jābūt noformētam rakstiski, taču tam jāietver vienošanās, kurai ir "skaidra ekonomiska ietekme" un no kuras pusēm nav iespējams izvairīties.

Sabiedrība pārtrauc finanšu aktīvu un saistību uzskaiti, izslēdzot no bilances, ja finanšu aktīvi un saistības atbilst šādiem kritērijiem:

- Sabiedrība darbojas kā starpnieks;
- Sabiedrībai nav nekādu risku, labumu vai citu tiesību un saistību attiecībā uz šādiem aktīviem. Tai ir juridiski nostiprināta atbildība un saistības pret trešajām pusēm saistībā ar maksājumiem, kurus tā saņem un pārskaita tālāk trešo pušu vārdā;
- Sabiedrība saglabā līgumiskās tiesības saņemt finanšu aktīva izrietošās naudas plūsmas, vienlaikus uzņemoties līgumiskās saistības tās izmaksāt vienam vai vairākiem saņēmējiem, ja ir izpildīti šādi nosacījumi:
  - No sākotnējā aktīva tiek iekasētas ekvivalentas summas;
  - Pārveduma līguma noteikumi aizliedz Sabiedrībai pārdot vai ieņemt sākotnējo aktīvu, izņemot gadījumus, kad tas tiek izmantots kā nodrošinājums saistībām izmaksāt attiecīgās naudas plūsmas galīgajiem saņēmējiem;
  - Sabiedrībai ir pienākums bez būtiskas kavēšanās nodot iekasētās naudas plūsmas galīgajiem saņēmējiem un nodrošināt šo summu savlaicīgu pārskaitīšanu.

Ja kāds no iepriekš minētajiem kritērijiem netiek izpildīts, finanšu aktīva un saistību atzīšana netiek pārtraukta, tos turpina uzskaitīt bilancē.

### **Novērtēšana**

Sākotnējā atzīšanas brīdī finanšu instrumentus vērtē to patiesajā vērtībā. Finanšu aktīviem un finanšu saistībām amortizētajā iegādes vērtībā sākotnējās atzīšanas brīdī patieso vērtību koriģē par darījuma izmaksām, kas ir tieši attiecināmas uz šo finanšu instrumentu.

### **Finanšu aktīvu amortizētajā iegādes vērtībā**

Finanšu aktīvu amortizētajā iegādes vērtībā ir parāda instrumenti ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek turēti tirdzniecībai un kuru nākotnes naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem. Finanšu aktīvu amortizētajā iegādes vērtībā ietver Pircēju un pasūtītāju parādus, Citus debitorus, Termiņnoguldījumus kā arī Radniecīgo sabiedrību parādus un Naudu un naudas ekvivalentus. Finanšu aktīvu amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificēti kā īstermiņa aktīvi, ja maksājuma termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tie tiek uzrādīti kā ilgtermiņa aktīvi. Īstermiņa debitoru parādi netiek diskontēti.

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

Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no VAS "Latvijas Pasts", kredītiestāžu norēķinu kontu, kredītiestāžu depozīta kontu un Valsts Kases termiņnoguldījuma kontu atlikumiem.

Sabiedrības veiktu pārskaitījumu kredītiestādē darba dienas beigās vai pirms brīvdienām, par ko nav saņemts apliecinājums, ka pārskaitījums saņemts šajā dienā, uzrāda kā naudu ceļā.

### **Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā**

Vērtības samazinājums tiek atzīts atbilstoši sagaidāmo kredītzaudējumu (SKZ, *expected credit loss*) modelim. Modelim ir trīs pakāpju pieeja, kas balstās uz izmaiņām finanšu aktīva kredītkvalitātē, salīdzinot ar sākotnējo atzīšanu. Sabiedrība finanšu aktīva sākotnējās atzīšanas brīdī atzīst tūlītējos zaudējumus, kas ir vienādi ar 12 mēnešu SKZ, arī tad, ja finanšu aktīvi ir bez vērtības samazināšanās pazīmēm (pircēju un pasūtītāju parādiem atzīst to mūža SKZ). Notiekot būtiskam kredītriska pieaugumam, vērtības samazinājumu mēra, izmantojot aktīva mūža SKZ, nevis 12 mēnešu SKZ. Modelis iekļauj operacionālus atvieglojumus pircēju un pasūtītāju parādiem.

Sabiedrība ir piemērojusi SFPS Nr. 9 pieļautos operacionālos atvieglojumus attiecībā uz pircēju un pasūtītāju parādu (tajā skaitā saistīto pušu parādu) vērtēšanu – pircēju un pasūtītāju parādu grupē pēc to kredītkvalitātes un kavējuma dienām, piemērojot sagaidāmo kredītzaudējumu procentu katrai attiecīgajai grupai. SKZ likmes ir aplēstas, ņemot vērā pēdējo viena gada maksājumu vēsturi, koriģējot šo rādītāju ar mērķi ņemt vērā informāciju par tagadni un nākotnes prognozēm, ja tām ir būtiska ietekme.

Uzkrājums vērtības samazinājumam tiek iekļauts atsevišķā uzkrājumu kontā un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Ja nākamajā periodā pēc vērtības samazināšanās atzīšanas zaudējumu summa samazinās un šis samazinājums var būt objektīvi saistīts ar notikumu pēc vērtības samazināšanās atzīšanas (piemēram, uzlabojas debitora kredītreitings), tad iepriekš atzīto zaudējumu no vērtības samazināšanās apvērse tiek atzīta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

### **Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā**

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek uzrādītas "Aizņēmumi no kredītiestādēm", "Citi aizņēmumi", "Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem", "Citi kreditori", kā arī "Parādi radniecīgajām sabiedrībām" sastāvā.

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā sākotnēji atzīst to patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek atspoguļotas amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificētas kā īstermiņa saistības, ja maksājums termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tās tiek uzrādītas kā ilgtermiņa saistības.

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi.

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu pārskatā, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu 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 atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš.

### **Finanšu aktīvu un saistību savstarpējais ieskaits**

Finanšu aktīvi un saistības tiek savstarpēji ieskaitīti un uzrādīti bilanci neto vērtībās, ja pastāv juridiskas tiesības šādu ieskaitu veikt, kā arī plānots veikt norēķinu pēc neto vērtībām vai arī nodot aktīvu un norēķināties par saistību vienlaicīgi.



### **2.11. Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas**

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aprēķinātas, reizinot neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu uz pārskata gada beigām ar dienas vidējo darba samaksu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos.

### **2.12. Uzkrājumi**

Uzkrājumus veido tikai tad, ja Sabiedrībai saistībā ar konkrētu pagātnes notikumu ir pašreizējs pienākums nākamajos pārskata gados izdarīt par labu citai personai zināmas darbības, kuru pamats ir tiesību akts, līgums vai prakses radīts pienākums un sagaidāms, ka minētā pienākuma izpildei būs nepieciešama saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde, un Sabiedrība spēj ticami novērtēt (aplēst) pienākuma izpildei nepieciešamo summu.

Uzkrājumu atzīst, ja pastāv liela ticamība, ka notiks saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde (aizplūde tiek uzskatīta par ticamu, ja pastāv lielāka ticamība, ka šie labumi aizplūdīs, nekā, ka tas nenotiks (vairāk, kā 50 procentu iespējamība). Situācijās, kurās ir vairāki līdzīgi pienākumi, ticamība ir jāizvērtē, ņemot vērā visu līdzīgo pienākumu kopumu.) Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kas attiecas uz pārskata gada vai iepriekšējo gadu darījumiem un pārskata sagatavošanas laikā ir paredzamas vai zināmas, bet kuru vērtība vai konkrētu saistību rašanās vai segšanas datums nav precīzi zināms.

Uzkrājumus atzīst vērtībā, kas atbilst izdevumu iespējami precīzākajam novērtējumam bilances datumā:

- nosaka iespējami precīzāko novērtējumu, tas ir, summu, kādu Sabiedrība pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- veic uzkrājumu vērtības novērtējumu, izmantojot pieejamo informāciju, pierādījumus un pieredzi. Ja nav iespējams veikt ticamu uzkrājumu novērtējumu, uzkrājumus neatzīst, bet zembilancē norāda informāciju par iespējamām saistībām;
- aprēķinot uzkrājumu iespējami precīzāko novērtējumu, ņem vērā riskus un nenoteiktības, kas ietekmēs uzkrājumu segšanai nepieciešamo resursu vērtību.

Ja ir paredzēts, ka uzkrājumos ietverto saistību nokārtošanai nepieciešamos izdevumus pilnībā vai daļēji atlīdzinās trešā persona, izdevumu atlīdzināšanu atzīst tikai tad, kad izdevumi ir faktiski atlīdzināti. Izdevumu atlīdzināšanai atzītā summa nedrīkst pārsniegt uzkrājumu summu.

Ar uzkrājumiem saistītos izdevumus un ieņēmumus no izdevumu atlīdzināšanas norāda atsevišķi, norādot izdevumus un gūtos ieņēmumus no šo izdevumu atlīdzināšanas.

Uzkrājumu vērtību koriģē vienīgi par tiem izdevumiem, kuriem uzkrājumi bija sākotnēji atzīti.

Sabiedrība uzkrājumus veido paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs, tajā skaitā uzkrājumi darba strīdiem, zemes nomas jautājumos un pārējām tiesvedībām.

### **2.13. Nākamo periodu ieņēmumi**

Sabiedrības nākamo periodu ieņēmumi sastāv no saņemtajiem remonta darbu līdzfinansējumiem un līgumu saistībām.

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība atbilstoši 2017. gada 11. jūlija Nr. 408 Ministru kabineta "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumiem" (turpmāk – Noteikumi) sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāram gadam, kas ietver nākamajā gadā

plānoto remonta darbu aprēķinu un dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu aprēķinu.

Atbilstoši SFPS Nr. 15 Sabiedrība postenī Līgumu saistības atzīst brīdī, kad tai rodas pienākums pret klientu sniegt pakalpojumu nākamajos periodos neatkarīgi no maksājuma saņemšanas brīža. Par pienākuma iestāšanās brīdi tiek uzskatīta rēķina izrakstīšana par pakalpojumu sniegšanu, kas nav attiecināmi uz Sabiedrības izmaksām pārskata gadā.

Obligāti sniedzamo pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas ietver tiešās izmaksas, netiešās izmaksas un atlīdzību par pārvaldīšanu. Tāmes pozīcijās ietverto izdevumu aprēķināšanas kārtība noteikta Sabiedrība iekšējos normatīvajos aktos.



Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

Par līgumu saistībām tiek klasificēti:

- maksājumi uzkrājumu fondā par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem un atjaunošanas vai pārbūves darbiem;
- atbilstoši Noteikumiem uzkrātais pārvaldīšanas maksājumu atlikums kalendārā gada beigās, kuru izmanto turpmākajos periodos avārijas un uzturēšanas darbu segšanai.

Īstermiņa daļā tiek uzrādītas 2025. gada līgumu saistības par plānotiem darbiem (pienākumu izpildi pret klientiem) atbilstoši uzturēšanas darbu plānam. Uzturēšanas darbu plāns tiek sastādīts pilnam gadam, tiek noslēgti iepirkuma un izpildes līgumi, lai veiktu šos plānotos darbus. Tomēr Sabiedrības klienti gada laikā var atteikties no darbu izpildes, mainīt izpildes secību vai prioritātes. Tāpat plānotie darbi var netikt izpildīti paredzētajā termiņā dažādu operacionālu izaicinājumu dēļ (nav piekļuves darba vietai, avārijas, bojājumi, vai atklājas defekti, kuri nebija nosakāmi veiktajās vizuālās apsekošanas reizēs), kā rezultātā darbu izpilde var tikt pārcelta uz nākamajiem periodiem. Sabiedrība atzīst ieņēmumus atbilstoši faktiskajai izpildei (skatīt 2.14 pielikumu).

Līgumu saistības, ar kurām saistītos pienākumus pret klientiem nav plānots veikt 2025. gadā, tiek uzrādītas kā ilgtermiņa daļa.

