



SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
"RĪGAS NAMI"
REĢ. NR. 40003109638

GADA PĀRSKATS 2024

(32. finanšu gads)

Sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un
konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām

RĪGA, 2025



SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	10
Bilance	11
Naudas plūsmas pārskats	12
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	14
Finanšu pārskata pielikums	14
Neatkarīgu revidentu ziņojums	33

Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	Rīgas nami	
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību	
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003109638, Rīga, 08.01.1993.	
Juridiskā adrese	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050, Latvija	
Valdes locekļi	Ojārs Valkers, valdes loceklis, iecelts 03.07.2023., valdes priekšsēdētājs no 10.08.2024.	
	Mārcis Budļevskis, valdes loceklis, iecelts 13.07.2023.	
	Kaspars Kociņš, valdes loceklis, iecelts 17.02.2025.	
	Baiba Beatrise Sleže, valdes priekšsēdētāja līdz 09.08.2024.	
Padomes locekļi	Mārtiņš Ziemānis, padomes priekšsēdētājs, iecelts 02.04.2023.,	
	Ilze Bukulde, padomes priekšsēdētājas vietniece, iecelta 04.07.2022.,	
	Andris Liepiņš, padomes loceklis, iecelts 04.07.2022.	
Finanšu gads	2024. gada 1. janvāris – 2024. gada 31. decembris	
Revidenti	Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124	SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1a, Rīga Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17

Vadības ziņojums

Darbības jomas un stratēģija

SIA “Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) ir Latvijā lielākais pašvaldībai piederošo īpašumu un galvaspilsētas iestāžu, pašvaldības tirgu teritoriju un tajās esošo ēku apsaimniekotājs, telpu iznomātājs un jauno projektu attīstītājs. Sabiedrība nodarbojas arī ar sociālo dzīvojamo māju apsaimniekošanu, palīdzot iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.

Darbības ietvaros Sabiedrība nodrošina:

- nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un iznomāšanu;
- pašvaldības īpašumu, t.sk. pašvaldības skolu un bērnudārzu apsaimniekošanu, ietverot esošo inženiertīklu, sistēmu un palīgsistēmu apkopi, avāriju novēršanu, to seku likvidāciju, kā arī kārtējos remontdarbus;
- būvniecības projektu vadību un remontdarbus;
- pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu;
- sabiedrības īpašumā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo tirgu attīstību;
- pasākumu centru darbības nodrošināšanu.

Sabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi ir:

- nodrošināt kvalitatīvu, caurspīdīgu un ilgtspējīgu Rīgas valsts pilsētas pašvaldības kultūrvēsturisko, kā arī nacionālajai reprezentācijai nozīmīgu objektu, tostarp pašvaldības tirgu teritoriju un tajās esošo ēku uzturēšanu un apsaimniekošanu; attīstot objektus, sasniegt to ekonomiskās, ekoloģiskās un sociālās vērtības pieaugumu, integrējot tos apkārtējā pilsētvidē, bet vienlaikus saglabājot objektu vēsturisko autentiskumu, nodrošinot kultūras mantojuma un kultūras pasākumu pieejamību, kā arī veicinot vietējo un dažādu citu kultūru produktu un pakalpojumu pieejamību;
- nodrošināt kvalitatīvu pašvaldības dzīvojamā fonda un citu objektu apsaimniekošanu, atjaunošanu un attīstīšanu, lai sociāli atbildīgi un efektīvi nodrošinātu pašvaldības funkciju īstenošanu un pārdomātu pilsētas attīstību;
- nodrošināt pašvaldības institūciju darbībai nepieciešamo nekustamo īpašumu kvalitatīvu un ilgtermiņā lietderīgu pārvaldīšanu un pilna cikla apsaimniekošanu, sabiedrības interesēs panākot institūciju nepārtrauktu, pilnvērtīgu pieejamību un drošu darbību, kā arī efektīvu resursu izmantošanu.

Īss sabiedrības pārskata gada darbības apraksts

2023. gadā Sabiedrība izstrādāja uzņēmuma vidēja termiņa stratēģiju laikposmam no 2024. gada līdz 2028. gadam un atbilstoši ieviešanas pasākumu plānam šim periodam, un 2024. gadā ir aktīvi strādājusi pie plānā paredzēto pasākumu ieviešanas.

2024. gadā tika īstenots risku pārvaldības process, kura ietvaros izvērtēti stratēģiskie riski un sagatavots rīcības plāns turpmākiem pasākumiem risku mazināšanai. Tāpat pārskata periodā veikts viens no būtiskākajiem kvalitātes vadības sistēmas ieviešanas posmiem – Sabiedrības pamatdarbības sistēmu procesu aprakstīšana ar shematisko soļu attēlošanu, tai skaitā pašvaldības iestāžu apsaimniekošanā, īres un sociālo dzīvojamo māju pārvaldīšanā, nekustamo īpašumu iznomāšanā un pārvaldīšanā, tirgu un pasākumu centru pārvaldīšanā, kā arī būvniecības projektu vadībā.

Pārskata periodā izstrādāta un apstiprināta IT un digitalizācijas stratēģija 2024. – 2028. gadam, kā arī noslēgts IT drošības un IT infrastruktūras audits un sagatavots pasākumu plāns procesu pilnveidei.

Uzsākot darbu pie Ilgtspējas stratēģijas izveides, veikts dubultā būtiskuma novērtējums atbilstoši Korporatīvās ilgtspējas ziņošanas direktīvas (CSRD) un saistošo Eiropas ilgtspējas ziņošanas standartu (European Sustainability Reporting Standards jeb ESRS) prasībām. Atbilstoši veiktā dubultā būtiskuma novērtējuma rezultātiem, kā Sabiedrības darbībai būtiski nosakāmi šādi temati:

- Klimata pārmaiņu mazināšana;
- Pielāgošanās klimata pārmaiņām;
- Enerģētika;
- Ienākošie resursi;
- Atkritumu apsaimniekošana;
- Darbinieku darba nosacījumi (tostarp, adekvāts atalgojums, darba aizsardzība, darba laiks);
- Vienlīdzīga attieksme un iespējas visiem;
- Ietekme uz vietējo kopienu;
- Klientu drošība un veselība;
- Pakalpojumu pieejamība;
- Korporatīvā kultūra (tostarp, laba pārvaldība, politiskā iesaiste un lobēšana).

Balstoties uz augstāk minētā dubultā būtiskuma izvērtējuma rezultātiem, tika veikts Sabiedrības būtisko tematu atbilstības CSRD prasībām novērtējums, identificējot Sabiedrības darbības specifikai atbilstošo CSRD prasību atbilstību šobrīd, kā arī sastādot rīcības plānu, un nosakot termiņus un atbildīgos šo prasību nodrošināšanai.

Tika definēti sasniedzamie radītāji īstermiņā, vidējā termiņā un ilgtermiņā katrā no Sabiedrībai būtiskajiem tematiem, atbilstoši ESRS standartu prasībām un izstrādātas Sabiedrības Korporatīvās ilgtspējas stratēģiskās pamatnostādnes.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Noslēgts sadarbības līgums ar Eiropas Digitālās inovācijas centru par sadarbību Sabiedrības procesu digitalizācijai un inovatīvu risinājumu ieviešanai.

Sekojojot labākajai praksei iepirkumu procesu organizēšanā un nodrošināšanā, ieviests Merrell digitālais risinājums zemsliedzīgu iepirkumu veikšanai.

Darbinieku attīstībai ieviesta un īstenota darbinieku darba izpildes novērtēšana un mērķu izvirzīšana. Lai mērītu un uzlabotu darbinieku piesaisti un apmierinātību, veikts darbinieku apmierinātības pētījums, pēc kā darbinieki iesaistīti darba organizatorisko un vides jautājumu uzlabošanā. Sabiedrība otro gadu piedalās Latvijas atalgojuma pētījumā, lai sekotu līdzi darba tirgus tendencēm.

Tāpat notikusi klientu pieteikumu uzskaites sistēmas pāreja uz platformu FRONTU, kas dod iespēju klientiem līdzsekot pieteikumu izveidei un izpildes kontrolei. 2024. gadā FRONTU sistēmā tika saņemti 25 000 ar īpašumu apsaimniekošanu un remontdarbiem saistītu uzdevumi, no kuriem līdz pārskata perioda beigām veiksmīgi izpildīti 23 500, kas veido 94% no kopējā uzdevumu skaita. Pilnveidojot sniegto pakalpojumu kvalitāti, Sabiedrība pārskata periodā ir veikusi uzlabojumus klientu apkalpošanas procesā, tostarp ieviešot vienotu zvanu apstrādes tehnisko risinājumu, kā arī dzīvojamā fonda klientiem piedāvājot jaunu pašapkalpošanās elektronisko sistēmu Bill.me, kur dzīvokļu īrnieki sev ērtā veidā var saņemt rēķinus, nodot skaitītāju rādījumus un iepazīties ar Sabiedrības paziņojumiem.

Sadarbībā ar neatkarīgu tirgus pētījumu kompāniju “RAIT Custom Research Baltic” pārskata periodā tika veikta Sabiedrības klientu apmierinātības aptauja ar mērķi noskaidrot viedokli par Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem un dažādiem līdzšinējās sadarbības aspektiem. Skalā no 1 līdz 5 klientu kopējā apmierinātība sasniedza 3 punktus, kas atbilst vidējam kopējās apmierinātības vērtējumam no citiem “RAIT Custom Research Baltic” veiktajiem klientu pētījumiem valsts un pašvaldības uzņēmumos un iestādēs laika posmā no 2022.gada līdz 2024.gadam. Tāpat aptaujas ietvaros saņemti klientu ieteikumi Sabiedrības darbības pilnveidošanai, kuri tiks izvērtēti un, iespēju robežās, integrēti Sabiedrības rīcības plānos ar mērķi uzlabot pakalpojumu kvalitāti un klientu apmierinātību.