## **2.14. Ieņēmumu atzīšana**

Ieņēmumi ir atlīdzība, kuru saņem pamatdarbības veikšanas rezultātā. Ieņēmumus mēra līgumā noteiktās darījuma cenas apmērā. Darījuma cena ir summa, kuru Sabiedrība sagaida saņemt pēc kontroles nodošanas par precēm vai pakalpojumiem, izņemot trešo pušu vārdā iekasētās summas. Darījuma cena tiek samazināta par piešķirtajām atlaidēm vai cita veida labumiem, kuri tiek piešķirti pircējam. Specifiski kritēriji Sabiedrības ieņēmumu atzīšanai katram no ieņēmumu veidiem minēti zemāk.

Sabiedrībai nav tādu līgumu ar klientu, kuru ietvaros būtu paredzēts norēķinu periods vairāk kā viens gads, līdz ar to Sabiedrība neveic korekcijas, lai atspoguļotu naudas vērtības izmaiņas laika gaitā. Turklāt, norēķinos nav paredzēta mainīgā atlīdzība.

Ieņēmumi no preču pārdošanas tiek atzīti kontroles nodošanas brīdī, t.i., brīdī, kad Sabiedrība attiecīgo precī ir piegādājusi klientam un tas ir precī akceptējis, kā arī ir ticams, ka debitora parāds ir atgūstams.

Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tajā finanšu periodā, kad pakalpojumi tika sniegti, ņemot vērā kopējo sniegtā pakalpojuma attiecību pret kopējo līgumā noteikto pakalpojumu, ja piemērojams.

Sabiedrības pamatdarbības joma ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana saskaņā ar obligāti veicamodzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmē.

Sabiedrība sniedz arī citus maksas pakalpojumus, kas nav ietverti pārvaldīšanas pakalpojuma maksā un tiek veikti pēc dzīvojamo māju īpašnieku atsevišķa pieprasījuma, piemēram:

- aukstā ūdensvada atslēgšana (izlaišana) un pieslēgšana (uzpildīšana) dzīvoklī;
- ikmēneša rēķina piegāde pa pastu;
- dzīvojamo māju dzīvokļu kopīpašniekiem atsevišķā (dalītā) rēķina sagatavošana;
- trīspusējās vienošanās par pārvaldīšanas un sniegto pakalpojumu rēķinu izrakstīšana, dzīvokļa īpašuma/neapdzīvojamās telpas izīrēšana/iznomāšanas gadījumā;
- automašīnas caurlaides izsniegšana fiziskai vai juridiskai personai par vienu transportlīdzekli.

Sabiedrība sniedz šādus pakalpojumus (tiek atzīti saskaņā ar SFPS Nr. 15):

**1. Pārvaldīšanas pakalpojumi**

Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti pakalpojumi. Iepriekš uzskaitītie pakalpojumu veidi nav savstarpēji nodalāmi un tiek uzskatīti par vienu izpildes pienākumu. Rēķini par šiem pakalpojumiem tiek izrakstīti un uzskaitīti katru mēnesi saskaņā ar iepriekš apstiprinātu tāmi. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem tiek atzīti, kad šie pakalpojumi tiek nodoti klientam par summu, kas atspoguļo atlīdzību, uz kādu Sabiedrībai ir tiesības apmaiņā pret šiem pakalpojumiem. Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā, jo Sabiedrības klienti vienlaikus saņem un patērē Sabiedrības sniegtos pakalpojumus. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

**2. Ieņēmumi no remontdarbiem**

Ieņēmumi no remonta darbiem, tajā skaitā avārijas darbiem, atjaunošanas vai pārbūves darbiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti šie pakalpojumi. Remonta darbi tiek finansēti no uzkrājumiem nākamo periodu remonta darbiem vai arī maksa tiek piestādīta klientiem rēķinos papildu pārvaldīšanas pakalpojumiem. Ieņēmumi no remontdarbu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

**3. Darījumi, kuros Sabiedrība sevi uzskata par aģentu, un sniegtie aģenta pakalpojumi**

Vadība ir izvērtējusi, ka Sabiedrībai nav ietekmes un kontroles pār citu pakalpojumu sniedzēju sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas ietver apkuri, ūdensapgādi, elektroenerģijas nodrošināšanu, atkritumu izvešanu un zemes lietošanas maksas iekasēšanu no iedzīvotājiem un tā darbojas kā aģents. It īpaši Vadība ir izvērtējusi šādus rādītājus, nosakot, ka Sabiedrība darbojas kā aģents:

- tai nav kontroles pār komunālo pakalpojumu sniegšanu;
- tā komunālo pakalpojumu vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos rēķinos komunālos pakalpojumus un iekasē maksu par tiem, bet tai nav tiesības uz ieņēmumiem;
- tai nav tiesību pašai tieši vai netieši noteikt pakalpojumu cenu.

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj tās klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība šajos darījumos sevi uzskata par aģentu. Atbilstoši SFPS 9 "Finanšu instrumenti" un SFPS 32 "Finanšu instrumenti: uzrādīšana", Sabiedrība trešo personu vārdā iekasētās summas, kuras tā tālāk pārskaita pakalpojumu sniedzējiem, naudas plūsmas pārskatā, kas sagatavots pēc tiešās metodes, uzrāda bruto vērtībā, savukārt, peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrāda neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu. Par uzrādīšanu pārskatā par finanšu stāvokli, skatīt 3.2. pielikumu.

**Citi ieņēmumi**

Citus ieņēmumus no pakalpojumu sniegšanas atzīst periodā, kad tie tiek sniegti. Citus ieņēmumus veido Sabiedrības papildu sniegtie pakalpojumi klientiem, kas tostarp ietver tīrīšanas pakalpojumus un kompensācijas par tiesu izpildītāju pakalpojumiem.

Kavējuma un soda naudas par pakalpojumu apmaksas (rēķina apmaksas) kavēšanu tiek klasificēti kā pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

**Procentu ienākumi**

Procentu ienākumi tiek atzīti pēc uzkrājumu metodes, pielietojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi no naudas un naudas ekvivalentiem tiek klasificēti kā finanšu ienākumi.

**Ienākumi no soda naudām**

Ievērojot piesardzības principu, līgumsodus, t.sk. nokavējuma naudu par kavētiem norēķiniem, ieņēmumos atzīst tikai pēc to saņemšanas.

*2.15. Noma*

**Klasifikācija**

Līguma noslēgšanas brīdī Sabiedrība izvērtē, vai līgums ir noma vai ietver nomu. Līgums ir noma vai ietver nomu, ja līgums piešķir tiesības kontrolēt identificējama aktīva izmantošanu noteiktu laika periodu apmaiņā pret atlīdzību.

Lai izvērtētu, vai līgums ir noma vai ietver nomu, Sabiedrība izvērtē, vai:

- līgums paredz identificējamā aktīva izmantošanu – aktīvs var tikt norādīts tieši vai netieši un tam ir jābūt fiziski nošķiramam vai jāatspoguļo visu aktīva kapacitāti no fiziski nošķirama aktīva. Ja piegādātājam ir nozīmīgas tiesības aizstāt aktīvu, aktīvs nav identificējams;
- Sabiedrībai ir tiesības gūt visus saimnieciskos labumus no identificējamā aktīva izmantošanas visā tā lietošanas periodā;
- Sabiedrībai ir tiesības noteikt identificējamā aktīva izmantošanas veidu. Sabiedrībai ir tiesības noteikt izmantošanas veidu, kad tā var pieņemt lēmumu par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots. Gadījumos, kad attiecīgi lēmumi par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiek izmantots, ir iepriekš noteikti, Sabiedrībai ir jāvērtē, vai tai ir tiesības darboties ar aktīvu vai norīkot darbošanos ar aktīvu noteiktā veidā, vai Sabiedrība ir paredzējusi aktīva lietošanu tādā veidā, kas iepriekš nosaka to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots.

Līguma, kas ietver nomas sastāvdaļu vai vairākas nomas sastāvdaļas, sākotnējā novērtēšanā vai atkārtotas novērtēšanas gadījumā Sabiedrība attiecina uz katru nomas sastāvdaļu to relatīvo atsevišķo cenu.

#### Nomnieks

Noma tiek atzīta kā tiesības izmantot aktīvu un tam atbilstošās nomas saistības datumā, kad nomātais aktīvs ir pieejams Sabiedrībai lietošanā. Tiesību izmantot aktīvu izmaksas veido:

- nomas saistību sākotnējā novērtējuma summas;
- jebkuri nomas maksājumi, kas izdarīti sākuma datumā vai pirms tā, atskaitot saņemtos nomas veicināšanas maksājumus;
- jebkuras sākotnējās tiešās izmaksas.

Tiesības izmantot aktīvu tiek amortizētas pēc lineārās metodes no sākuma datuma līdz pamatā esošā aktīva lietderīgās lietošanas laika beigām. Nolietojums tiek rēķināts pēc lineārās metodes no nomas sākuma datuma līdz nomas termiņa beigām, ja vien nav plānots aktīvu izpirkt. Tiesības izmantot aktīvu periodiski tiek samazinātas par zaudējumiem no vērtības samazināšanās, ja tādi ir, un koriģētas, ņemot vērā nomas saistību pārvērtēšanu.

Aktīvi un saistības, kas izriet no nomas to sākotnējās piemērošanas datumā, tiek novērtēti atlikušo nomas maksājumu pašreizējā vērtībā, kas diskontēta, izmantojot Sabiedrības salīdzināmo procentu likmi. Nomas saistības iekļauj šādu nomas maksājumu patreizējo vērtību:

- fiksēti nomas maksājumi (ieskaitot pēc būtības fiksētos nomas maksājumus), atskaitot nomas veicināšanas maksājumus;
- mainīgie nomas maksājumi, kas ir atkarīgi no indeksa vai likmes;
- maksājumi, kas jāveic nomniekam saskaņā ar atlikušās vērtības garantijām;
- pirkšanas iespējas izmantošanas cena, ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomnieks izmantos šo iespēju, un
- soda naudas maksājumi par nomas izbeigšanu, ja nomas termiņš atspoguļo to, ka nomnieks izmanto iespēju izbeigt nomu.

Nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, ja mainās nākotnes nomas maksājumi, jo ir mainījies indekss vai likme, ko lieto šo maksājumu noteikšanai, ja mainās Sabiedrības aplēse par paredzamo maksājumu apmēru vai ja Sabiedrība maina savu izvērtējumu par pirkšanas iespējas izmantošanu, nomas termiņa pagarināšanu vai izbeigšanu. Kad nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, attiecīga korekcija tiek veikta lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtībā vai atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ja lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtība samazinās līdz nullei.

Nomas līguma termiņa pagarināšana tiek veikta savstarpēji vienojoties, ja abas puses vēlas turpināt nomas attiecības vai, ja Sabiedrība kā nomnieks izrāda iniciatīvu nomas turpināšanai un iznomātājs tam piekrīt, tad nomas līgums tiek pagarināts uz noteiktu vai nenoteiktu laiku.

Nomas līguma nosacījumi tiek pārskatīti, ja līgumā ir iekļauti nosacījumi par regulāru pārskatīšanu, piemēram, ja nomas maksa tiek pielāgota atbilstoši inflācijai vai tirgus situācijai vai gadījumos, ja nomas līgums paredz noteiktus termiņus vai apstākļus, kad līguma noteikumi tiek pārskatīti.

Nomas līguma termiņa automātiska pagarināšana tiek veikta, ja nomas līgums ietver pagarināšanas iespēju vai arī gadījumos, kad nomas līgumos ir atruna, ka nomas termiņš tiek automātiski pagarināts, ja Sabiedrība kā nomnieks nepaziņo par līguma izbeigšanu noteiktā termiņā.

Katrs nomas maksājums tiek sadalīts starp nomas saistībām un procentu izdevumiem par nomas saistībām. Nomas saistību procentu izdevumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā nomas periodā, lai veidotu konstantu periodisku procentu likmi atlikušajai nomas saistībai katrā periodā. Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos noraksta izdevumos sākotnējā nomas perioda laikā.

#### **Īstermiņa noma un noma, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību**

Nomas maksājumi, kas saistīti ar īstermiņa nomu vai nomu, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību, tiek atzīti kā izdevumi pēc lineārās metodes peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Īstermiņa noma ir noma, kuras nomas termiņš sākuma datumā ir 12 mēneši vai mazāk. Par zemas vērtības aktīvu tiek noteikts nomas objekts ar vērtību zem 5 000 *euro*.