2024. gadā Sabiedrība piedalījās tās darbības ilgtspējas novērtēšanā (ilgtspējas indekss), kuru veica biedrība “Korporatīvās ilgtspējas un atbildības institūts”. Sabiedrība iekļuva sudraba kategorijas laureātu sarakstā. Vēl 2021. gadā Sabiedrība ilgtspējas indeksā ieguva bronzas kategoriju. Ilgtspējas indekss ir stratēģisks vadības instruments, kas balstīts uz starptautiski atzītu metodoloģiju, palīdzot uzņēmumiem diagnosticēt savas darbības ilgtspēju un korporatīvās atbildības līmeni sociālā, pārvaldības un vides u.c. nozarēs.

Sabiedrības pārvaldīto un apsaimniekoto tirgu sektorā nodrošināta sekmīga darbība – Rīgas Centrāltirgus (turpmāk - RCT) Piena paviljonā sasniegts 100% tirdzniecības vietu aizpildījums, Gastronomijas paviljonā – 92% aizpildījums, Zivju paviljonā – 89% aizpildījums, Sakņu paviljonā – 87% un Gaļas paviljonā – 51% tirdzniecības vietu aizpildījums. Lai arī Vidzemes tirgū ikdienas tirdzniecības vietu aizpildījums saglabājies 50% apmērā visa gada garumā, katru trešdienas vakaru, tirgū sekmīgi darbojās nakts tirgus, kur tirgotāju apjoms dubultoījās.

Augustā tika publicēta RCT telpiskās attīstības koncepcija, kuru pēc Sabiedrības pasūtījuma izstrādāja SIA “Wealth.Investments” sadarbībā ar arhitektu biroju SIA “Teeja arhitekti”. Koncepcija paredz, ka turpmākai RCT attīstībai, saglabājot kultūrvēsturisko mantojumu un tradicionālo tirdzniecību, nepieciešamas jaunas papildu funkcijas un pakalpojumi, tostarp vairāk vietas un telpas atvēlot mākslas un kultūras notikumiem. RCT telpiskās attīstības koncepcija iezīmē ceļa karti nākamajiem desmit gadiem, lai nepieciešamās investīcijas tirgus attīstībā varētu veikt mērķtiecīgi.

Tāpat pārskata periodā parakstīta vienošanās ar ēkas īpašnieku - Rīgas valstspilsētas pašvaldību par RCT Sakņu paviljona jumta metāla konstrukciju pastiprināšanas darbu finansēšanu, kas 2025. gadā ļaus pabeigt ar ēkas konstrukciju noturību saistītos darbus. RCT Sakņu paviljona jumta metāla konstrukciju pastiprināšanā un ar to saistīto darbu kopējās izmaksas Rīgas valstspilsētas pašvaldība novirzīs 612 000 eiro. Vienošanās arī paredz, ka Sabiedrība nākamā gada laikā ieguldīs vairāk nekā 900 000 eiro arī Piena paviljona jumta konstrukciju stiprināšanā un citos darbos, tādējādi sagatavojot ēku ES finansēta investīciju projekta īstenošanai, kas paredz uzstādīt inovatīvas siltumapgādes un dzesēšanas sistēmas.

Starptautiskās sadarbības ietvaros, RCT, līdztekus Barselonas, Malmes, Kopenhāgenas, Oslo, Kioto, Berlīnes segto telpu tirgiem, 2024. gadā kļuva par vienu no 13 Starptautiskās vēsturisko tirgu asociācijas līdzdibinātājiem. Sabiedrība uzņemta arī Ziemeļvalstu un Baltijas valstu pārtikas tirgu asociācijas (NOFO) biedra statusā. NOFO dibināts 1902. gadā un to kā bezpeļņas organizāciju veido ievērojamas pārtikas tirdzniecības halles un tirgi no tādām valstīm kā Dānija, Norvēģija, Zviedrija, Somija, Islande un tagad arī no Latvijas. Abu asociāciju galvenais darbības mērķis ir kopīgi veicināt tradicionālās tirdzniecības saglabāšanu un attīstību.

Lai nodrošinātu Vidzemes tirgus turpmāku attīstību, Sabiedrība ir izsludinājusi nomas tiesību izsoli, kurā tiek meklēts tirgus teritorijas nomnieks uz 30 gadiem. Vidzemes tirgus ēku un pieguļošās teritorijas nomas tiesības tiks izsolītas mutiskā izsolē 2025. gada 18. martā ar augšupejošu soli. Nomas tiesību izsoles mērķis ir teritorijas sakārtošana un labiekārtošana, vēsturisko tirgus paviljonu atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana, uzturēšana un apsaimniekošana.

Sabiedrība pārvalda 97 120 m² lielas komercplatības, gan sniedzot pakalpojumus brīvajā tirgū un iznomājot telpas privātā sektora nomniekiem, gan nodrošinot Rīgas valstspilsētas pašvaldības institūcijas ar to funkciju izpildei nepieciešamajām telpām. No kopējā komercplatību apjoma pārskata perioda beigās bija iznomāti 85%.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības pārvaldībā ir 66 dzīvojamā fonda objekti ar kopējo platību 353 500 m², kur tiek nodrošināti ikdienas apsaimniekošanas un uzkopšanas darbi. Kopumā, sabiedrisko un komercēku daļā, 2024. gadā nodrošināta iekštelpu uzkopšana 3 300 000 m² platībā, publiskā lietošanā esošo ietvju daļu uzkopšana vairāk nekā 360 000 m² platībā, kā arī nopļauta zāle vairāk nekā 400 000 m² platībā un veikti citi darbi.

Pasākuma centra “Melngalvju nams” ekspozīcijas apmeklētāju skaits, salīdzinot ar 2023. gadu, pārskata periodā audzis par 18%, sasniedzot 112 600 apmeklētājus, un tādejādi spējot palielināt ieņēmumus par 21%. Apmeklētāju skaita pieaugumu sekmēja arī jaunieviestais mūsdienīgais audiogids, kuru pirmajos tā darbības sešos mēnešos izmantojuši gandrīz 7 000 apmeklētāju. Tas pieejams 7 valodās - latviešu, lietuviešu, igauņu, somu, poļu, vācu un angļu.

2024. gadā “Melngalvju namu” kopumā apmeklēja 579 ekskursiju grupas (skolēni un dažādi kolektīvi, kopā 13 352 ekskursanti). Nama īstermiņu telpas nomas ieņēmumi pārskata periodā auguši par 25%, salīdzinājumā ar 2023. gadu.

Savukārt pasākumu centrā “Splendid Palace” īstenots līgums “Apgaismojuma pilna servisa pakalpojuma nodrošināšana kinoteātrī “Splendid Palace”, veicot pāreju uz jaunu un ekonomiskāku LED gaismekļu uzstādīšanu. Kā arī, uzlabojot telpu nomas piedāvājumu pasākumu un forumu realizēšanai, veikti būtiski uzlabojumi IT infrastruktūrā, nodrošinot augsta līmeņa bezvadu tīklu kinoteātra telpās.

Ceturto gadu pēc kārtas “Splendid Palace” īstenoja vasaras brīvdabas kino projektu “Splendid Garden”, nodrošinot teicamu vidējo seansu aizpildījumu 90% apmērā, kas ir rekordaugsts rādītājs. Pēc vēsturiski veiksmīgākās vasaras sezonas, pasākumu centrs, kinoteātris “Splendid Palace” atklāja rudens sezonu leģendārā amerikāņu aktiera Marlona Brando zīmē. Kinoteātra 101. sezonas programmā ir arī vairākas filmu pirmizrādes, kino klasikas un kino festivāli. Attīstot un pilnveidojot savu pakalpojumu klāstu, “Splendid Palace” pārskata periodā izveidoja jaunus un pieprasītus pakalpojumus – bērnu svētki ar kino skatīšanos un ģimenes kino vēlēš brokastis.

Pasākumu centra “Splendid Palace” ieņēmumi 2024. gadā pieauga par 21%, salīdzinot ar 2023. gadu (līdz 752 630 EUR), telpu nomas rādītāji – par 46% un bijēju ieņēmumi 2024. gadā pieauga par 22%. Kopējais kinoteātra apmeklētāju skaits audzis par 6%, sasniedzot 71 451 apmeklētāju.

Valdes priekšlikums ir sabiedrības pārskata perioda zaudējumus segt no nākamo gadu iespējamās peļņas.

Būtiskākie finanšu rādītāji

Sakarā ar sarežģīto iekšējo procesu pārkārtošanu un ārējiem ekonomiskajiem izaicinājumiem (inflācija, minimālās algas pieaugums, kā arī pilnībā nesegtas apsaimniekošanas izmaksas pašvaldības institūciju lietotajos nekustamajos īpašumos) Sabiedrība pārskata gadu, līdzīgi sākotnēji prognozētajam ir noslēgusi ar 27 518 837 EUR apgrozījumu un 178 652 EUR zaudējumiem.