#### **2.16. Saistītās puses**

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Rīgas pašvaldība un tās kapitālsabiedrības, Sabiedrības Valdes locekļi un Padomes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

#### **2.17. Iespējamie aktīvi un saistības**

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Informācija par iespējamām saistībām tiek atklāta pielikumā. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, ir pietiekami pamatota.

#### **2.18. Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar tiesību aktiem, kas ir spēkā pārskata perioda beigās. Spēkā esošie tiesību akti nosaka 20 procentu nodokļa likmi no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes, kura pirms nodokļa likmes piemērošanas dalīta ar koeficientu 0,8. Uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas aprēķināts no peļņas sadales dividendēs, tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsevišķi, bet pārējos gadījumos – pie pārējām saimnieciskās darbības izmaksām.

#### **2.19. Notikumi pēc bilances datuma**

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par Sabiedrības finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

### **3. BŪTISKI PIENĒMUMI UN SPRIEDUMI**

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar Grāmatvedības standartiem, nepieciešams izdarīt būtiskus pieņēmumus. Tāpat, sagatavojot pārskatus, Vadībai ir nepieciešams izdarīt pieņēmumus un spriedumus, piemērojot Sabiedrības izvēlēto uzskaites politiku.

Finanšu pārskatu sagatavošana, izmantojot Grāmatvedības standartus, prasa izmantot aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību vērtības un pielikumos sniegto informāciju finanšu pārskatu datumā, kā arī pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm

aplēsēm. Jomas, kuras vairāk var ietekmēt pieņēmumi, ir Vadības pieņēmumi un aprēķini, nosakot aktīvu atgūstamo vērtību un uzkrājumu lielumu, kā aprakstīts zemāk.

#### **3.1 Uzkrājumi sagaidāmajiem kredītzaudējumiem**

Uzkrājumi SKZ tiek veidoti nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem.

Uzkrājumus SKZ no nedrošajiem (šaubīgajiem) debitoriem iedala grupās, veidojot tās pēc specifiskām pazīmēm, piemēram, parāda vecuma, parāda kavējuma ilguma, demogrāfiskajām pazīmēm, dzēšanas termiņiem, debitora parāda atgūšanas stadijas un citiem parametriem.

Parādu uzskata par nedrošu (šaubīgu), ja:

- parāda samaksas izpildes termiņš saskaņā ar izsniegtajiem rēķiniem ir nokavēts;
- pastāv strīds par parāda atmaksu;
- pret debitoru uzsākts maksātnespējas process;
- ir pamatoti iemesli, kas liek apšaubīt parāda atgūšanu.

Prasības, kuras atbilst minētajiem kritērijiem un kuru samaksas termiņš ir nokavēts, sadala grupās pēc to specifiskām pazīmēm un samaksas termiņa kavējuma, tad tam atbilstoši aprēķina SKZ uzkrājumu apmēru, piemērojot noteikto SKZ procentu likmi.

Uzkrājumu SKZ no nedrošiem (šaubīgajiem) debitoru parādiem veido sākot no rēķina izrakstīšanas brīža, iedalot tos divās grupās:

1. pirmās grupas debitoram bez specifiskām pazīmēm ar šādiem maksājumu kavējumu periodiem (klienti ar aktīviem līgumiem, kuri kavē rēķina samaksu):
  - 0 diena (kavēts termiņam sekojošās dienas rītā) – 4 % no apliekamās parāda summas (2023. g. 4 %);
  - no 1 līdz 90 dienām – 21 % no apliekamās parāda summas (2023. g. 21 %);
  - no 91 līdz 180 dienām – 35 % no apliekamās parāda summas (2023. g. 35 %);
  - no 181 līdz 360 dienām – 47 % no apliekamās parāda summas (2023. g. 47 %);
  - no 361 līdz 1080 dienām – 65 % no apliekamās parāda summas (2023. g. 65 %);
  - virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas;
2. otrās grupas debitoriem ar specifiskām pazīmēm, 100 % no visas kavētās parāda summas, ja:
  - viens līguma rēķina parāds kavēts >3 gadiem;
  - bijušie klienti un klientu atdalītie līgumi saistībā ar tiesvedību;
  - klients vai bijušais klients ir miris;
  - debitoram – klientam vai bijušajam klientam uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma;
  - par debitoru no zvērinātu tiesu izpildītāja saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību.

Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem šaubīgajiem debitoriem sniegta 2.6. punktā *Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā* un 17. pielikumā.

### **3.2 Darījumu, kuros Sabiedrība darbojas kā starpnieks (aģents), uzskaitē un uzrādīšana**

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj tās klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība šajos darījumos sevi uzskata par aģentu (skatīt arī pielikumu Nr. 2.14.).

2024. gadā Sabiedrība ir pabeigusi vairāku gadu laikā veikto s procesus, lai juridiski nostiprinātu savu atbildību un riskus pret trešajām pusēm (pakalpojumu sniedzējiem) saistībā ar maksājumiem, ko tai, kā starpniekam (aģents), ir līgumiskas tiesības saņemt un līgumiskas saistībās pārskaitīt tālāk galīgajiem saņēmējiem, pakalpojumu sniedzējiem, savu klientu vārdā, kā arī lai spētu nodrošināt un veikt šādu summu pārskaitīšanu tālāk bez būtiskas kavēšanās.

Attiecīgi, Sabiedrībai (kā juridiski nostiprināts) nav risku un labumu (un jebkādu citu tiesību vai saistību), kas būtu saistīti ar no tās klientiem, kā aģentam, saņemamajām summām, izņemot tiesības saņemt līgumiskos maksājumus, ko, bez būtiskas kavēšanās, nodot galīgajiem saņēmējiem iekasētajam ekvivalentā apmērā.



Ņemot vērā augstāk minēto, Sabiedrība pārskatā par finanšu stāvokli neatzīst šādus atlikumus, ko tai ir tiesības saņemt no klientiem un pienākums pārskaitīt tālāk pakalpojumu sniedzējiem:

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Norēķini par ūdi, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	8 276 915	7 825 509
Norēķini par komunālajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	17 742 330	20 671 226
<b>KOPĀ SAŅEMAMĀS SUMMAS</b>	26 019 245	28 496 735
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem	(19 691 962)	(23 605 889)
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem	(3 774 649)	(3 322 266)
Norēķini ar citiem piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(2 552 634)	(1 568 580)
<b>KOPĀ TĀLĀK PĀRSKAITĀMĀS SUMMAS</b>	(26 019 245)	(28 496 735)

Ņemot vērā maksājumu apstrādei nepieciešamo laiku, Sabiedrība pārskatā par finanšu stāvokli uz pārskata gada beigām uzrāda trešo pušu vārdā faktiski saņemtās summas (skatīt 20. pielikumu) un tām atbilstošās saistību summas (skatīt 29. pielikumu), ko, bez būtiskas kavēšanās, pārskaitīt trešajām pusēm.

Atsevišķos darījumos, lai arī kuros Sabiedrība ir starpnieks (aģents), ņemot vērā noslēgtos līgumus (atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi, par kuriem norēķins ar piegādātāju tiek veikts pilnā apmērā) vai piemērojamo normatīvo regulējumu (no iedzīvotājiem iekasētā zemes lietošanas maksa, kuru zemes īpašniekiem samaksā par katru ceturksni uz priekšu) Sabiedrībai rodas kredītrisks saistībā ar no tās klientiem saņemamajām summām. Saistībā ar šādiem darījumiem Sabiedrība atzīst un uzrāda finanšu aktīvus (pirocēju un pasūtītāju parākus) un finanšu saistības (piegādātājiem maksājamās summas).

### 3.3 Uzkrājumi

Novērtējot uzkrājumu apjomu, vadība balstās uz aplēsēm par iespējamo saistību apjomu, kā arī termiņu, kurā saistības varētu realizēties. Gadījumā, ja šie notikumi nerealizējas vai realizējas citādāk, faktisko izmaksu apjoms var atšķirties no aplēstā. Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem sniegta 2.12. punktā un 22. pielikumā.

## 4. IEŅĒMUMI NO LĪGUMIEM AR KLIENTIEM

(EUR)

IEŅĒMUMI NO LĪGUMIEM AR KLIENTIEM (SFPS Nr.15)	2024	2023
Ieņēmumi no dzīvojamo telpu pārvaldīšanas	54 446 978	47 294 878
Ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem	12 919 103	14 592 436
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju remonta darbiem	6 996 774	5 629 085
Ieņēmumi no dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	3 418 713	3 750 337
Ieņēmumi no neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanas	1 296 425	1 162 990
Ieņēmumi no maksas pakalpojumiem	578 694	514 113
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	346 736	295 114
Ieņēmumi no iedzīvotājiem par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām	116 473	143 606
Ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem ES līdzfinansētajos projektos	21 612	28 719
Ieņēmumi no ūdensskaitītāju uzstādīšanas un attālinātās nolasīšanas sistēmas ieviešanas	7 543	6 779
Ieņēmumi par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām neapdzīvojamām telpām	4 190	11 203
Citi ieņēmumi	416 304	787 541
<b>KOPĀ:</b>	80 569 545	74 216 801

	(EUR)	
NOIETA TIRGUS	2024	2023
Ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū	80 569 545	74 216 801
<b>KOPĀ:</b>	80 569 545	74 216 801

IEŅĒMUMU SADALĪJUMS PĒC ATZĪŠANAS VEIDA	2024	2023
Laika brīdī ( <i>point in time</i> )	124 016	154 809
Laika gaitā ( <i>over time</i> )	80 445 529	74 061 992
<b>KOPĀ:</b>	80 569 545	74 216 801

IEŅĒMUMU SADALĪJUMS PĒC NACE KODIEM	2024	2023
6832-Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, tajā skaitā trīs maksas iekasēšanas aģentūru darbība	80 569 545	74 216 801
<b>KOPĀ:</b>	80 569 545	74 216 801

## 5. PĀRDOTĀS PRODUKCIJAS RAŽOŠANAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2024	2023
Personāla izmaksas	37 268 666	32 383 149
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	15 812 217	17 909 203
Sistēmu tehniskā apkope	6 852 974	5 780 791
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	3 415 970	3 142 774
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	3 316 986	2 701 320
Pamatlīdzekļu nolietojums	613 263	430 812
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	544 581	400 916
Biroja izdevumi ražošanas personāla vajadzībām*	389 900	253 581
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	340 647	264 192
Ražošanas telpu uzturēšana	244 442	275 484
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	152 926	109 984
Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	86 070	101 694
Ražošanas telpu noma	21 271	9 183
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	18 180	21 229
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	165 650	64 817
<b>KOPĀ:</b>	69 243 743	63 849 129

\*Sabiedrība ir veikusi biroja izdevumu par 2023. gadu pārklasifikāciju 253 581 EUR apmērā, pārvietojot tos no peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņa "Administrācijas izmaksas" uz posteni "Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas". Šī pārklasifikācija veikta saistībā ar Sabiedrības 2024. gadā veiktajām strukturālajām izmaiņām, lai nodrošinātu sniegtās finanšu informācijas salīdzināmību. Izmaiņai nav ietekmes uz Sabiedrības finanšu rezultātu.

## 6. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2024	2023
Vienotais zvanu centrs	539 373	657 064
Reklāmas izdevumi	118 486	30 356
Pārdošanas personāla izmaksas*	205 145	-
Pārējās pārdošanas izmaksas	-	6 277
<b>KOPĀ:</b>	863 004	693 697

\*Sabiedrībā 2024. gadā izveidota jauna struktūrvienība – Pakalpojumu vadības un attīstības nodaļa, kuras pamatfunkcija ir jaunu klientu piesaiste.

## 7. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2024	2023
Personāla izmaksas	4 603 599	3 976 337
Biroja izdevumi*	355 892	252 339
Pamatlīdzekļu nolietojums	331 036	346 627
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	229 271	295 170
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	47 956	242 765
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	56 303	46 697
Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	41 300	41 300
Juridiskie pakalpojumi	50 833	32 407
Telpu noma	9 213	16 002
Pārējās administrācijas izmaksas**	434 577	156 493
<b>KOPĀ:</b>	6 159 980	5 406 137

\*Sabiedrība ir veikusi biroja izdevumu par 2023. gadu pārklasifikāciju 253 581 EUR apmērā, pārvietojot tos no peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņa "Administrācijas izmaksas" uz posteni "Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas". Šī pārklasifikācija veikta saistībā ar Sabiedrības 2024. gadā veiktajām strukturālajām izmaiņām, lai nodrošinātu sniegtās finanšu informācijas salīdzināmību. Izmaiņai nav ietekmes uz Sabiedrības finanšu rezultātu.