N.p.k.	Rādītāji	2024. gads	2023. gads
1.	EBITDA	1 607 689	2 627 906
2.	Likviditātes novērtējums, t.sk.:		
2.1.	kopējā likviditāte	1.98	1.87
2.2.	absolūtā likviditāte	0.61	0.65
2.3.	brīvie apgrozāmie līdzekļi	13 480 557	12 910 900
3.	Rentabilitātes novērtējums, t.sk.:		
3.1.	aktīvu atdeve jeb rentabilitāte (ROA)	-0.12%	0.01%
3.2.	pašu kapitāla atdeve jeb rentabilitāte (ROE)	-0.15%	0.02%
3.3.	neto peļņas rentabilitāte	-0.65%	0.07%
3.4.	EBITDA/apgrozījums	5.84%	9.39%
4.	Maksāspējas un kapitāla struktūras novērtējums, t.sk.:		
4.1.	saistību īpatsvars bilanci	25%	29%
4.2.	saistības/pašu kapitāls	34%	41%
4.3.	ilgtermiņa aktīvi/pašu kapitāls	110%	117%
4.4.	pašu kapitāls/aktīvi	75%	71%
5.	Šaubīgo debitoru parādi	3 148 887	3 418 670
6.	Nodokļu saistības	1 474 803	1 403 692

Sabiedrības likviditātes rādītāji ir stabili, bez būtiskām izmaiņām, kas saistīts ar stabilu apgrozāmo līdzekļu un kreditoru saistību attiecību dinamiku. Kopumā Sabiedrībai ir pietiekamā daudzumā likvidu aktīvu, lai segtu uzņēmuma saistības - kopējās likviditātes rādītājs 2024. gadā 1,98, kas ir par 0,11 lielāks kā 2023. gada beigās. Gads ir noslēdzies ar zaudējumiem, pārskata periodā ir samazinājusies Sabiedrības rentabilitāte, jo lielu daļu (55%) no apgrozījuma veido darījumi, kur Sabiedrībai saskaņā ar noslēgtiem līgumiem jānodrošina

pašvaldības institūciju darbībai nepieciešamo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un uzturēšanas funkciju sniegšanu par pašizmaksu. Sabiedrības maksātspējas un kapitāla struktūras rādītāji parāda, ka uzņēmums nav atkarīgs no ārējiem finanšu avotiem un var nodrošināt darbību ar saviem līdzekļiem. Saistību īpatsvars bilancē ir samazinājies no 29% līdz 25%, kā arī pašu kapitāla un aktīvu attiecība norāda uz stabilu finanšu līdzekļu struktūru.

Sabiedrība pārskata periodā ir veikusi vērienīgus investīciju ieguldījumus 1,46 milj. EUR apmērā. Lielākie projekti bija Centrāltirgus Sakņu paviljona jumta nomaiņa 0,44 milj. EUR apmērā, Komerccobjektu sadaļā Baznīcas ielas 19/23 kosmētiskie remontdarbi un ugunsgrēku trauksmes signalizācijas izbūve 0,28 milj. EUR apmērā. Pasākumu centru sadaļā investīcijas Melgalvju nama, kā arī kino Splendid palace ēku uzlabojumos, un investīcijas IT infrastruktūras attīstībā 0,22 milj. EUR.

Biznesa virziens	Faktiski apgūtā investīciju summa 2024. gadā EUR
Tirgus	593 723
Komerccobjekti	322 471
Pasākumu centri	292 685
IT projekti	222 005
Pārējās investīcijas	33 736
Kopā	1 464 620

Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem ir tiešā veidā atkarīgi no ārējiem faktoriem, jeb tirgus cenu izmaiņām. 2024. gadā uzņēmuma kopējie ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem ir samazinājušies par 1 615 928 EUR jeb -19.65%, salīdzinot ar 2023. gadu. Galvenokārt ietekme novērojama siltumenerģijas ieņēmumu samazinājumā (-34.11%), kā arī kritums ūdens un kanalizācijas pakalpojumos (-5.28%). Tomēr atsevišķos segmentos vērojama pozitīva dinamika – elektroenerģijas ieņēmumi pieauguši par 16.36%, bet atkritumu izvešanas pakalpojumu ieņēmumi palielinājušies par 2.94%, kas norāda uz stabilu pieprasījumu šajos segmentos.

	2024. gads	2023. gads	Izmaiņas (+/-)	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no komunālajiem pakalpojumiem	6 609 499	8 225 427	-1 615 928	-19.65%
Siltumenerģija	3 420 869	5 191 689	-1 770 820	-34.11%
Elektroenerģija	1 331 157	1 143 954	187 204	16.36%
Ūdens un kanalizācija	1 003 184	1 059 144	-55 961	-5.28%
Atkritumu izvešana	848 020	823 790	24 230	2.94%
Liftu apkalpošana un paklāju nomaiņa	6 269	6 850	-581	-8.48%

2024. gadā kopējie ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas veidoja 5,71 milj. EUR, kas ir par 76,7 tūkst. EUR jeb 1,36% vairāk nekā 2023. gadā. Šis pieaugums signalizē par stabilu, bet mērenu attīstību, ko galvenokārt veicināja atsevišķu nomas segmentu pozitīvā dinamika.

	2024. gads	2023. gads	Izmaiņas (+/-)	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas	5 710 800	5 634 070	76 730	1.36%
Rīgas centrāltirgus paviljoniem, t.sk.	2 692 121	2 663 022	29 099	1.09%
Gaļas paviljons	890 893	921 822	-30 929	-3.36%
Gastronomijas paviljons	692 067	650 303	41 764	6.42%
Piena paviljons	436 880	435 625	1 255	0.29%
Sakņu paviljons	84 519	84 187	332	0.39%
Zivju paviljons	587 762	571 085	16 677	2.92%
RCT teritorija iznomāšanas, t.sk.	467 465	454 789	12 676	2.79%
Latgales tirgus	61 705	60 498	1 207	1.99%
Nakts tirgus	405 760	394 291	11 469	2.91%
RCT teritorijas noma, t.sk.	1 547 884	1 544 914	2 970	0.19%
Atklātā teritorija	990 847	976 331	14 516	1.49%
Slēgtā teritorija	530 206	540 855	-10 649	-1.97%
Pūpolu iela 5	15 593	17 729	-2 136	-12.05%
Spīķeru iela 2	11 238	9 999	1 239	12.39%
Vidzemes tirgus	143 188	99 061	44 127	44.55%
RCT NĪ iznomāšana	860 142	872 284	-12 142	-1.39%

Rīgas Centrāltirgus paviljonu ieņēmumi kopumā palielinājās par 1,09%, sasniedzot 2,69 milj. EUR. Nozīmīgāko pieaugumu uzrādīja Gastronomijas paviljons, kura ieņēmumi pieauga par 6,42%, jeb 42 tūkst. EUR, kas varētu būt saistīts ar palielinātu patērētāju plūsmu un augstāku pieprasījumu pēc specifiskiem produktiem. Zivju paviljons uzrādīja 2,92% pieaugumu jeb 17 tūkst. EUR, pateicoties

patērētāju pieprasījumam pēc svaigiem jūras produktiem. Turpretī Gaļas paviljons piedzīvoja 3,36% ieņēmumu samazinājumu, kas absolūtā izteiksmē veidoja 31 tūkst. EUR kritumu, kas saistīts ar izmaiņām patērētāju paradumos.

Ievērojamu stabilitāti saglabāja RCT teritoriju iznomāšanas segments, kura kopējie ieņēmumi pieauga par 2,79%, jeb 13 tūkst. EUR, sasniedzot 467 tūkst. EUR. No tā izceļams Nakts tirgus, kur ieņēmumi palielinājās par 2,91%, sasniedzot 406 tūkst. EUR, kas norāda uz pieprasījuma pieaugumu vakara stundās. Līdzīga dinamika vērojama Latgales tirgū, kur pieaugums par 1,99% norāda uz stabilu darbības modeli.

Tirgus teritoriju nomas segments uzrādīja 0,19% pieaugumu, sasniedzot 1,55 milj. EUR. Atklātās teritorijas nomas apjoms palielinājās par 1,49%, kas saistīts ar nomnieku skaita pieaugumu un paplašinātu tirdzniecības vietu piedāvājumu. Tajā pašā laikā slēgtā teritorija piedzīvoja 1,97% kritumu, kā arī Pūpolu iela 5 piedzīvoja 12,39% kritumu, norādot uz vājāku pieprasījumu šajā lokācijā.

Visievērojamākais relatīvais pieaugums tika novērots Vidzemes tirgū, kur ieņēmumi pieauga par 44,55%, sasniedzot 143 tūkst. EUR, kas absolūtā izteiksmē ir pieaugums par 44 tūkst. EUR. Savukārt RCT nekustamā īpašuma iznomāšanas segmentā ieņēmumi samazinājās par 1,39%, kas veido 12 tūkst. EUR kritumu. Šis rādītājs norāda uz pieprasījuma kritumu pēc ilgtermiņa nomas telpām vai mazāku komerciālās telpu aizpildījumu. Kopumā 2024. gada dati atspoguļo kontrolētu un stabilu ieņēmumu pieaugumu, kurš balstās uz atsevišķu segmentu izaugsmi.

	2024. gads	2023. gads	Izmaiņas (+/-)	Izmaiņas (%)
Ieņēmumi no pasākumu centriem, t.sk.	1 716 718	1 470 632	246 086	16.73%
Apmeklētāju skaits Melngalvju Nams	112 660	95 632	17 028	17.81%
Ieņēmumi no Melngalvju Nams	954 960	783 617	171 343	21.87%
Ieņēmumi no Splendid Palace	752 630	598 263	154 367	25.80%
Ieņēmumi no Kongresu Nams*	9 128	88 752	-79 624	-89.72%

*2024. gadā īstermiņa nomas + Simfoniskais orķestris

Pārskata gadā ieņēmumi no pasākumu centriem kopumā pieauga par 16,73% jeb 246 tūkst. EUR, sasniedzot 1,72 milj. EUR, kas norāda uz veiksmīgu ieņēmumu palielināšanas stratēģiju un lielāku apmeklētāju interesi par piedāvātajiem pakalpojumiem.

Melngalvju Nams uzrādīja stabilu izaugsmi – apmeklētāju skaits pieauga par 17,81%, vienlaikus nodrošinot ieņēmumu pieaugumu par 21,87% jeb 171,3 tūkst. EUR, sasniedzot 955,0 tūkst. EUR. Šī dinamika liecina par uzlabotu biļešu cenu politiku, palielinātu pasākumu skaitu vai veiksmīgākiem mārketinga pasākumiem.

Splendid Palace 2024. gadā uzrādīja ievērojamu ieņēmumu pieaugumu par 25,80% jeb 154,4 tūkst. EUR, sasniedzot 752,6 tūkst. EUR. Kongresu Nama ieņēmumi kritās par 89,72% jeb 79,6 tūkst. EUR, sasniedzot 9,1 tūkst. EUR. Šis samazinājums saistīts ar zemāku iznomāto platību, jo saistībā ar noslēgto nodomu protokolu par koncertzāles būvniecību, pasākumu rīkošana šajā objektā nenotiek.

Kopumā pasākumu centru ieņēmumu dinamika norāda uz pozitīvu attīstību, īpaši Melngalvju nama un Splendid Palace gadījumā, kur abi objekti spēja būtiski uzlabot savus finanšu rādītājus un efektivitāti.

	2024. gads	2023. gads	Izmaiņas (+/-)	Izmaiņas (%)
Komunālo pakalpojumu izmaksas, t.sk.	7 479 657	9 231 475	-1 751 818	-18.98%
Siltumenerģija	3 705 112	5 596 720	-1 891 608	-33.80%
Elektroenerģija	1 513 196	1 273 027	240 169	18.87%
Ūdens un kanalizācija	1 023 184	1 095 878	-72 694	-6.63%
Atkritumu izvešana	1 238 165	1 258 999	-20 834	-1.65%
Paklāju noma un lifti*	-	6 851	-6 851	-100%

*2024. gadā nav atsevišķi izdalīts izmaksās

2024. gadā komunālo pakalpojumu izmaksas samazinājās par 18,98% jeb 1,75 milj. EUR, sasniedzot 7,48 milj. EUR. Šis izmaksu kritums galvenokārt ir saistīts ar būtisku siltumenerģijas izmaksu samazinājumu - par 33,80% jeb 1,89 milj. EUR. Šī dinamika saistīta ar silto ziemu un tarifu samazinājumu.

Savukārt elektroenerģijas izmaksas pieauga par 18,87%, sasniedzot 1,51 milj. EUR, kas nozīmē 240,2 tūkst. EUR pieaugumu salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Šo kāpumu var izskaidrot ar elektroenerģijas tarifu palielināšanos.

Ūdens un kanalizācijas izmaksas samazinājās par 6,63% jeb 72,7 tūkst. EUR, kas norāda uz samazinātu tarifu izmaiņām. Tāpat arī atkritumu izvešanas izmaksas samazinājās par 1,65% jeb 20,8 tūkst. EUR, saglabājoties 1,24 milj. EUR apmērā.

Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību

Sabiedrība saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 58.1 un 58.2 pantu ir sagatavojusi Nefinanšu paziņojumu un paziņojumu par korporatīvo pārvaldību par 2024. gadu. 2024. gada Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību netiek auditēts. Sabiedrība savā darbībā ievēro labas korporatīvās pārvaldības principus, jo pasākumi to īstenošanai veicina Sabiedrības mērķu sasniegšanu un darbības uzraudzību un uzskatāmi par ļoti būtisku labas pārvaldības instrumentu, ko Sabiedrība turpinās pilnveidot. Nefinanšu paziņojums un paziņojums par korporatīvo pārvaldību, tāpat kā 2024. gada revidētais finanšu pārskats, ir pieejams SIA “Rīgas nami” tīmekļvietnē www.rigasnami.lv.

Pretkorupcijas riski un to vadība

Atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2017. gada 17. oktobra noteikumiem Nr. 630 “Noteikumi par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta risku novēršanai publiskas personas institūcijā”; Rīgas valstspilsētas pašvaldības 29.01.2024. iekšējiem noteikumiem Nr. RD-24-7-nti “Korupcijas novēršanas un apkarošanas sistēmas organizācijas kārtība Rīgas valstspilsētas pašvaldībā”, ievērojot Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja 2018. gada 31. janvāra vadlīnijas “Vadlīnijas par iekšējās kontroles sistēmas pamatprasībām korupcijas un interešu konflikta riska novēršanai publiskas personas institūcijā”, Sabiedrība korupcijas risku novēršanai veic amatpersonu amatu savienošanas izvērtēšanu, amatpersonām stājoties amatā. Papildus tam, Sabiedrība ir pievienojusies “Sabiedrības par atklātību – Delna” iniciatīvai “Nulles tolerance pret korupciju”.

Notikumi pēc pārskata perioda pēdējās dienas

Pēc pārskata perioda noslēdzās atlase valdes priekšsēdētāja vakancei, apstiprinot Ojāru Valkeru par Sabiedrības valdes priekšsēdētāju un Kasparu Kociņu par pagaidu valdes locekli. No pārskata perioda beigām līdz pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nekādi citi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt operatīvā pārskata sagatavošanā izmantoto pieņēmumu novērtējumu, vai kas būtu papildus jāskaidro finanšu pārskata pielikumā.

Par valdes atbildību

Sabiedrības valde ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2024. gada 31.decembrī, par 2024. gada 12 mēnešu darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti atbilstoši Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam, balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā valdes pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti. Sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Sabiedrības aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu Sabiedrības izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Valde ir atbildīga arī par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2024 EUR	2023 EUR
Neto apgrozījums	3	27 518 837	27 976 356
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(28 108 758)	(27 569 947)
Bruto peļņa vai zaudējumi		(589 921)	406 409
Pārdošanas izmaksas	5	(66 889)	(55 743)
Administrācijas izmaksas	6	(506 378)	(491 566)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	7	4 520 470	4 009 051
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	8	(4 177 214)	(3 885 642)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi:		2 660 595	2 151 916
a) no radniecīgajām sabiedrībām		2 405 286	2 037 174
b) no citām personām		255 309	114 741
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:		(1 991 338)	(2 070 378)
a) citām personām		(1 991 338)	(2 070 378)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(150 675)	64 047
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	(27 977)	(44 194)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(178 652)	19 853

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

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

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes		199 501	156 789
Nemateriālie ieguldījumi kopā	11	199 501	156 789
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		15 014 758	15 042 155
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		3 690 804	3 299 898
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		242 256	301 059
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 854 490	1 875 248
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		900 689	1 194 717
Pamatlīdzekļi kopā	12	21 702 997	21 713 077
Ieguldījuma īpašumi			
Nekustamie īpašumi:			
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	13	77 169 264	78 121 430
Ieguldījuma īpašumi kopā		77 169 264	78 121 430
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi			
Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām	14	11 830 829	15 707 922
Krājumi	15	16 658 931	21 108 624
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi un citi aktīvi kopā		28 489 760	36 816 546
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		127 561 522	136 807 842
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		207 402	218 042
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		-	6 102
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	15	4 113 921	3 775 402
Krājumi kopā		4 321 323	3 999 546
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	961 990	938 441
Radniecīgo sabiedrību parādi	17	11 286 696	11 179 776
Citi debitori	18	136 345	367 988
Nākamo periodu izmaksas	19	408 106	364 595
Uzkrātie ieņēmumi	20	1 716 097	1 275 675
Debitori kopā		14 509 234	14 126 475
Naudas līdzekļi	21	8 391 272	9 543 387
Apgrozāmie līdzekļi kopā		27 221 829	27 669 408
Aktīvu kopsumma		154 783 351	164 477 250

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

Balance

PASĪVS		31.12.2024.	31.12.2023.
	Piezīme	EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	22	109 615 802	110 162 151
Reorganizācijas rezerve	31	35 614 772	35 614 772
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(29 263 474)	(29 275 385)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(178 652)	19 853
Pašu kapitāls kopā		115 788 448	116 521 391
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	24 715 331	32 706 346
No pircējiem saņemto drošības naudu		515 629	491 005
Nākamo periodu ieņēmumi	24	22 671	-
Ilgtermiņa kreditori kopā		25 253 631	33 197 351
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	8 801 793	9 009 136
No pircējiem saņemtie avansi	25	51 050	46 765
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		1 686 321	2 082 512
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	27	1 474 802	1 403 692
Pārējie kreditori	28	627 278	721 686
Nākamo periodu ieņēmumi	24	234 952	277 542
Uzkrātās saistības	29	865 076	1 217 175
Īstermiņa kreditori kopā		13 741 272	14 758 508
Kreditori kopā		38 994 903	47 955 859
Pasīvu kopsumma		154 783 351	164 477 250

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

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

Naudas plūsmas pārskats

Piezīme	2024 EUR	2023 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(150 675)	64 047
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	2 425 661	2 706 079
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	11 -	30 075
• zaudējumi / (peļņa) no pamatlīdzekļu pārdošanas un norakstīšanas, neto	2 349	(123 988)
• zaudējumi no nemateriālo ieguldījumu izslēgšanas	-	77 079
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(2 660 595)	(2 151 916)
• procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	1 991 338	2 070 378
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	1 608 078	2 671 754
Pārdošanas izmaksas		
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	6 154 929	4 575 323
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	3 800 037	3 714 634
• Piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums) vai pieaugums	(9 192 794)	(6 442 719)
<i>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</i>	2 370 250	4 518 992
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 991 338)	(2 070 378)
Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem	(27 977)	(44 194)
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	350 935	2 404 420
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(1 668 545)	(1 916 622)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	-	46 908
Saņemtie procenti	173 436	111 989
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(1 495 109)	(1 757 725)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Izmaksātās dividendes	(7 941)	(75 487)
<i>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</i>	(7 941)	(75 487)
<i>Pārskata gada neto naudas plūsma</i>	(1 152 115)	571 208
<i>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</i>	9 543 387	8 972 179
<i>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</i>	21 8 391 272	9 543 387

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

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

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Reorganizācijas rezerve	Nesadalītā peļņa	Kopā
2022. gada 31. decembris	110 162 151	35 614 772	(29 199 899)	116 577 024
Dividenžu izmaksa	-	-	(75 487)	(75 487)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	19 853	19 853
2023.gada 31.decembris	110 162 151	35 614 772	(29 255 533)	116 521 390
Dividenžu izmaksa	-	-	(7 941)	(7 941)
Pamatkapitāla samazināšanu	(612 749)			(612 749)
Pamatkapitāla palielināšana, mantiskais ieguldījums	66 400			66 400
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	-	-	(178 652)	(178 652)
2024. gada 31. decembris	109 615 802	35 614 772	(29 442 126)	115 788 448

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

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

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas nami” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1993. gada 8. janvārī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Rātslaukums 5, Rīga. 100% kapitāla daļu turētājs ir Rīgas ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Sabiedrība nodarbojas galvenokārt ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldību un apsaimniekošanu.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas nami” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto eiro (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2024. gada 1. janvāra līdz 2024. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar likumā noteiktajiem kritērijiem Sabiedrība tiek klasificēta kā liela Sabiedrība.