\*\*Tajā skaitā izmaksas par 2024. gadu ietver konsultantu darba apmaksu, lai nodrošinātu garantētās atlīdzības izmaksu no noguldījumu garantiju fonda 129 700 EUR apmērā; konsultantu pakalpojumus par ilgtermiņa finansēšanas stratēģijas izstrādi 47 730 EUR un par saskaņotās procedūras veikšanu un atzinuma sagatavošanu 20 300 EUR apmērā.

**Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:**

	(EUR)	
	2024	2023
Gada pārskata obligātā revīzija	41 300	41 300
<b>KOPĀ:</b>	41 300	41 300

## 8. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

(EUR)

	2024	2023
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu izmaiņām un debitoru parādu norakstīšanas, neto*	5 613 829	716 955
Saņemtās kavējuma un soda naudas	628 785	319 212
Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma	23 946	95 705
Citi saimnieciskās darbības ieņēmumi	166 899	697 552
<b>KOPĀ:</b>	<b>6 433 459</b>	<b>1 829 424</b>

\* 2024. gada 30. jūlijā Latvijas Banka pieņēma lēmumu par Sabiedrības pārvaldīto un AS "PNB Banka" noguldīto dzīvokļu īpašnieku kopību līdzekļu 4 167 807 EUR apmērā izmaksu garantētās atlīdzības veidā no Noguldījumu garantiju fonda. Pēc AS "PNB Banka" maksātnespējas procesa uzsākšanas 2019. gadā Sabiedrība noguldīto summu rezervēja no saviem finanšu līdzekļiem, kam tika atzīts šaubīgo debitoru uzkrājums, un turpināja nodrošināt mājām nepieciešamos darbus, tāpēc dzīvokļu īpašnieku kopības līdzekļu nepieciejamību neizjuta un varēja turpināt plānotos remontdarbus.

(EUR)

	2024	2023
Šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājums	7 148 788	5 794 775
Šaubīgo debitoru uzkrājumu palielinājums	(3 973 446)	(4 372 660)
Bezcerīgi zaudēto debitoru parādu norakstīšana	(1 729 320)	(705 160)
Saņemta garantētā atlīdzība no Noguldījumu garantiju fonda – maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldīto, dzīvokļu kopībām piederošo, naudas līdzekļu atmaksa	4 167 807	-
Samazināti uzkrājumi maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldītajiem naudas līdzekļiem saistībā ar to neatgūstamību	1 801 771	-
Norakstīti zaudējumos Sabiedrībai piederošie, maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldītie, naudas līdzekļi saistībā ar to neatgūstamību	(1 801 771)	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>5 613 829</b>	<b>716 955</b>

## 9. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

(EUR)

	2024	2023
Izdevumi pēc tiesas nolēmuma	655 393	320 570
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par ar saimniecisko darbību nesaistītiem izdevumiem	424 298	352 197
Nekustamā īpašuma nodoklis	7 326	4 552
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	427 540	500 474
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 514 557</b>	<b>1 177 793</b>

## 10. FINANŠU IEŅĒMUMI

(EUR)

	2024	2023
Procentu ieņēmumi par konta atlikumiem un termiņnoguldījumiem*	622 943	277 053
Pārējie procentu ieņēmumi	18 204	19 845
<b>KOPĀ:</b>	<b>641 147</b>	<b>296 898</b>

\* Kredītiestāžu AS "Citadele banka", Luminor Bank AS Latvijas filiāle, AS "SEB banka" un OP Corporate Bank plc Latvijas filiāle procenti par norēķinu kontā esošajiem naudas līdzekļiem tiek aprēķināti katru dienu un izmaksāti reizi mēnesī.

31.12.2023. euro īstermiņa likme (€STR) bija 2.905 %, 1 nedēļas EURIBOR likme 2.924 %.

AS "Swedbank" nepiedāvā iespēju saņemt maksu par konta atlikumu, tādēļ Sabiedrība ir noslēgusi "Vienošanās par automātisko vienas nakts depozītu", kas paredz naudas līdzekļu izvietojumu nakts termiņnoguldījumā: katras dienas beigās pēc 22:00 kredītiestāde debitē Sabiedrības norēķinu kontā esošos naudas līdzekļus pilnā apmērā, kas nākamās dienas sākumā līdz 7:00 tiek atgriezti kopā ar aprēķinātajiem procentiem.

KREDĪTIESTĀDE	Procenta likmes par konta atlikumu vai termiņnoguldījumu, %	Faktiskās procentu likmes 31.12.2024 %
AS "Citadele banka"	0.25	0.250
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	2.000	2.000
AS "SEB banka"	€STR*0.7	2.178
AS "Swedbank"	1 ned. EURIBOR – 1.5	1.424
OP Corporate Bank plc filiāle Latvijā	€STR – 1.50	1.405
Valsts kase	1.762	1.762

Saņemtos procentu ieņēmumus par norēķinu kontu atlikumiem un termiņnoguldījumiem Sabiedrība sadala šādā kārtībā:

- par Kopību līdzekļiem saņemtos procentu ieņēmumus attiecina uz mājām proporcionāli katras Kopības noguldītajiem naudas līdzekļu atlikumiem;
- procentu ieņēmumi par Sabiedrības pašas naudas līdzekļiem tiek uzskaitīti Sabiedrības ieņēmumos.

## 11. FINANŠU IZMAKSAS

(EUR)

Finanšu izmaksas sadalījumā pa izmaksu veidiem	2024	2023
Procentu izdevumi par aizņēmumu no kredītiestādes ES projekta īstenošanai	17 958	19 726
Procentu izdevumi nomas saistībām	28 443	36 827
<b>KOPĀ:</b>	46 401	56 553

## 12. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Sabiedrība aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu.

Sabiedrība izmanto Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktās tiesības samazināt taksācijas perioda ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo bāzi par debitoru parādiem.

(EUR)

Uzņēmumu ienākuma nodoklis	2024	2023
Pārmaksa 1. janvārī	-	-
(Saistības) 1. janvārī	(263 250)	(6 568)
Aprēķināts par pārskata gadu	(1 236 798)	(457 509)
Samaksāts pārskata gadā	1 215 384	180 795
Ieskaitīts uz "-"/no "+" citiem nodokļiem	-	20 032
Pārmaksa 31. decembrī	-	-
<b>(Saistības) 31. decembrī</b>	<b>(284 664)</b>	<b>(263 250)</b>

(EUR)

Uzņēmumu ienākuma nodoklis	2024	2023
Aprēķināts par ar saimniecisko darbību nesaistītajiem izdevumiem (skat. arī 6. pielikumu)	424 298	352 197
Aprēķināts par pārskata gadā sadalītajām dividendēm	812 500	105 312

### 13. NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

(EUR)

	Avansa maksājumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	KOPĀ
<b>2022. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	3 290	3 584 712	3 588 002
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 484 732)	(3 484 732)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	3 290	99 980	103 270
2023. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	3 290	99 980	103 270
Iegāde/Rekonstrukcija	-	184 741	184 741
Pārvietošana	(3 290)	-	(3 290)
Izslēgšana	-	(201)	(201)
Amortizācija	-	(103 033)	(103 033)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	201	201
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	-	181 688	181 688
<b>2023. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	-	3 769 252	3 769 252
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 587 564)	(3 587 564)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	-	181 688	181 688
2024. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	-	181 688	181 688
Iegāde/Rekonstrukcija	-	504 705	504 705
Izslēgšana	-	(1 024 741)	(1 024 741)
Amortizācija	-	(88 968)	(88 968)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	1 024 741	1 024 741
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	-	597 425	597 425
<b>2024. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	-	3 249 215	3 249 215
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(2 651 790)	(2 651 790)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	-	597 425	597 425

2024. gada 31. decembrī Sabiedrības nemateriālo ieguldījumu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 2 561 868 EUR (31.12.2023.: 3 508 048 EUR), kas tikuši pilnībā noamortizēti un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.



#### 14. PAMATLĪDZEKĻI

(EUR)

	Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	leguldījumi nomātajos īpašumos	KOPĀ
<b>2022. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 428 778	1 839 983	2 602 621	60 353	119 493	8 733 540
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(890 152)	(1 804 477)	(2 341 567)	-	(118 419)	(5 154 615)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	1 682 312	1 538 626	35 506	261 054	60 353	1 074	3 578 925
2023. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 538 626	35 506	261 054	60 353	1 074	3 578 925
Iegāde/Rekonstrukcija		54 916	-	19 024	645 251	-	719 191
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(79 440)	(706 684)	(785)	-	(786 909)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	79 440	689 662	-	-	769 102
Pārvietošana	-	-	531 087	138 102	(669 189)	-	-
Nolietojums	-	(124 081)	(12 114)	(127 367)		(1 074)	(264 636)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	1 682 312	1 469 461	554 479	273 791	35 630	-	4 015 673
<b>2023. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 483 693	2 291 630	2 053 063	35 630	119 493	8 665 821
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 014 232)	(1 737 151)	(1 779 272)	-	(119 493)	(4 650 148)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	1 682 312	1 469 461	554 479	273 791	35 630	-	4 015 673
2024. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 469 461	554 479	273 791	35 630	-	4 015 673
Iegāde/Rekonstrukcija		215 259	219 425	1 674	2 289 614	-	2 725 972
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(631 741)	(667 362)	-	-	(1 299 103)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	631 741	666 905	-	-	1 298 646
Pārvietošana	-	-	1 260 528	443 754	(1 704 282)	-	-
Nolietojums	-	(136 905)	(219 663)	(96 264)		-	(452 832)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	1 682 312	1 547 815	1 814 769	622 498	620 962	-	6 288 356
<b>2024. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 698 952	3 139 842	1 831 129	620 962	119 493	10 092 690
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 151 137)	(1 325 073)	(1 208 631)	-	(119 493)	(3 804 334)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	1 682 312	1 547 815	1 814 769	622 498	620 962	-	6 288 356

2024. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 2 257 727 EUR (31.12.2023.: 3 476 830 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

Informācija par peļņu vai zaudējumiem no ilgtermiņa ieguldījumu objektu atsavināšanas

	Ilgtermiņa ieguldījumu objekts (vai objektu grupa)	Bilances vērtība izslēgšanas brīdī	Atsavināšanas ieņēmumi	Atsavināšanas izdevumi	Bruto ieņēmumi vai izdevumi	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas
1	Pārējie pamatlīdzekļi	457	50 100	-	50 100	49 643
	<b>Kopā</b>	457	50 100	-	50 100	49 643

15. TIESĪBAS LIETOT AKTĪVUS

(EUR)

	Tiesības lietot ēkas un būves	Tiesības lietot pārējos pamatlīdzekļus	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022.</b>	619 602	1 228 031	1 847 633
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	185 820	(3 136)	182 684
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2023.</b>	805 422	1 224 895	2 030 317
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.</b>	(350 151)	(376 010)	(726 161)
Aprēķinātais nolietojums	(169 086)	(240 684)	(409 770)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	(519 237)	(616 694)	(1 135 931)
<b>Atlikusī vērtība 31.12.2022.</b>	269 451	852 021	1 121 472
<b>Atlikusī vērtība 31.12.2023.</b>	286 185	608 201	894 386
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2023.</b>	805 422	1 224 895	2 030 317
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	148 060	-	148 060
Izslēgtie nomas līgumi/līgumu korekcija	(13 274)	-	(13 274)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2024.</b>	940 208	1 224 895	2 165 103
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	(519 237)	(616 694)	(1 135 931)
Aprēķinātais nolietojums	(161 994)	(240 505)	(402 499)
Izslēgto nomas līgumu uzkrātais nolietojums	13 274	-	13 274
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.</b>	(667 957)	(857 199)	(1 525 156)
<b>Atlikusī vērtība 31.12.2023.</b>	286 185	608 201	894 386
<b>Atlikusī vērtība 31.12.2024.</b>	272 251	367 696	639 947

**Sabiedrības noslēgtie nomas līgumi**

2014. gadā pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" tika uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 42 A, kuru Sabiedrība nomā no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar sākotnējo nomas termiņu 11 gadi.