Likums paredz papildu atvieglojumus mazām un vidējām sabiedrībām finanšu pārskata sagatavošanā, bet vienlaikus arī nosaka, ka finanšu pārskatam ir jāsniedz paties un skaidrs priekšstats par sabiedrības finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, bet vidējas un lielas sabiedrības gada pārskatam – arī par naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins veidots atbilstoši apgrozījuma izmaksu shēmai. Naudas plūsmas pārskats veidots pēc netiešās metodes.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina salīdzināmību, atsevišķi 2024. gada peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi ir pārklasificēti.

Saskaņā ar likumu, pamatotu iemeslu dēļ, Sabiedrība var izmantot likumā noteikto atkāpšanos un tā var posteņus "leguldījuma īpašumi" vai citus bilances aktīva vai pasīva posteņus atzīt, novērtēt, norādīt finanšu pārskatā un sniegt paskaidrojošu informāciju par šiem posteņiem saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem, ar ko saprot Starptautiskos Finanšu Pārskatu Standartus, kurus ir apstiprinājusi Eiropas Savienība (turpmāk tekstā "SGS"). Sabiedrība ir piemērojusi šo atkāpšanos un uzskaita leguldījuma īpašumus atbilstoši Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem (SFPS). Tā kā Sabiedrība plāno no 2025.gada pāriet uz Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Standartiem gada pārskata sagatavošanā, 2023.gadā tika pieņemts lēmums uzsākt šo procesu ar leguldījuma īpašumu posteņi, kas veido būtisku Sabiedrības aktīvu daļu, kas tiek tiešā veidā izmantoti saimnieciskajā darbībā. Šāda pieeja atbilst arī labajai praksei industrijā, ko secinājām veicot salīdzinošu finanšu rādītāju izpēti citos lielos uzņēmumos, kas darbojas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomās. Sabiedrības vadība uzskata, ka šāda pieeja ļaus precīzāk atspoguļot bilances aktīvu ilgtermiņa posteņus.

Vispārīgie principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- a) pamatojoties uz pieņēmumu, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk. Kā izklāstīts iepriekš, 2024. gadā Sabiedrība cietusi zaudējumus. Sabiedrības vadība uzskata, ka esošā situācija ir pārejoša un veic pasākumus, lai atjaunotu ieņēmumu apjomus iepriekšējā līmenī. Sabiedrības naudas plūsma bija pozitīva un 2025.gadā tāda tā arī ir saglabāsies.
- b) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā;
- c) novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un finanšu pārskata sastādīšanas dienu;
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- d) ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas, neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- e) aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- f) pārskata gada sākuma balance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- g) norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu."

Finanšu instrumenti un finanšu riski

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet otrai personai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapīrus. Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi – aizdevumi, pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, un ieguldījumi termiņ depozītos un finanšu saistības – aizņēmumi no kredītiestādēm, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējiem kreditoriem, kas tieši izriet no tās saimnieciskās darbības.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atspoguļo summu, par kādu iespējams apmainīt aktīvu vai izpildīt saistības darījumā starp labi informētām, ieinteresētām un finansiāli neatkarīgām personām. Ja pēc Sabiedrības vadības domām finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība būtiski atšķiras no bilancē uzrādītās vērtības, tad šo aktīvu un pasīvu patiesā vērtība tiek atspoguļota finanšu pārskata pielikumā.

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir:

- procentu likmju risks - risks, ka procentu likmju izmaiņas nelabvēlīgi ietekmēs Sabiedrības ienākumus un izmaksas un tās finanšu instrumentu vērtības. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, galvenokārt, saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem un izsniegtajiem aizdevumiem. Sabiedrības politika paredz aizņēmumiem un aizdevumiem piemērot mainīgās procentu likmes;
- kredītrisks - risks, ka Sabiedrības debitori nespēs atmaksāt savus parādus noteiktajā apjomā vai termiņā. Kredītrisks Sabiedrībai rodas, sniedzot pakalpojumus ar pēcapmaksas nosacījumiem. Kredītrisks tiek samazināts, izvērtējot klientu maksātspēju pirms līgumu slēgšanas, iekļaujot piesardzīgus noteikumus līgumā, kā arī kontrolējot debitoru parādus. Sabiedrībai ir būtiska kredītriska koncentrācija saistībā ar tās ilgtermiņa un īstermiņa prasībām pret kapitāla daļu turētāju. Sabiedrības vadība uzskata, ka kredītrisks attiecībā uz šīm prasībām ir zems;"
- likviditātes risks - risks, ka Sabiedrība nespēs termiņā izpildīt savas finanšu saistības. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot kredītiestāžu piešķirtos aizņēmumus un sabalansējot naudas plūsmu ar izsniegtā aizdevuma atmaksu."

Aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina 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 pārskatā to noteikšanas brīdī. Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi ir atspoguļoti to iegādes cenās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu. Nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un beidz - ar nākamā mēneša pirmo datumu, pēc tā izslēgšanas no nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļu sastāva. Ja pamatlīdzekļi tiek pārdoti vai norakstīti, to sākotnējā vērtība un uzkrātais nolietojums tiek izslēgti no uzskaites, un peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas vai norakstīšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Par pamatlīdzekļiem tiek atzīti iegādātie aktīvi, ja to vērtība pārsniedz 500 euro. Iegādātie aktīvi zem 500 euro tiek uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Pamatlīdzekļi, kurus Sabiedrības pamatkapitālā iegulda Rīgas valstspilsētas pašvaldība, tiek ņemti uzskaitē saskaņā ar sertificēta vērtētāja noteikto vērtību ieguldīšanas brīdī.

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

- nolietojuma atbilstību nekustamo īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,

- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, kā arī visaptverošo ienākumu pārskats pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai ārpus vispārējā valdības sektora struktūrām, tās iedala šādi:

a) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nenozīmīga, t.i. mazāka par 20%, tad klasificē kā ieguldījuma īpašums;

b) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nozīmīga, t.i. lielāka par 20%, tad proporcionāli dala kā ieguldījuma īpašums un kā pamatlīdzeklis.

Komponentēs dala visus nekustamos īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabali. Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīst kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā ieplūdis ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

Pamatlīdzekļu atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to pārdod, vai tad, kad pavisam pārtrauc tā lietošanu un no tā nākotnē nevar gūt saimniecisko labumu. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no pamatlīdzekļu norakstīšanas vai pārdošanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pārdošanas vai likvidācijas periodā. Pārdošanai paredzētos aktīvus Sabiedrība uzskaita krājumu sastāvā.

Nolietojums ir aprēķināts pēc lineārās metodes un norakstīts attiecīgo nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Sabiedrības pamatlīdzekļiem noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Pamatlīdzekļa grupa	Nolietojuma procentu likme (%) gadā
Nekustamais īpašums	
Nekustamais īpašums (zeme īpašumā)	0
Nekustamais īpašums (ēkas, būves īpašumā)	no 0.67 līdz 5 (noteikta katrai komponentei)
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	20
Pārējie pamatlīdzekļi	
Saimniecības pamatlīdzekļi (darba rīki)	20
Datortehnika, sakaru un cita biroja tehnika	33.33
Transportlīdzekļi	20
Biroja mēbeles un aprīkojums	20
Tehniskais aprīkojums un pasākuma centru mēbeles	
Kultūras vērtības un mākslas darbi	0
Pārējie pamatlīdzekļi	no 5 līdz 50
Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos	
Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu (nomātajos) pamatlīdzekļos	no 3 līdz 35 (saskaņā ar ieguldījuma (nomas līguma) derīguma termiņu)

Sabiedrības nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteiktas šādas finanšu nolietojuma aprēķināšanas likmes:

Nemateriālo ieguldījumu grupa	Nolietojuma procentu likme (%)
Filmu licences, filmu kopijas, filmas un tamlīdzīgi	N
Datorprogrammu licences un tamlīdzīgi	33.33
Preču zīmes	33.33
Grāmatas (tiesības publicēt manuskriptus)	20
Pārējie nemateriālie ieguldījumi	20

Uzkrātiem kapitālajiem / rekonstrukcijas remontiem netiek aprēķināts nolietojums līdz brīdim, kad tie tiek nodoti ekspluatācijā un pievienoti pamatlīdzekļu vērtībai.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Lietotiem pamatlīdzekļiem tiek noteiktas atbilstošas nolietojuma normas. Ja pastāv vērtības neatgūšanas pazīmes un, ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs tiek norakstīts līdz tā atgūstamajai summai.

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta par tiešajām izmaksām, kas radušās saistībā ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā.

Remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, parasti tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī.

Ja saskaņā ar vadības aplēsēm remonta un rekonstrukcijas izmaksas palielina ekonomisko labumu plūsmu uz Sabiedrību vai pagarina pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laiku, remonta izmaksas tiek kapitalizētas.