2022. gadā pagarināts ar SIA "LNS nekustamie īpašumi" noslēgtais Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 6 39/961 (turpmāk – Līgums) līdz 2023. gada 19. septembrim, ar mērķi Sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai, ietverot Līgumā nosacījumu, ja trīs mēnešus pirms Līguma termiņa beigām neviena no pusēm nepaziņo par līguma laušanu, Līguma termiņš tiek pagarināts uz katru nākamo gadu.

## 16. KRĀJUMI

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	763 478	787 092
Avansa maksājumi par krājumiem	-	3
<b>KOPĀ:</b>	763 478	787 095

## 17. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	76 935	77 042
Pircēju un pasūtītāju parādi*	27 543 134	29 685 281
Radniecīgo sabiedrību parādi	275 853	226 963
<b>Bruto uzskaites vērtība</b>	27 895 922	29 989 286
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem	(24 101 564)	(27 291 841)
<b>Balances vērtība</b>	3 794 358	2 697 445

(EUR)

<b>UZKRĀJUMI NEDROŠIEM DEBITORU (PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU) PARĀDIEM</b>	31.12.2024.	31.12.2023.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	27 291 841	28 734 500
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(5 108 435)	(4 892 139)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(1 855 681)	(883 870)
Izveidoti papildu uzkrājumi	3 773 839	4 333 350
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām</b>	24 101 564	27 291 841

(EUR)

<b>PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI PA PAKALPOJUMU VEIDIEM*</b>	31.12.2024.	31.12.2023.
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem*	23 922 769	26 696 476
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	1 470 969	1 651 364
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	9 339	8 608
Norēķini par tranzīta pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	991 862	261 306
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	81 119	88 114
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	1 419 864	1 077 931
Uzkrātās saistības no pozitīvā pārvaldīšanas maksas atlikuma (PVN pārrēķini)	-	205 487
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(24 101 564)	(27 291 841)
<b>KOPĀ:</b>	3 794 358	2 697 445

\*Lai precīzāk atspoguļotu finanšu informāciju, ir veikta debitoru posteņu pārklasifikācija. Aprēķinātā s zemes lietošanas maksas parāds 665 076 EUR apmērā no bilances pozīcijas "Citi debitori" pārcelts uz bilances pozīciju "Pircēju un pasūtītāju parādi". Šī pārklasifikācija neatstāja ietekmi uz kopējiem aktīviem un saistībām un neietekmē ienākumus vai izdevumus. Skatīt arī pielikumu Nr.2.1.

Lai veiktu SKZ aplēsi, debitoru parādi tika sagrupēti pēc to riska pazīmēm un kavējuma dienām (detalizēta informācija sniegta arī 31. pielikumā). SKZ likmes balstās uz vēsturiskajiem parādu atmaksas rādītājiem, kas noteikti kā zaudēto parādu attiecība pret atbilstošajiem ieņēmumiem pēdējo 12 mēnešu laikā (skaitot attiecīgi no 2024. gada 31. decembra).

Vēsturiskajām kredītzaudējumu likmēm nepieciešamības gadījumā tiek veiktas korekcijas, kas atspoguļo pašreizējo un uz nākotni vērsto informāciju par makroekonomiskajiem faktoriem, kuri ietekmē klientu spēju segt debitoru parākus.

SKZ aprēķina modelis paredz īstermiņa (viena gada) nākotnes makroekonomisko rādītāju un prognožu analīzi, jo debitoru norēķinu periods ir īss un tiek pieņemts, ka maksājumu disciplīnas izmaiņas būs redzamas mēnešu nevis gadu perspektīvā.

Aprēķinot uz nākotni vērstos SKZ, tiek izmantoti Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati uz 2024. gada beigām par bezdarba līmeni, vidējo bruto darba algu, patēriņa cenu indeksu un ar mājokli saistīto preču un pakalpojumu vidējā cenu līmeņa izmaiņām, kā arī publiski pieejamās analītiku prognozes nākamajam gadam.

SKZ aprēķinos bezdarba līmeņa, patēriņa cenu indeksa un ar mājokli saistīto preču un pakalpojumu cenu izmaiņas tiek uzskatītas par negatīviem faktoriem, kas pasliktina maksājumu disciplīnu, savukārt vidējās bruto algas izmaiņas – par pozitīvu faktoru, kas to uzlabo.

Kopumā, analizējot minētos rādītājus, Sabiedrība secināja, ka 2025. gadā vairs nav sagaidāmi iepriekšējos gados identificētie apstākļi, kas būtiski ietekmēja makroekonomiskās tendences ar negatīvu ietekmi uz klientu maksātspēju. Līdz ar to, 2024. gadā tika atcelti uz 31.12.2023. atzītie uz nākotni vērstie SKZ 647 863 EUR apmērā.

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" vai "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

## 18. CITI DEBITORI

(EUR)

Uzkrājumi nedrošiem citiem debitoriem	31.12.2024.	31.12.2023.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	6 328 133	6 307 590
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(4 226 396)	(18 212)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(1 801 771)	(554)
Izveidoti papildu uzkrājumi	98 047	39 309
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām</b>	<b>398 013</b>	<b>6 328 133</b>

(EUR)

Citi debitori pa pakalpojumu veidiem:	31.12.2024.	31.12.2023.
Norēķini ar AS "PNB Banka"	-	6 069 578
Uzkrājumi nedrošiem aktīviem	-	(5 969 578)
<b>KOPĀ:</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>
Norēķini ar pārējiem citiem debitoriem*	578 665	495 207
Norēķini par reklāmas izvietojumu un tml. pakalpojumiem	273 901	217 462
Uzkrājumi citiem nedrošiem debitoru parādiem	(398 013)	(358 555)
<b>KOPĀ:</b>	<b>454 553</b>	<b>354 114</b>
Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	30 791	440 542
Norēķini ar personālu	1	8 012
<b>KOPĀ:</b>	<b>485 345</b>	<b>902 668</b>

\*Lai precīzāk atspoguļotu finanšu informāciju, ir veikta debitoru posteņu pārklasifikācija. Aprēķinātā s zemes lietošanas maksas parāds 665 076 EUR apmērā no bilances pozīcijas "Citi debitori" pārcelts uz bilances pozīciju "Pircēju un pasūtītāju parādi". Šī pārklasifikācija neatstāja ietekmi uz kopējiem aktīviem un saistībām un neietekmē ienākumus vai izdevumus. Skatīt arī pielikumu Nr.2.1.

## 19. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

(EUR)

Nākamo periodu izmaksas	31.12.2024.	31.12.2023.
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	90 625	112 239
Apdrošināšanas izmaksas	108 702	95 414
Datortehnikas uzturēšana	233 453	48 360
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	52 526	44 126
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	390	794
Citas nākamo periodu izmaksas	19 414	34 549
<b>KOPĀ:</b>	<b>505 110</b>	<b>335 482</b>

## 20. NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI UN TERMIŅNOGULDĪJUMI

(EUR)

a) NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI	31.12.2024.	31.12.2023.
Nauda norēķinu kontos kredītiestādēs	30 681 906	26 261 610
No klientiem iekasētā maksa par tranzīta pakalpojumiem, kura tiek pārskaitīta pakalpojumu sniedzējiem bez būtiskas kavēšanās	1 311 353	1 294 703
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķiem* - Kopību naudas līdzekļi norēķinu kontos kredītiestādēs	20 799 308	21 467 127
Naudas līdzekļi ceļā	143 026	487 985
<b>KOPĀ:</b>	<b>52 935 593</b>	<b>49 511 425</b>

b) TERMIŅNOGULDĪJUMI VALSTS KASĒ	31.12.2024.	31.12.2023.
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	45 000 000
<b>KOPĀ:</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību (turpmāk – Kopība) uzkrātie naudas līdzekļi kopā 65 799 308 EUR apmērā (31.12.2023: 66 467 127 EUR) paredzēti ierobežotas lietošanas mērķiem – uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un pozitīvais pārvaldīšanas maksas atlikums nākotnes uzturēšanas darbu finansēšanai (skatīt 30. pielikumu).

Uzkrātie naudas līdzekļi 2024. gada 31. decembrī ietver:

- 1) termiņnoguldījumus 45 000 000 EUR apmērā četros Valsts kasē atvērtajos noguldījumu kontos ar sākotnējo termiņu 12 mēneši, saskaņā ar starp Valsts kasi un Sabiedrību noslēgtajiem līgumiem;
- 2) \*naudas līdzekļus kredītiestāžu kontos 20 799 308 EUR apmērā.

## 21. PAŠU KAPITĀLS

### **Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls**

Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 5 116 844 EUR. Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 5 116 844 kapitāla daļās. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens euro (EUR).

### **Pārskata gada un iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa**

2024. pārskata gads pabeigts ar peļņu 9 003 966 EUR apmērā.

Peļņas daļu 2025. pārskata gadā Sabiedrības valde ieteiks sadalīt un izmaksāt dividendēs atbilstoši 21.08.2020 Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 4.

2024. pārskata gadā dividendēs tika sadalīta un izmaksāta 2023. gada peļņa 3 250 000 EUR apmērā.

## Pārējās rezerves

Sabiedrības rezervēs iekļautas reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un Sabiedrības dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība. Rezerves nav pieejamas līdzekļu sadalei Sabiedrības dalībniekiem.

## 22. UZKRĀJUMI

(EUR)

CITI UZKRĀJUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
Citi uzkrājumi	149 721	97 959
<b>Kopā ilgtermiņa daļa</b>	149 721	97 959
Citi uzkrājumi	204 219	279 926
<b>Kopā īstermiņa daļa</b>	204 219	279 926
<b>KOPĀ:</b>	353 940	377 885

### Uzkrājumu sadalījums pa tiesvedību veidiem

(EUR)

UZKRĀJUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
zemes nomas jautājumos	5 356	11 870
darba strīdu jautājumos	-	7 658
zaudējumu atlīdzība	144 365	78 431
<b>Kopā ilgtermiņa daļa:</b>	149 721	97 959

(EUR)

UZKRĀJUMI	31.12.2024.	31.12.2023.
zemes nomas jautājumos	7 820	1 699
darba strīdu jautājumos	7 658	50 335
zaudējumu atlīdzība	188 741	227 892
<b>Kopā īstermiņa daļa:</b>	204 219	279 926
<b>KOPĀ:</b>	353 940	377 885

Uzkrājumi tiek veidoti paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs.

Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas nākamo 12 mēnešu laikā, savukārt ilgtermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas periodā, kas ilgāks par gadu.

### Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2024. gadā

(EUR)

	31.12.2023.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2024.
<b>Citi uzkrājumi</b>	377 885	161 764	(32 661)	(153 048)	353 940

### Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2023. gadā:

(EUR)

	31.12.2022.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2023.
<b>Citi uzkrājumi</b>	473 590	329 865	(172 229)	(253 341)	377 885

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" un "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".



## 23. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

ILGTERMIŅA DAĻA:	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2024.	31.12.2023.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	-	72 850
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	-	20 323
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	15 505	21 459
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	28 278	34 273
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	31 618	38 141
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	25 257	30 468
<b>Kopā ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>				100 658	217 514

ĪSTERMIŅA DAĻA	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2024.	31.12.2023.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	-	7 288
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	-	698
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	70 266	10 925
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	20 606	3 018
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	5 792	5 277
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	5 958	5 288
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	6 507	5 780
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	5 198	4 617
<b>KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>				114 327	42 891
<b>KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>				214 985	260 405

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Ar termiņu viena gada laikā	114 327	42 891
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	100 658	193 646
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	23 868
<b>KOPĀ:</b>	214 985	260 405

AIZŅĒMUMU KUSTĪBA	31.12.2024.	31.12.2023.
Pārskata gada sākumā	260 405	377 709
Atmaksātie aizņēmumi	(45 420)	(117 304)
<b>Pārskata gada beigās</b>	214 985	260 405

### Aizņēmumu procentu likmes

2024. gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 8.04 % (2023. gadā: 5.91 %).

### Ziņas par iekļātiem aktīviem

Sabiedrība ir iekļājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai:

2014. gadā Sabiedrība noslēdza komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Bauskas ielā 51, Rīgā – 199 782 EUR. Ar šo līgumu saistītais aizņēmums pilnībā atmaksāts 2024. gadā.

2015. gadā Sabiedrība noslēdza komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Finiera ielā 15, Rīgā (Platā iela 28 k -2) – 200 912 EUR vērtībā. Ar šo līgumu saistītais aizņēmums pilnībā atmaksāts 2024. gadā.
- Viļa Plūdoņa ielā 8, Rīgā ( iepriekš Ļermontova ielā 8) 110 298 EUR vērtībā;
- Dombrovska ielā 49, Rīgā – 386 390 EUR vērtībā.

2018. gadā Sabiedrība noslēdza komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju:

- Viestura prospekts 83, Rīgā – 146 862 EUR vērtībā.

2019. gadā Sabiedrība noslēdza komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Dzirnau ielā 3, Rīgā – 134 400 EUR vērtībā;
- Dzirnau ielā 3A, Rīgā – 138 600 EUR vērtībā;
- Skolas ielā 36A, Rīgā – 106 400 EUR vērtībā.

Pārskata periodos no 2021. līdz 2024. gadiem jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

#### 24. CITI AIZŅĒMUMI

FINANŠU NOMAS SAISTĪBAS	Summa	Saistības ar termiņu garāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu viena gada laikā
<b>Kopā 31.12.2024.</b>	-	-	-	-
SIA "Latvijas Mobilais telefons"	4 384	-	4 090	294
<b>Kopā 31.12.2023.</b>	4 384	-	4 090	294

2024. gadā 4 384 EUR ir izdevumi nomātu pamatlīdzekļu izpirkumam.

#### 25. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN DARBUZŅĒMĒJIEM

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Parādi par starpnieka (aģenta) pakalpojumiem (atkritumi, koplietošanas elektrība, maksājumi biedrībām) *	1 250 234	770 568
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	1 203 656	2 068 389
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	1 755 220	780 975
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	300 423	193 937
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	564 930	74 059
<b>KOPĀ:</b>	5 074 463	3 887 928

\*Sabiedrība bilanciē atzīst un uzrāda atsevišķas saistības par tās klientu saņemtajiem pakalpojumiem, kuros Sabiedrība ir starpnieks (aģents), ņemot vērā norēķinu ar pakalpojumu sniedzējiem veidu un biežumu (skatīt arī pielikumus Nr. 2.1. un 3.2.).

#### 26. PARĀDI RADNIECĪGĀM SABIEDRĪBĀM

Radniecīgās sabiedrības ir kapitālsabiedrības, kurās Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder kapitāla daļas, kā arī tiek risināti atsevišķi ar kapitāla daļu un kapitālsabiedrības pārvaldību saistīti jautājumi. Savstarpējie darījumi ar radniecīgām sabiedrībām tiek veikti pa tirgus cenām.

Zemāk atspoguļoti darījumi un atlikumi ar radniecīgām sabiedrībām:

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem*	10 600	45 098
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem*	193	8 515
Sabiedrības parāds par komunālajiem pakalpojumiem SIA “Rīgas nami”	-	2 395
Sabiedrības parāds Rīgas pilsētas pašvaldība	723	80
<b>KOPĀ:</b>	11 516	56 088

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas saņemto līdzekļu apmērā pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība šajos darījumos sevi uzskata par aģentu un attiecīgās saistības bilanci neuzrāda.

Sabiedrība bilanci atzīst un uzrāda saistības par tās saņemtajiem siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem (skatīt arī pielikumus Nr. 2.1. un 3.2.).

## 27. NOMAS SAISTĪBAS

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Nomas saistības īstermiņa daļa	394 618	386 792
Nomas saistības ilgtermiņa daļa	283 079	561 851
<b>KOPĀ:</b>	677 697	948 643

(EUR)

<b>NOMAS SAISTĪBU KUSTĪBAS SALĪDZINĀŠANA AR FINANSĒŠANAS NAUDAS PLŪSMU:</b>	31.12.2024	31.12.2023
Bilance uz perioda sākumu	948 643	1 182 750
Nomas maksājumi	(419 006)	(416 790)
<b>Kopējas izmaiņas no finansēšanas naudas plūsmas:</b>	529 637	765 960
Nomas līgumu izmaiņas	148 060	182 683
Procentu izmaksas	28 444	36 827
Samaksātie procenti	(28 444)	(36 827)
<b>Kopējas izmaiņas saistības ar saistībām:</b>	148 060	182 683
<b>Bilance uz perioda beigām:</b>	677 697	948 643

<b>KOPĒJĀ NAUDAS PLŪSMA PAR NOMU PĀRSKATA GADĀ</b>	2024	2023
Nomas saistību atmaksa	419 006	416 790
Samaksātie procenti	28 444	36 827
Izmaksas, kas saistītas ar zemas vērtības aktīvu nomu	41 332	35 470
<b>KOPĀ:</b>	488 782	489 087

## Summas, kas atzītas Peļņas vai zaudējumu aprēķinā

	2024	2023
Tiesības lietot aktīvus nolietojums	402 499	409 769
Procentu maksājumi par nomu	28 444	36 827
Izdevumi, kas saistīti ar zemas vērtības aktīvu nomu	41 332	35 422
<b>KOPĀ:</b>	472 275	482 018

**Nomas saistības pēc to atmaksas termiņiem atbilstoši līgumos noteiktajām diskontētajām nomas saistību summām**

2024. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Transporta noma	-	-	396 057	-	396 057
Telpu noma	-	55 220	226 420	-	281 640
<b>Kopā</b>	-	55 220	622 477	-	677 697

**28. NODOKĻI UN VALSTS SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS**

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 288 273	1 165 635
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	742 026	662 106
Pievienotās vērtības nodoklis	301 019	216 098
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	284 664	263 250
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	9 497	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	5 824	5 962
Valsts un pašvaldību nodevas	1 257	1 260
Dabas resursu nodoklis	1 152	1 263
Uzņēmējdarbības riska nodeva	705	716
Pārmaxa vienotajā nodokļu kontā	(30 791)	(440 542)
<b>KOPĀ:</b>	2 603 626	1 875 748
<b>Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori"):</b>	30 791	440 542
<b>Kopā saistības:</b>	2 634 417	2 316 290

**29. PĀRĒJIE KREDITORI**

(EUR)

	31.12.2024.	31.12.2023.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	3 135 165	2 751 525
Atlīdzība par darbu	1 687 855	1 530 248
Trešo pušu vārdā faktiski saņemtās summas	1 311 353	1 294 703
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	978 997	1 122 562
Uzkrājumi aizgājušajām mājām	238 506	232 981
Saistības par kļūdaiņiem maksājumiem	211 091	208 950
Nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības*	50 197	197 730
Citi pārējie kreditori un citas uzkrātās saistības**	2 652 260	2 238 823
<b>KOPĀ:</b>	10 265 424	9 577 522

\* Par siltumapgādi 0 EUR (2023. gadā – 148 143 EUR); par ūdensapgādi un kanalizāciju 50 197 EUR (2023. gadā – 49 587 EUR);

\*\* Tajā skaitā uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kuri attiecas uz pārskata gadu, bet par kuriem rēķins saņemts nākamā gada sākumā 1 548 972 EUR (2023. gadā – 1 331 294 EUR); no iedzīvotājiem avansā iekasētā zemes lietošanas maksa 450 939 EUR (2023. gadā – 110 696 EUR); garantijas naudas ieturējumi 327 257 EUR (2023. gadā – 135 165 EUR) un iekasētā maksa no kopībām aizdevuma atmaksai 174 949 EUR (2023. gadā – 135 165 EUR).

### 30. LĪGUMU SAISTĪBAS

(EUR)

ILGTERMIŅA DAĻA	31.12.2024.	31.12.2023.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	22 440 253	20 725 984
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	6 378 665	9 001 923
<b>KOPĀ:</b>	28 818 918	29 727 907

ĪSTERMIŅA DAĻA	31.12.2024.	31.12.2023.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem*	33 910 545	32 031 813
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)*	2 831 340	4 707 408
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums_ nesamaksāts)	1 991 630	2 481 907
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	1 756 328	1 844 981
Pārējās līgumu saistības saskaņā ar māju kopību lēmumiem	289 963	10 253
Citi nākamo periodu ieņēmumi	738 568	406 536
<b>KOPĀ:</b>	41 518 374	41 482 898
<b>KOPĀ līgumu saistības:</b>	70 337 292	71 210 805

\*Pārskata gada laikā 16 391 606 EUR no līgumu saistībām pārskata gada sākumā ir atzīti ieņēmumos.

### 31. FINANŠU RISKU VADĪBA

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Sabiedrības risku vadības mērķis ir sekmēt Sabiedrības stratēģisko mērķu sasniegšanu, t.sk. mazināt risku ietekmi uz klientiem sniegto pakalpojumu izmaksām un kvalitāti. Korupcijas un interešu konflikta risku vadīšana ir būtiska risku vadības sastāvdaļa.

Sabiedrībā ir izstrādāta Korupcijas un interešu konflikta risku novērtēšanas politika ar mērķi nodrošināt efektīvu Sabiedrības korupcijas un interešu konflikta risku vadīšanu, veicamos preventīvos pasākumus, rīcību korupcijas un interešu konflikta risku novēršanā.

Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesu norises, procesu kontroles un pienākumu un atbildības sadalījums. Būtiska risku vadības sastāvdaļa ir regulāras risku analīzes. Sabiedrībā nav konstatēti krāpšanās gadījumi ne 2024. gadā, ne arī iepriekšējā – 2023. gadā. Krāpšanās risku līmenis ir vērtēts 2024.gada novembrī Sabiedrības ikgadējā risku novērtējuma ietvaros.

Darbības (operacionālo) risku līmeņa pašvērtējuma aptaujā, kurā bija iesaistīti 30 nodaļu un daļu vadītāji, iekšējais un ārējais krāpniecības risks tika vērtēts kā viens no zemākajiem operacionālajiem riskiem.

Sabiedrības finanšu instrumenti var tikt sadalīti šādās kategorijās:

(EUR)

FINANŠU AKTĪVI	31.12.2024.	31.12.2023.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	76 935	77 042
Pircēju un pasūtītāju parādi un pārējie debitori (izņemot nodokļu pārmaksu)*	3 441 570	2 393 440
Radniecīgo sabiedrību parādi	275 853	226 963
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	45 000 000
Citi debitori	454 554	462 126
Nauda un naudas ekvivalenti	52 935 593	49 511 425
<b>Kopā finanšu aktīvi:</b>	102 184 505	97 670 996

*Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	30 791	440 542
-----------------------------------	--------	---------

(EUR)

<b>FINANŠU SAISTĪBAS</b>	31.12.2024.	31.12.2023.
Aizņēmumi no kredītiestādēm	214 985	260 405
Citi aizņēmumi	-	4 384
Nomas saistības	677 697	948 643
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, radniecīgajām sabiedrībām un pārējie kreditori	12 187 882	9 228 575
<b>Kopā finanšu saistības:</b>	<b>13 080 564</b>	<b>10 442 007</b>

### Tirgus risks

Palielinoties materiālu, pakalpojumu izmaksām un algu vidējam līmenim, palielinās Sabiedrības izdevumi, kā rezultātā veidojas pārvaldīšanas maksas pieaugums.

Pārvaldīšanas tiesību pārtraukšanas gadījumā Sabiedrības apgrozījums samazinās, kā arī saistīto debitoru motivācija apmaksāt parādu Sabiedrībai samazinās, un pastāv risks, ka parādnieku īpatsvars pārvaldnieku maiņas gadījumā vairāk paliek Sabiedrības bilances kontos, t.i. jaunais pārvaldnieks nenodrošina iepriekšējo parādu summu segšanu.

Papildu, pieaugot konkurencei apsaimniekošanas nozarē, pastāv risks, ka Kopības izrāda lielāku interesi par pārvaldnieka maiņu. Iespēju mainīt pārvaldnieku izmanto mājas, kurām ir pozitīvs pārvaldīšanas maksas atlikums, uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un laba maksāšanas disciplīna.

### Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks ciest zaudējumus saistībā ar Sabiedrības aktīvu un saistību procentu likmju izmaiņām. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem. Sabiedrības lielākās aizņēmumu daļas procentu likme ir mainīga.

Sabiedrības Vadība ir nolēmusi neizmantot atvasinātos finanšu instrumentus procentu likmju risku pārvaldībai.