Ieguldījuma īpašumi

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

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

- nolietojuma atbilstību ieguldījuma īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,

- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, kā arī visaptverošo ienākumu pārskats pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Gadījumā, ja zeme un būves paredzētas gan funkciju nodrošināšanai, gan iznomāšanai ārpus vispārējā valdības sektora struktūrām, tās iedala šādi:

a) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nenozīmīga, t.i. mazāka par 20%, tad klasificē kā ieguldījuma īpašums;

b) ja funkciju nodrošināšanai paredzētā daļa nozīmīga, t.i. lielāka par 20%, tad proporcionāli dala kā ieguldījuma īpašums un kā pamatlīdzeklis.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Komponentēs daļa visus ieguldījuma īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs, piemēram, zemes gabali. Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīt kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā iekļūst ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

Aktīvi tiek pārklasificēti par ieguldījumu īpašumu tikai tad, kad mainās to izmantošanas veids, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība pārtrauc to lietot pati, tiek uzsākta noma citai pusei vai tiek pabeigta aktīva celtniecība vai attīstība. Aktīvi tiek pārklasificēti no ieguldījumu īpašuma tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība sāk lietot aktīvu pati vai tiek sākti attīstības darbi ar mērķi aktīvu pārdot. Ieguldījumu īpašumu atzīšanu pārtrauc, kad tas ir pārdots vai tā lietošana tiek neatgriezeniski pārtraukta un nav paredzams gūt nākotnes ekonomiskos labumus no tā pārdošanas.

Ieguldījuma īpašumus pieņem uzskaitē atbilstoši to sākotnējai vērtībai – iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Ieguldījuma īpašuma iegādes izmaksās iekļauj pirkšanas cenu un citas ar tā pirkumu un sagatavošanu paredzētajiem mērķiem tieši saistītas izmaksas, kas radušās līdz tā nodošanai (pieņemšanai) ekspluatācijā.

Ieguldījuma īpašumu ražošanas pašizmaksā iekļauj tā izgatavošanai izlieto to izejvielu un palīgmateriālu izmaksas, personāla izmaksas un citas tieši attiecināmas izmaksas, piemēram, ekspluatācijas vietas sagatavošanas un aprīkošanas izmaksas, tādas kā pamatu būve, nožogojumu ierīkošana, darbības pārbaudes izmaksas, atlīdzību speciālistiem (arhitektiem, inženieriem) par profesionālo pakalpojumu sniegšanu.

Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek atspoguļoti to iegādes izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu.

Ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina vai pavisam izņem no lietošanas un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimnieciskais labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījuma īpašumu posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa. Par lietošanas veida maiņu var liecināt fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, vai nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai, vai arī celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījuma īpašumu posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

Ieguldījuma īpašumu komponentēm nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā aktīva lietderīgās izmantošanas periodā. Katru ieguldījuma īpašumu komponenti nolieto atsevišķi.

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

Komponente	Lietošanas laiks, gadi
Ēkas konstruktīvie elementi	70 - 150
Jumta segums	20 - 70
Iekšējā apdare	10 - 120
Ārējā apdare	20 - 30
Inženiersistēmas	50

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījuma īpašumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījuma īpašumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Ieguldījumu īpašuma atgūstamā summa ir lielāka no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtības. Nosakot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas tiek diskontētas to tagadnes vērtībā, izmantojot pirmsnodokļu diskonta likmi, kas atspoguļo tagadnes tirgus prognozes attiecībā uz aktīva vērtības izmaiņām un uz to attiecināmajiem riskiem. Aktīvam, kas pats nerada ievērojamas naudas plūsmas, atgūstamā summa tiek noteikta atbilstoši tam naudas plūsmu ģenerējošajam aktīvam, pie kura tas pieder. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārējie izdevumi.

Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti neto vērtībā, no sākotnējās vērtības atskaitot speciālos uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Speciālie uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem tiek veidoti gadījumos, kad Sabiedrības vadība uzskata, ka šo speciāli nodalīto debitoru parādu atgūšana ir apšaubāma. Vadoties no pircēju un pasūtītāju parādu noilguma dienās, papildus speciālajiem uzkrājumiem ir izveidoti vispārējie uzkrājumi šaubīgiem debitoru parādiem.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda atgūšanas apšaubāmību, ir:

- kavēta parāda apmaksa, pēc vairākkārtējiem atgādīnājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšaubā Sabiedrības tiesības piedzīt šo parādu;

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

- parādnieka sliktais finanšu stāvoklis un negatīvie darbības rezultāti vai citi apstākļi, kas liecina par parādnieka nespēju apmaksāt pilnu parāda summu (zināms, ka pret debitoru ierosināts tiesas process par tā atzīšanu par bankrotējušu) u.tml.

Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to tagadējā atrašanās vietā un stāvoklī, tiek uzskaitītas šādi:

- izejvielas tiek uzskaitītas atbilstoši to pirkšanas izmaksām pēc “pirmais iekšā – pirmais ārā” (FIFO)

- gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, pamatojoties uz ražošanas iekārtu normālu jaudu, bet neņemot vērā aizņēmumu izmaksas.

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksa, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

Krājumos uzskaita nekustamos īpašumus, kuri paredzēti pārdošanai pa daļām, kā arī zemes gabalus, uz kuriem tiek būvēti objekti, kuri paredzēti pārdošanai. Šādi nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti postenī „Gatavie projekti un preces pārdošanai”. Krājumos uzskaitītie nekustamie īpašumi tiek pārdoti/realizēti par ne mazāku kā iegādes vērtību.

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un kasē un īstermiņa noguldījumi, kuru sākotnējais dzēšanas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības uzskaitē tiek veikta euro. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar euro maiņas kursu, kas noteikts, pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas un publicēšanas procedūru. Pārskata gada beigās ārvalstu valūtas naudas atlikumus un ārvalstu valūtās izteikto avansu, aizdevumu vai aizņēmumu atlikumus, kā arī citus ārvalstu valūtās maksājamus debitoru vai kreditoru parādu atlikumus pārrēķina no attiecīgās ārvalsts valūtas uz euro saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Aizdevumi un aizņēmumi

"Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un aizņēmumi tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Amortizētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā aizdevuma izsniegšanas vai aizņēmuma saņemšanas izmaksas, kā arī jebkādas ar aizdevumu vai aizņēmumu saistītos diskontus vai prēmijas. Amortizācijas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu ieņēmumi un izmaksas. Procentu izmaksas tiek atzītas pēc uzkrājumu principa, saskaņā ar aizdevuma vai aizņēmuma līguma nosacījumiem."

Uzkrājumi

Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kuru būtība ir skaidri noteikta un kuras bilances datumā ir paredzamas vai zināmas vai kuras noteikti radīsies, bet var mainīties šo saistību segšanai nepieciešamās summas lielums vai šo saistību rašanās datums.

Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmas saistību summas pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aplēstas, reizinot darbinieku vidējo dienas izpeļņu par pārskata gada pēdējiem sešiem mēnešiem ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. 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.

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi riski un atbildība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atlīdzību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomas maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās Sabiedrības saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

Neto apgrozījums un ieņēmumu atzīšana

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi tiek atzīti pēc uzkrājumu principa.

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī tālāk minētie nosacījumi.

Gada pārskatā neto apgrozījums ir atspoguļots tādā griezumā, lai ārēji lietotāji un Sabiedrības dalībnieks varētu gūt patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības ieņēmumiem. Neto apgrozījuma kvalificēšana pēc NACE koda varētu negatīvi ietekmēt attiecīgās Sabiedrības, finanšu pārskata pielikumā norādāmās informācijas izvērtēšanu.

Preču pārdošana

Ieņēmumi tiek atzīti, kad Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības.

Pakalpojumu sniegšana

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi no Sabiedrības pakalpojumiem un attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums. Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

Procentu ieņēmumi

Procentus aprēķina, pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu neatkarīgi no to samaksas datuma. Procentu ienākumus atzīst, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Peļņas vai zaudējumu aprēķinā procentu ieņēmumus uzrāda postenī Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi.

Pašvaldības finansējums

Rīgas valstspilsētas pašvaldība saskaņā ar līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā sociālo dzīvojamo telpu uzturēšanai sniedz Sabiedrībai finansiālu atbalstu. Finansiālais atbalsts tiek piešķirts saskaņā ar ikgadējo finansējuma plānu. Sabiedrība faktiski izlieto finansiālo atbalstu atzīst ieņēmumos peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Neizlietotais finansiālais atbalsts bilancē tiek atzīts kā nākamo periodu ieņēmumi, savukārt iztrūkstošais (nesaņemtais) finansiālais atbalsts tiek atzīts kā saistīto uzņēmumu parāds un iekļauts bilances aktīvu sastāvā.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termins "saistītās puses" atbilst Komisijas 2008.gada 3.novembra regulas (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (EK) Nr. 1606/2002, pielikumā minētajam 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm" lietotajam terminam. Sabiedrība ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības kontrolē. Parastie tirdzniecības darījumi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības kontrolētām kapitālsabiedrībām, sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem netiek uzskatīti par darījumiem ar saistītajām pusēm un netiek atklāti informācijā par saistīto pušu darījumiem.

3. Neto apgrozījums

	2024*	2023
	EUR	EUR
Komunālo pakalpojumu ieņēmumi**	6 609 499	8 225 427
Ieņēmumi no tirgus teritorijas un paviljonu nomas	5 710 800	5 634 070
Nekustamā īpašuma objektu remontdarbi	4 617 981	4 367 847
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	3 975 828	3 792 103
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	2 103 048	1 891 723
Finansējums sociālo telpu īres maksām	1 639 365	1 470 244
Pasākumu centru ieņēmumi	1 716 718	1 470 220
Pārējie ieņēmumi	1 145 598	1 124 722
Kopā	27 518 837	27 976 356

*Sabiedrība pārskata perioda laikā nav guvusi ieņēmumus no būvniecības pakalpojumiem.