### Procentu likmju jutīgums

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm uz 31.12.2024. ir 215.0 tūkst. EUR (100.7 tūkst. EUR ilgtermiņa saistības, 114.3 tūkst. EUR īstermiņa saistības). Sabiedrības procentu izdevumu izmaksas par aizņēmumiem 2024. gadā bija 18.0 tūkst. EUR). Sabiedrības naudas līdzekļu un termiņnoguldījumu atlikums uz 31.12.2024. ir 97.9 milj. EUR. 2024. gadā Sabiedrība par savu līdzekļu noguldījumiem kredītiestādēs ir saņēmusi procentu ieņēmumus 622.9 tūkst. EUR apmērā.

Sabiedrības procentu izmaksas par aizņēmumiem pieaugtu, ja palielinātos Eiropas Centrālās bankas likme. Gadījumā, ja Eiropas Centrālās bankas likme pieaugtu līdz 5 %, Sabiedrības procentu izmaksas pieaugtu par 6.9 tūkst. EUR.

### Valūtas risks

Valūtas risks ir risks ciest zaudējumus nelabvēlīgu valūtas kursu izmaiņas rezultātā saistībā ar aktīviem un saistībām ārvalstu valūtās.

Sabiedrības pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un aizņēmumi no kredītiestādēm ir euro valūtā.

Sabiedrība nav pakļauta nozīmīgam valūtas kursu svārstību riskam.

### Kreditrisks

Kreditrisks ir risks, ka darījumu partneris varētu nepildīt savas saistības pret Sabiedrību, radot tai ievērojamus finansiālus zaudējumus. Sabiedrība ir pakļauta kreditriskam, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības – galvenokārt, pircēju un pasūtītāju parādiem, un kreditriskam saistībā ar Sabiedrības finansēšanas darbībām – galvenokārt, naudas norēķinu kontos un termiņnoguldījumiem kredītiestādēs.

Sabiedrības sniegtos pakalpojumus un preču piegādes, ņemot vērā saimnieciskā darījuma saturu un būtību, iedala darījumos, kuros Sabiedrība darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs vai preču piegādātājs, un darījumos, kuros Sabiedrība darbojas kā starpnieks (aģents).



Sabiedrība, kontrolējot savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtē klientu parādu atmaksas vēsturi un, uzsākot atgūšanas procesu, vada kredītriskus atbilstoši darījuma saturam un būtībai.

Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju, kontrolējot un analizējot neatmaksāto parādu summas. Sabiedrībai nav ievērojama kredītriska koncentrācija uz noteiktu darījuma partneri vai klientu grupu pircēju un pasūtītāju parādu sastāvā.

#### Valsts kases termiņnoguldījumi

Sabiedrība kā dzīvojamo māju pārvaldnieks ievēro drošu un saimnieciski izdevīgu savu un Kopību naudas līdzekļu pārvaldību. Būtisku daļu no kopējā naudas līdzekļu atlikuma veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku Kopību uzkrātie naudas līdzekļi nākamo periodu izdevumiem (remontdarbiem un pārvaldīšanas maksas atlikums). Saskaņā ar starp Valsts kasi un Sabiedrību noslēgto līgumu Kopību naudas līdzekļi 45.0 milj. EUR apmērā izvietoti 12 mēnešu termiņnoguldījumos Latvijas Republikas Valsts kasē ar beigu termiņu 2025. gada 4. augusts. Noguldījumam piemērotā likme 1,762%. Valsts kases kredītrisks tiek novērtēts kā nebūtisks. Skatīt 17. pielikumu.

#### Pircēju un pasūtītāju parādi

Sabiedrība pārvalda pircēju un pasūtītāju parādu kredītrisku saskaņā ar Sabiedrības politikām. Pirms līguma slēgšanas tiek izvērtēta pircēju un pasūtītāju maksātspēja. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Iespējamais pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājums tiek pastāvīgi analizēts.

Sabiedrība 2024. gadā nav saņēmusi ķīlas kā nodrošinājumu pircēju un pasūtītāju parādiem.

Sabiedrībā nav izstrādāta iekšējā kredītreitingu sistēma pircēju un pasūtītāju parādu izvērtēšanai.

Pircēju un pasūtītāju parādu norakstīšana notiek tikai tad, ja nav sagaidāma to atgūšana. Indikatori, kas liecina par neiespējamību atgūt, iekļauj, cita starpā, debitora nespēju vienoties par atmaksas grafiku, kuru papildina debitora maksātnespēja, bankrots vai likvidācija.

#### Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam, kā tas atspoguļots nākamajā tabulā:

	(EUR)	
	31.12.2024.	31.12.2023.
Nauda un naudas ekvivalenti	52 935 593	49 511 425
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	45 000 000
Pircēju un pasūtītāju parādi un Citi debitori (bruto summa), izņemot avansus un priekšapmaksas	28 748 489	36 779 546
<b>KOPĀ:</b>	<b>126 684 082</b>	<b>131 290 971</b>

#### Sagaidāmie kredītzaudējumi (pircēju un pasūtītāju parādi) tiek noteikti, pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes ("SKZ"):

	(EUR)					
SAMAKSAS TERMIŅA KAVĒJUMA DIENAS	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Pircēju un pasūtītāju parādi</b>		31.12.2024.			31.12.2023.	
starpniecība/avansa maksājumi/ nav vēl termiņš	0%	2 039 697	-	0%	1 383 282	-
0 dienas	4%	994 588	39 784	4%	1 093 431	43 737
no 1 līdz 90 dienā	21%	472 025	99 126	21%	459 336	96 458
no 91 līdz 180 dienā	35%	365 290	127 844	35%	356 374	124 727
no 181 līdz 360 dienā	47%	400 904	188 423	47%	390 422	183 497
no 361 līdz 1080 dienā	65%	285 554	185 606	65%	316 816	205 928
virs 1081 dienas un debitoriem ar specifiskām pazīmēm**	100%	23 337 864	23 337 863	100%	25 989 625	25 989 625
<b>Kopā Pircēju un pasūtītāju parādi:</b>	-	<b>27 895 922</b>	<b>23 978 646</b>	-	<b>29 989 286</b>	<b>26 643 972</b>

\* Pircēju un pasūtītāju parādiem no darījumiem, kuros Sabiedrība ir aģents, SKZ netiek atzīti. Šāda SKZ veidošanas politika attiecas tikai uz tiem šāda veida parādiem, kuri izveidojušies, sākot ar 2022. gada 1. janvāri. Pircēju un pasūtītāju parādiem no darījumiem, kuros Sabiedrība ir aģents, periodā līdz 2021. gada 31. decembrim SKZ tiek atzīti, jo, lai norēķinātos ar pakalpojumu sniedzējiem, Sabiedrība ieguldīja savus brīvos finanšu līdzekļus, un tai radās kredītrisks pret klientiem par attiecīgajiem pircēju un pasūtītāju parādiem.

\*\* Līgumu specifiskās pazīmes: klients vai bijušais klients ir miris; debitoram – klientam vai bijušajam klientam – uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma; par debitoru no zvērinātā tiesu izpildītāja saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību; viens līguma rēķina parāds kavēts vismaz 1081 dienu.

**Sagaidāmie kredītzaudējumi (citi debitori) tiek noteikti pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes:**

*Vispārējais valdības sektors*

(EUR)

SAMAKSAS TERMIŅA KAVĒJUMA DIENAS	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Vispārējais valdības sektors</b>		31.12.2024			31.12.2023	
nav kavēts	0 %	13 826	-	0 %	110 993	-
zem 30 dienām	4 %	-	-	21 %	973	204
31 – 60 dienas	21 %	-	-	21 %	-	-
61 – 90 dienas	21 %	-	-	21 %	-	-
pēc 91 līdz 360 dienām	44 %	82	36	44 %	1 112	523
no 361 dienas un vairāk	94 %	5 675	5 164	94 %	6 156	4 001
<b>Kopā vispārējais valdības sektors</b>		19 583	5 200		119 234	4 728

*Pārējie citi debitori*

(EUR)

SAMAKSAS TERMIŅA KAVĒJUMA DIENAS	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Pārējie citi debitori</b>		31.12.2024.			31.12.2023.	
starpniecība/avansa maksājumi/ avansieri/nav vēl termiņš	0 %	310 675	-	0 %	300 209	-
Zem 30 dienām	4 %	16 284	651	21 %	4 625	963
31 – 60 dienas	21 %	7 617	1 600	21 %	2 699	562
61 – 90 dienas	21 %	41 059	8 622	21 %	1 363	282
Pēc 91 līdz 360 dienām	44 %	73 467	32 291	44 %	40 667	17 953
No 361 dienas un vairāk	94 %	383 882	349 649	94 %	351 884	334 067
Vairāk kā 360 dienas (PNB)	100 %	-	-	100 %	5 969 578	5 969 578
<b>KOPĀ Pārējie citi debitori:</b>		832 984	392 813		6 671 025	6 323 405
<b>Pavisam kopā:</b>		852 567	398 013		6 790 259	6 328 133

**Naudas līdzekļi**

Kredītrisku, kas izriet no Sabiedrības naudas līdzekļiem kredītiestādēs, pārvalda saskaņā ar Sabiedrības finanšu vadības politiku. Saskaņā ar šo politiku Sabiedrības brīvos resursus pieļaujams ieguldīt tikai depozītos vai naudas tirgus fondos. Pirms naudas līdzekļu izvietojšanas kredītiestādēs (termiņnoguldījumos vai norēķinu kontos), Sabiedrība izvērtē kredītiestāžu kredītreitingus un piedāvātās procentu likmes.

Sabiedrības Vadība ir ieviesusi rīcības plānu risku, kas saistīti ar Latvijas kredītiestāžu darbību, ierobežošanai, lai nodrošinātu klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošību, nosakot maksimāli pieļaujamās naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus.

Sabiedrības izmantoto kredītiestāžu kredītreitingu aģentūras Moody's ilgtermiņa depozītu reitingi un šajās kredītiestādēs esošo naudas līdzekļu atlikumi bija šādi:

(EUR)		
KREDĪTREITINGS	31.12.2024.	31.12.2023.
Aa2	-	-
Aa3	-	-
A3	26 430 281	25 987 517
Baa1	17 261 699	13 777 011
Ba1	3 059 233	3 226 817
Baa2	6 041 354	-
Baa3	-	6 032 095
<b>KOPĀ:*</b>	<b>52 792 567</b>	<b>49 023 440</b>

\*Bez naudas ceļā un bez Kopību naudas līdzekļiem Valsts kases termiņnoguldījumu kontos (kreditrisks novērtēts kā nebūtisks).

### Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Sabiedrība nespēs pildīt savas finanšu saistības noteiktajā termiņā. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes un naudas plūsmas risku, Sabiedrība glabā pietiekamus naudas līdzekļus kredītiestādēs, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu un nodrošinot atbilstošu finansējumu. Sabiedrība analizē aktīvu un saistību termiņus, lai pārliecinātos par pietiekamu līdzekļu esamību, lai segtu Sabiedrības saistības noteiktajos termiņos.

Sabiedrība veic kredītiestādēs glabāto līdzekļu diversificēšanu, lai minimizētu likviditātes un naudas plūsmas risku. Sabiedrība veic ienākošās un izejošās naudas plūsmas monitoringu, plānošanu un plānu izpildes analīzi. 2024. gadā ik ceturksni tika veikti kredītiestāžu risku operatīvie izvērtējumi, kuros tika ņemti vērā tādi faktori kā kredītiestāžu finansiālie rādītāji, kredītiestādēm piemērotās soda sankcijas, informācija par depozītiem, konta atlikumiem piemērotās procentu likmes, kredītiestāžu reputācija, kredītreitingi un cita publiski pieejamā informācija. Lai minimizētu riskus, lielākā daļa māju kopību uzkrātie naudas līdzekļu tiek uzglabāti Valsts kasē. Papildus skaidrojumu skatīt 10. pielikumā.