** Komunālo pakalpojumu ieņēmumi 2024. gadā samazinājušies galvenokārt sakarā ar siltumenerģijas cenu samazinājumu. 2023. gadā bija būtisks energoresursu sadārdzinājums sakarā ar ģeopolitisko situāciju pasaulē.

4. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2024	2023
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	11 015 093	9 661 430
Komunālo pakalpojumu izmaksas	7 479 657	9 231 475
Pamatlīdzekļu nolietojums	2 425 692	2 392 064
Ēku uzturēšanas izmaksas	3 800 341	2 871 386
Nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi	1 104 220	1 078 148
Materiālu izmaksas	594 460	454 342
Transporta izmaksas	468 068	450 972
Pieaicinātie eksperti, juridiskā palīdzība u.c. speciālistu pakalpojumi	289 617	289 403
Pasākumu centra darbības tiešās izmaksas	245 003	255 018
Pamatlīdzekļu izslēgšanas izdevumi	1 929	253 333
Apdrošināšanas izmaksas	368 254	156 751
Telpu un zemes nomas maksa	22 926	136 494
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	123 220	95 618
Pārējās pakalpojumu sniegšanas izmaksas*	170 278	243 513
Kopā	28 108 758	27 569 947

*Pārskata gadā Sabiedrībai ir bijušas izmaksas 68'450 EUR, kas saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ir klasificējamās kā pētniecības un attīstības izmaksas.

SIA “Rīgas nami” ilgtspējas ziņošanas kārtības un ilgtspējīgas attīstības pamatnostādņu izstrādi saskaņā ar CSRD prasībām EUR 9 750

Rīgas Centrāltirgus telpiskās attīstības koncepcijas izstrādi EUR 42 000

Izpēte Vidzemes tirgus gaļas un piena paviljoniem EUR 8 300

RCT pagaidu degustāciju vietu un apzaļumošanas dizaina koncepcijas izstrāde EUR 8 400

5. Pārdošanas izmaksas

	2024 EUR	2023 EUR
Mārketinga un pārdošanas veicināšanas izdevumi	66 889	55 743
Kopā	66 889	55 743

6. Administrācijas izmaksas

	2024 EUR	2023 EUR
Personāla izmaksas	418 900	458 566
Finanšu un vadības konsultācijas**	45 878	-
Pārējās administrācijas izmaksas*	41 600	33 000
Kopā	506 378	491 566

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

	2024 EUR	2023 EUR
Gada pārskata obligātā revīzija (pārbaude)	37 200	33 000
Citu revīzijas uzdevumu veikšana	4 400	-
Kopā	41 600	33 000

**Izmaksu postenī finanšu un vadības konsultācijas ir grāmatvedības uzskaites metodiku sagatavošana un nodokļu konsultācijas.

7. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2024 EUR	2023 EUR
Ieņēmumi no krājumu (nekustamo īpašumu) pārdošanas	4 217 262	3 854 536
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi, t.sk., apdrošināšanas atlīdzība	192 855	73 755
Saņemtās soda naudas	97 987	68 394
Ieņēmumi no ES līdzfinansējuma projekta	12 366	12 366
Kopā	4 520 470	4 009 051

8. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2024 EUR	2023 EUR
Pārdoto krājumu (nekustamo īpašumu) vērtības norakstīšana	4 113 921	3 775 402
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	47 381	97 919
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	6 647	1 565
Citi saimnieciskās darbības izdevumi	9 265	10 756
Kopā	4 177 214	3 885 642

9. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2024 EUR	2023 EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	27 977	44 194
Kopā	27 977	44 194

10. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

	31.12.2024.	31.12.2023.
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits gadā	617	576
t.sk., Valdes locekļi	2	3
Padomes locekļi	2	3
Pārējie darbinieki	613	570

Personāla izmaksas

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Atlīdzība par darbu	8 706 143	7 986 651
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	2 006 121	1 846 266
Veselības apdrošināšanas izdevumi un citi	302 829	209 281
Kopā	11 015 093	10 042 198

Informācija par atlīdzību Sabiedrības valdes un padomes locekļiem

Valde:	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Atlīdzība	207 627	207 822
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	50 667	49 025
Citi labumi	8 318	389

Kopā 266 612 257 236

Padome:

Atlīdzība	80 640	99 269
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19 023	23 417
Citi labumi	32	431

Kopā 99 695 123 117

11. Nemateriālie ieguldījumi

	Nemateriālo vērtību izveidošanas izmaksas	Koncesijas, patenti, licences un preču zīmes	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	KOPĀ
Sākotnējā vērtība 31.12.2022.	-	550 065	-	550 065
legādāts	-	620	-	620
Izslēgts	-	(85 244)	-	(85 244)
Sākotnējā vērtība 31.12.2023.	-	465 441	-	465 441
legādāts	60 510	8 850	-	69 360
Sākotnējā vērtība 31.12.2024	60 510	474 291	-	534 801
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	-	362 077	-	362 077
Aprēķinātais nolietojums	-	30 075	-	30 075
Izslēgts	-	(83 500)	-	(83 500)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	-	308 652	-	308 652
Aprēķinātais nolietojums	-	26 648	-	26 648
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	-	335 300	-	335 300
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	-	156 789	-	156 789
Bilances vērtība uz 31.12.2024	60 510	138 991	-	199 501

12. Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi	Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	KOPĀ
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2022. (Koriģēta)	12 113 715	5 875 315	8 126 860	1 009 049	5 438 091	1 386 782	33 949 812
Iegādāts	-	-	-	-	28 546	1 854 209	1 882 755
Pārklasificēts	-	170 978	-	-	407 574	(2 024 623)	(1 446 071)
Izslēgts	-	(277 343)	-	(55 859)	(229 041)	(21 651)	(583 894)
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2023.	12 113 715	5 768 950	8 126 860	953 190	5 645 170	1 194 717	33 802 602
Iegādāts	66 400	(0)	(0)	-	(9 583)	1 475 968	1 532 785
Pārklasificēts	-	23 420	724 179	-	205 753	(1 676 329)	(722 977)
Izslēgts	-	-	-	-	(10 840)	(93 667)	(104 507)
Sākotnējā vērtība uz 31.12.2024.	12 180 115	5 792 370	8 851 039	953 190	5 830 500	900 689	34 507 903
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)	-	2 762 852	4 437 207	649 187	3 750 380	-	11 599 626
Aprēķināts	-	109 221	389 755	58 803	206 917	-	764 696
Pārklasificēts	-	-	-	-	35 855	-	35 855
Izslēgts	-	(31 563)	-	(55 859)	(223 230)	-	(310 652)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	-	2 840 510	4 826 962	652 131	3 769 922	-	12 089 525
Aprēķināts	-	117 217	333 273	58 803	214 579	-	723 872
Izslēgts	-	-	-	-	(8 491)	-	(8 491)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	-	2 957 727	5 160 235	710 934	3 976 010	-	12 804 906
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	12 113 715	2 928 440	3 299 898	301 059	1 875 248	1 194 717	21 713 077
Bilances vērtība uz 31.12.2024.	12 180 115	2 834 643	3 690 804	242 256	1 854 490	900 689	21 702 997

13. Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali	Ēkas un inženierbūves	KOPĀ
Sākotnējā vērtība 31.12.2021.	-	-	-
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	44 245 688	71 534 327	115 780 015
Vērtības samazinājums	(14 513 868)	(13 767 455)	(28 281 323)
Sākotnējā vērtība 31.12.2022. (Koriģēta)	29 731 820	57 766 872	87 498 692
Pārklasificēts	-	1 446 071	1 446 071
Sākotnējā vērtība 31.12.2023.	29 731 820	59 212 943	88 944 763
Pārklasificēts	-	722 976	722 976
Sākotnējā vērtība 31.12.2024.	29 731 820	59 935 919	89 667 739
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	-	-	-
Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem	-	14 998 322	14 998 322
Uzkrātā nolietojuma samazinājums	-	(5 772 284)	(5 772 284)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022. (Koriģēts)	-	9 226 038	9 226 038
Aprēķinātais nolietojums	-	1 597 294	1 597 294
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	-	10 823 332	10 823 332

Aprēķinātais nolietojums	-	1 675 143	1 675 143
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	-	12 498 475	12 498 475
Bilances vērtība uz 31.12.2023.	29 731 820	48 389 610	78 121 430
Bilances vērtība uz 31.12.2024.	29 731 820	47 437 444	77 169 264

Analizējot publiski pieejamo informāciju par nekustamā īpašuma tirgus tendencēm, sabiedrības vadība secina, ka 2024. gada nekustamā īpašuma tirgus Latvijā bija piesardzīgs, ar lēnu cenu pielāgošanos un nelielu aktivitātes samazinājumu dažos segmentos, tomēr tirgus ir saglabājis stabilitāti, ņemot vērā pieprasījumu pēc mājokļu īpašumiem lielākajās Latvijas pilsētās un komercīpašumu tirgus elastību. Gan SIA “Latio”, gan SIA “Ober Haus Real Estate Latvia” savos tirgus pētījumos par 2024.gadu uzsver nekustamā īpašuma cenu stabilitāti, lai gan tika novērots lēnāks pieaugums un neliels cenu kritums dažos tirgus segmentos salīdzinot pret 2023.gadu. Ievērojams pieprasījuma pieaugums pēc komercīpašumiem, īpaši biroja telpām, kas atbilst jaunākajiem darba vides un energoefektivitātes standartiem. 2024. gadā Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ir bijis stabils, bet ar piesardzību no pircēju un investoru puses, kas pielāgojās augstajām kredītu likmēm un nestabilitātei globālajā ekonomikā.

Nekustamā īpašuma tirgū pēdējā gada laikā būtiskas izmaiņas nav novērojamas, par ko esam pārliecinājušies publiskos medijos pieejamo datu izpētē par NĪ vērtību tendencēm Rīgas pilsētā.