Nākamajās tabulās analizētas Sabiedrības finanšu saistības pēc to atmaksas termiņiem, pamatojoties uz līgumos noteiktajām nediskontētajām finanšu saistību summām, ieskaitot procentu maksājumus:

(EUR)					
2024. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Aizņēmumi no kredītiestādēm	96 635	17 692	100 658	-	214 985
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	12 564 905	2 735 849	50 649	-	15 351 403
<b>KOPĀ:</b>	<b>12 661 540</b>	<b>2 753 541</b>	<b>151 307</b>	<b>-</b>	<b>15 566 388</b>

(EUR)					
2023. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Aizņēmumi no kredītiestādēm	10 981	31 910	193 646	23 868	260 405
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	9 147 945	3 936 716	441 261	-	13 525 922
<b>KOPĀ:</b>	<b>9 158 926</b>	<b>3 968 626</b>	<b>634 907</b>	<b>23 868</b>	<b>13 786 327</b>

### 32. PATIESĀS VĒRTĪBAS APSVĒRUMI

SFPS Nr. 13 nosaka vērtēšanas tehniku hierarhiju, pamatojoties uz to, vai vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti novērojami tirgus dati, vai arī tirgus dati nav novērojami. Novērojami tirgus dati ir iegūti no neatkarīgiem avotiem. Ja tirgus dati nav novērojami, vērtēšanas tehnika atspoguļo Sabiedrības pieņēmumus par tirgus situāciju.

Šī hierarhija nosaka, ka ir jālieto novērojami tirgus dati, ja vien tie ir pieejami. Veicot pārvērtēšanu, Sabiedrība ņem vērā atbilstošas novērojamas tirgus cenas, ja tas ir iespējams.

Patiesās vērtības noteikšanas mērķis, pat ja tirgus nav aktīvs, ir noteikt darījuma cenu, pie kuras tirgus dalībnieki būtu ar mieru pārdot aktīvu vai uzņemties saistības konkrētā vērtēšanas datumā pašreizējos tirgus apstākļos.

Lai noteiktu finanšu instrumenta patieso vērtību, izmanto vairākas metodes: kotētās cenas vai vērtēšanas tehniku, kas iekļauj novērojamus tirgus datus un ir balstīta uz iekšējiem modeļiem. Balstoties uz patiesās vērtības hierarhiju, visas vērtēšanas tehnikas ir sadalītas 1. līmenī, 2. līmenī un 3. līmenī.

Finanšu instrumenta patiesās vērtības hierarhijas līmenim ir jābūt noteiktam kā zemākajam līmenim, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Finanšu instrumenta klasificēšana patiesās vērtības hierarhijā notiek divos posmos:

1. klasificēt katru līmeņa datus, lai noteiktu patiesās vērtības hierarhiju;
2. klasificēt pašu finanšu instrumentu, balstoties uz zemāko līmeni, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Kotētās tirgus cenas – 1. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā 1. līmenī tiek izmantotas aktīvā tirgū nekorģētas kotācijas cenas identiskiem aktīviem vai saistībām, kad kotācijas cenas ir viegli pieejamas un cena reprezentē faktisko tirgus situāciju darījumiem godīgas konkurences apstākļos.

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati – 2. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā 2. līmenī izmantotajos modeļos visi būtiskākie dati, tieši vai netieši, ir novērojami no aktīvu vai saistību puses. Modelī izmantoti tirgus dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, bet kas ir novērojami tieši (t.i. cena), vai netieši (t.i. tiek iegūti no cenas). Sabiedrības 2. līmenī vērtētie finanšu instrumenti ir naudas līdzekļi kredītiestādēs. Šī finanšu aktīvu patiesā vērtība 2024. gada 31. decembrī sakrīt ar tā uzskaites vērtību.

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem – 3. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojamie tirgus dati) ir klasificēti 3. līmenī. Par nenovērojamiem tirgus datiem tiek uzskatīti tādi dati, kas nav viegli pieejami aktīvā tirgū, nelikvida tirgus vai finanšu instrumenta sarežģītības dēļ. 3. līmeņa datus pārsvarā nosaka, balstoties uz līdzīga rakstura novērojamiem tirgus datiem, vēsturiskiem novērojumiem vai izmantojot analītiskas pieejas.

Sabiedrības finanšu instrumenti, kas atbilst 3. līmeņa vērtēšanas teknikai ir debitoru un kreditoru parādi. Šo finanšu aktīvu un finanšu saistību patiesā vērtība 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī sakrīt ar to uzskaites vērtību.

#### **Aktīvi un saistības, kuriem patiesā vērtība tiek uzrādīta**

Likvidu un īstermiņa (atmaksas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus) finanšu instrumentu, piemēram, naudas un naudas ekvivalentu, īstermiņa depozītu, īstermiņa pircēju un pasūtītāju un parādu piegādātājiem un darbuņēmējiem, uzskaites vērtība aptuveni atbilst to patiesajai vērtībai.

Aizņēmumu no kredītiestādēm, nomas saistību un citu ilgtermiņa saistību patiesā vērtība tiek novērtēta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, piemērojot tirgus procentu likmes. Tā kā procentu likmes, kuras tiek piemērotas aizņēmumiem no kredītiestādēm un nomas saistībām pārsvarā ir mainīgas un būtiski neatšķiras no tirgus procentu likmēm, kā arī Sabiedrībai piemērojamais riska uzcenojums nav būtiski mainījies, ilgtermiņa saistību patiesā vērtība aptuveni atbilst to uzskaites vērtībai.

## Kapitāla pārvaldība

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder 100 % SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatkapitāla daļu.

Sabiedrības mērķi attiecībā uz kapitāla pārvaldīšanu ir nodrošināt Sabiedrības spēju turpināt tās darbību un dot Sabiedrības dalībnieku sapulces noteikto kapitāla atdevi. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai kā vienīgajam Sabiedrības kapitāla īpašniekam ir tiesības pieņemt lēmumus, kas saistīti ar Sabiedrības kapitāla palielināšanu, samazināšanu, dividendu sadali un izmaksu vai novirzīšanu Sabiedrības attīstībai.

### 33. SABIEDRĪBĀ NODARBINĀTO PERSONU SKAITS

	2024	2023
Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	1 936	1 976
<b>KOPĀ:</b>	1 942	1 982

### 34. PERSONĀLA IZMAKSAS

(EUR)

	2024	2023
Atlīdzība par darbu	33 565 931	29 189 768
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	7 802 844	6 780 389
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	470 656	451 350

### 35. INFORMĀCIJA PAR ATLĪDZĪBU SABIEDRĪBAS VALDES UN PADOMES LOCEKĻIEM

(EUR)

<b>PERSONĀLA IZMAKSU SASTĀVĀ IEKĻAUTA AUGSTĀKĀS VADĪBAS AMATPERSONU ATLĪDZĪBA PAR DARBU</b>	2024	2023
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	294 859	226 072
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	69 557	53 327
<b>Padomes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	100 800	100 800
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 779	23 779
<b>KOPĀ:</b>	488 995	403 978

Atlīdzība Valdes un Padomes locekļiem aprēķināta atbilstoši 04.02.2020 Ministru kabineta noteikumiem Nr.63 „Noteikumi par publiskas personas kapitālsabiedrību un publiski privāto kapitālsabiedrību valdes un padomes locekļu skaitu, kā arī valdes un padomes locekļu mēneša atlīdzības maksimālo apmēru”.

### 36. DARĪJUMI AR SAISTĪTĀM PERSONĀM

SAISTĪTĀ PUSE	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>AS "RĪGAS SILTUMS" *</b>	31.12.2023				45 098
	2023	-	129 475 469		
	2024	60	104 059 045		
	31.12.2024				10 600
<b>SIA "Rīgas ūdens" **</b>	31.12.2023			-	8 515
	2023		26 298 650		
	2024		25 163 736		
	31.12.2024			-	193
<b>SIA "Rīgas nami"</b>	31.12.2023			243	2 395
	2023	243	50 785		
	2024	-	42 950		
	31.12.2024			243	-
<b>SIA "Rīgas Satiksme"</b>	31.12.2023			-	-
	2023	-	39 429		
	2024	-	36 881		
	31.12.2024			-	-
<b>Rīgas pilsētas pašvaldība</b>	31.12.2023			226 720	80
	2023	1 530 785	100 092		
	2024	1 601 852	102 670		
	31.12.2024			275 610	723
<b>KOPĀ:</b>	31.12.2023			226 963	56 088
	2023	1 531 028	155 964 425		
	2024	1 601 912	129 405 282		
	31.12.2024			275 853	11 516

\*No **AS "Rīgas siltums"** 2024. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 104 059 045 EUR, tajā skaitā: 103 930 888 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 18 122 EUR pārējie pakalpojumi un 110 035 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\*No **AS "Rīgas siltums"** 2023. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 129 475 469 EUR, tajā skaitā: 129 195 787 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 20 963 EUR pārējie pakalpojumi un 258 719 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\*\*No **SIA "Rīgas ūdens"** 2024. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 25 163 736 EUR, tajā skaitā: 25 133 182 EUR tranzīta pakalpojumi; 3 856 EUR pārējie pakalpojumi un 26 698 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\*\*No **SIA "Rīgas ūdens"** 2023. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 26 298 650 EUR, tajā skaitā: 26 283 685 EUR tranzīta pakalpojumi; 4 461 EUR pārējie pakalpojumi un 10 504 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

Darījumus ar Sabiedrības Valdes locekļiem un Padomes locekļiem skatīt 35. pielikumā.

### 37. IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS

Iespējamās saistības uzskaita, ja saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies. Sabiedrībā iespējamās saistības, kas varētu rasties konkrēta pagātnes notikuma sakarā uzskaitīta zembilancē un tās ir zemes nomas jautājumos, darba strīdu vai zaudējumu atlīdzības gadījumos. Iespējamās saistības palielina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda,



ka saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies, savukārt samazina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda, ka iespējamās saistības neiestāsies.

### 38. NĀKOTNES SAISTĪBAS

Sabiedrība 2024. gadā noslēgusi būvdarbu līgumus par 32 789 399 EUR, tajā skaitā uz 31.12.2024. šo aktīvo būvdarbu līgumu (neizpildītais) atlikums ir 22 647 613 EUR:

(EUR)

SĀKUMA DATUMS	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa ar PVN	Līguma atlikums ar PVN
2024	2024	Aktīvs	2 777 325	688 301
2024	2024	Saistības izpildītas	902 176	145 563
2024	2025	Aktīvs	22 248 259	15 715 541
2024	2025	Saistības izpildītas	51 002	15 128
2024	2026	Aktīvs	4 558 794	4 359 405
2024	<i>n mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei</i>	Aktīvs	2 251 843	1 723 675
<b>KOPĀ:</b>			32 789 399	22 647 613

Sabiedrībai uz 31.12.2024. kopējā aktīvo būvdarbu līgumu summa ir 52 726 880 EUR, tajā skaitā uz 31.12.2024. kopējais aktīvo būvdarbu līgumu (neizpildītais) atlikums ir 28 333 810 EUR:

SĀKUMA DATUMS	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa ar PVN	Līguma atlikums ar PVN
2022	2024	Aktīvs	7 046 845	199 147
2022	2025	Aktīvs	2 601 500	1 162 274
2022	2026	Aktīvs	4 719 000	2 204 186
2022	<i>n mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei</i>	Aktīvs	81	-
<b>Kopā:</b>			14 367 426	3 565 607
2023	2024	Aktīvs	5 712 355	2 173 909
2023	2025	Aktīvs	513 240	95 139
2023	2026	Aktīvs	5 288	-
2023	2028	Aktīvs	1 210	968
2023	<i>n mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei</i>	Aktīvs	291 140	11 265
<b>Kopā:</b>			6 523 233	2 281 281
2024	2024	Aktīvs	2 777 325	688 301
2024	2025	Aktīvs	22 248 259	15 715 541
2024	2026	Aktīvs	4 558 794	4 359 405
2024	<i>n mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei</i>	Aktīvs	2 251 843	1 723 675
<b>KOPĀ:</b>			31 836 221	22 486 922
<b>Pavisam kopā:</b>			52 726 880	28 333 810

Sabiedrības noslēgto būvdarbu līgumu atlikumi, galvenokārt, paredzēti plānoto remonta darbu veikšanas nepārtrauktības nodrošināšanai. Iepirkumu procedūras ir laiktietilpīgas un nākotnē plānoto remontdarbu skaits pieaug, līdz ar to līgumi tiek slēgti, izvērtējot visu māju īstermiņā un ilgtermiņā plānotos remontdarbus. Līgumu atlikumi palīdzēs nodrošināt to izpildi nākamajos periodos.

### 39. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA GADA BEIGĀM

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsone  
Valdes locekle

Anita Zeikmane  
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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