Sabiedrības vadība uz 2024.gada 31.decembri ir veikusi detalizētu izvērtējumu, kur tika izvērtēts katra objekta individuālais stāvoklis, novērtējot objektu tehnisko stāvokli, iespējamās bojājumus u.c. Balstoties uz vadības izvērtējumu objektiem, kā arī tirgus izpēti, tika secināts, ka vērtības samazināšana objektiem nav nepieciešama.

14. Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	11 283 395	14 883 402
Saskaņā ar vienošanām par izdevumu atlīdzību Rīgas valstspilsētas pašvaldībai	547 434	824 520
Kopā	11 830 829	15 707 922

a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

	Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām EUR
31.12.2022.	-
legūts reorganizācijas ceļā (31. piezīme)	23 643 897
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts uz īstermiņa saistībām	(4 026 345)
31.12.2023.	19 617 552
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts 2023. gadā uz īstermiņa saistībām	(3 909 630)
Bilances vērtība 31.12.2023.	15 707 922
Saskaņā ar līgumu nosacījumiem pārklasificēts 2024. gadā uz īstermiņa saistībām	(3 877 093)
Bilances vērtība 31.12.2024.	11 830 829

b) Saskaņā ar noslēgtajiem finanšu nomas (vai nomaksas) pirkuma līgumiem, no Rīgas valstspilsētas pašvaldības saņemamo nākotnes maksājumu ieņēmumi atspoguļoti sekojošajā tabulā:

	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu iegējumus	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu iegējumus
	31.12.2024. EUR	31.12.2024. EUR	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR	31.12.2023. EUR	31.12.2023. EUR
Termiņā:						
Īsāks par vienu gadu	4 314 403	3 877 094	437 310	4 493 259	3 877 093	616 166
No 2 līdz 5 gadiem	8 303 004	7 953 735	349 269	12 617 408	11 830 829	786 579
Ilgāks par 5 gadiem	-	-	-	-	-	-
Kopā	12 617 407	11 830 829	786 579	17 110 667	15 707 922	1 402 745

15. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Ēkas*	13 062 777	16 817 140
Zemes gabali*	7 699 874	8 059 432
Pārējās preces pārdošanai	10 201	7 454
Kopā	20 772 852	24 884 026
t.sk.		
Ilgtermiņa daļa	16 658 931	21 108 624
Īstermiņa daļa	4 113 921	3 775 402

* Krājumu sadaļā "Gatavie ražojumi un preces pārdošanai" iekļauti nekustamie īpašumi, kurus ir plānots atsavināt Rīgas valstspilsētas pašvaldībai turpmāko 4 gadu laikā. Krājumu sastāvā iekļautie nekustamie īpašumi ir iekļāti kā nodrošinājums - uz tiem ir nostiprinātas hipotēkas un komercķīlas. Nekustamo īpašumu krājumu daļa, kuras pārdošana tiek plānota termiņā, kas ilgāks kā 1 gads, tiek norādīti ilgtermiņa aktīvu sastāvā.

Sabiedrības vadība ir aplēsusi, ka krājumu neto realizācijas vērtība aptuveni atbilst to bilances vērtībai tā kā tiek paredzēts, ka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai īpašumi tiks atsavināti vismaz to iegādes vērtībā.

16. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība	4 110 877	4 357 111
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem*	(3 148 887)	(3 418 670)
Kopā	961 990	938 441

* Pārskata gada beigās SIA "Rīgas nami" ir aktīvs kreditora prasījums MSIA "ZEUS", reģistrācijas numurs 40003741219, maksātnespējas procesā 1 218 715 EUR apmērā. Saistībā ar minēto prasījumu ir aktīvs kriminālprocess Nr. 11816007919, kas uzsākts 2019. gada 16. maijā (izmeklēšanas stadijā) un kurā SIA "Rīgas nami" ir cietušā statusā. Minēto tieslietu iznākums 2024. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to, minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīta ar 100% uzkrājumu.

Pārskata gada beigās SIA "Rīgas nami" ir aktīvs kreditora prasījums LAS "Latvijas Krājbanka", reģistrācijas numurs 40003098527, maksātnespējas procesā 1 369 280 EUR apmērā. Saskaņā ar 23.12.2011. Rīgas apgabaltiesas spriedumu Civillietā Nr. C0452331 LAS "Latvijas Krājbanka" ir pasludināta par maksātnespējīgu un 08.05.2012. Rīgas apgabaltiesas lēmumu minētajā civillietā uzsākat LAS "Latvijas Krājbanka", bankrota procedūra. Minēto tieslietu iznākums 2024. gada 31. decembrī nav paredzams, līdz ar to minētā prasība Sabiedrības pārskatos tiek uzrādīta ar 100% uzkrājumu.

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

17. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	6 211 971	6 422 243
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (14. piezīme)	3 877 093	3 909 630
Aizdevumu procenti	953 822	552 216
Nesamaksātie rēķini par sociālajiem dzīvokļiem	121 834	121 547
Nesamaksātie rēķini par pakalpojumiem	121 976	174 140
Kopā	11 286 696	11 179 776

18. Citi debitori

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Norēķini ar piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārmaksas	16 945	271 679
Norēķini par nodokļu maksājumiem	106 690	65 541
Pārējie debitori	12 710	30 768
Kopā	136 345	367 988

19. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Apdrošināšana	340 870	290 755
Citas nākamo periodu izmaksas	67 236	73 840
Kopā	408 106	364 595

20. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	1 716 097	1 275 675
Kopā	1 716 097	1 275 675

21. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Īstermiņa depozīt noguldījums	4 000 000	6 500 000
Norēķinu kontos	4 374 319	3 019 713
Nauda kasē	16 953	23 674
Kopā	8 391 272	9 543 387

* Īstermiņa depozīt noguldījuma termiņš līdz 3 mēnešiem.

22. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

Sabiedrības daļu kapitāls ir 109 615 802 EUR, un to veido 109 615 802 daļas. Katras daļas nominālvērtība ir EUR 1, nominālvērtības kopsumma ir 109 615 802 EUR, kopsummas īpatsvars pamatkapitālā 100%. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas. Visas Sabiedrības kapitāldaļas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai.

23. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgttermiņa, pēc līgumu gala termiņiem:	Atmaksas termiņš	31.12.2024.	31.12.2023.
		EUR	EUR
Aizņēmums no kredītiestādēm	2025.gadā	-	7 991 014
Aizņēmums no kredītiestādēm	2026.gadā	7 991 014	7 991 014
Aizņēmums no kredītiestādēm	2027.gadā	7 681 077	7 681 077
Aizņēmums no kredītiestādēm	2028.gadā	6 022 290	6 022 291
Aizņēmums no kredītiestādēm	2029.gadā	3 020 950	3 020 950
Kopā		24 715 331	32 706 346

2024. gada 31. decembrī ir spēkā kreditēšanas līgumi ar komercbankām. Sabiedrība ir noslēgusi hipotēkas līgumus un iekļājusī nekustamā īpašuma objektus. Komerckrītās ņēmējam ir tiesības pārdot iekļāto mantu bez izsoles.

Komercbanka	Aizņēmumu atmaksas termiņš	Aizņēmuma līguma summa	Parāda atlikuma summa uz 31.12.2024.	Aizņēmumu procentu likme	Reģistrēta komercrītā uz nekustamo īpašumu
"Swedbank" AS	25.01.2027.	1 662 513	831 257	2.493 + 12M EURIBOR	
AS „Citadele banka”	23.01.2029.	22 420 782	13 891 117	3.05% + 12 M EURIBOR	
AS “SEB banka”	25.01.2028.	46 750 232	310 587	2.3% + 12 M EURIBOR	Lubānas ielā 129 k-1, k-2, k-3, k-4, Rīgā
AS “SEB banka”	25.01.2028.	46 750 232	3 885 779	0.777% + 12 M EURIBOR	Lubānas ielā 129 k-1, k-2, k-3, k-4, Rīgā
Luminor Bank AS	25.01.2028.	46 750 232	310 587	2.3% + 12 M EURIBOR	Lubānas ielā 129 k-1, k-2, k-3, k-4, Rīgā
Luminor Bank AS	25.01.2028.	46 750 232	3 885 779	0.777% + 12 M EURIBOR	Lubānas ielā 129 k-1, k-2, k-3, k-4, Rīgā
AS “SEB banka”	25.01.2029.	6 449 857	1 549 486	1.75% + 12 M EURIBOR	Keldiņa iela 22 B
AS “SEB banka”	25.01.2027.	17 589 791	1 258 167	1.25% + 12 M EURIBOR	Ilūkstes iela 52 k-1 un k-2, Rīgā
Luminor Bank AS	25.01.2027.	17 589 791	1 258 167	1.25% + 12 M EURIBOR	Ilūkstes iela 52 k-1 un k-2, Rīgā
Luminor Bank AS	25.01.2028.	2 284 152	1 305 229	2.5% + 12 M EURIBOR	
Luminor Bank AS	25.01.2028.	1 010 410	577 377	2.5% + 12 M EURIBOR	
Luminor Bank AS	25.01.2028.	1 881 606	396 128	2.5% + 12 M EURIBOR	Olaine, Dalbes ielā 6
Luminor Bank AS	25.01.2028.	8 679 518	2 051 473	2.5% + 12 M EURIBOR	Jūrkalnes 7A, Rīga
Luminor Bank AS	25.01.2028.	2 091 622	1 195 212	2.75% + 12 M EURIBOR	

Ilgttermiņa, pēc atmaksas termiņiem līgumu maksājumu grafiku ietvaros:

	31.12.2024.	31.12.2023.
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	24 715 331	32 706 346
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
Kopā	24 715 331	32 706 346

Īstermiņa:

Ar termiņu viena gada laikā	7 991 014	8 023 551
Uzkrātie procenti	810 779	985 585
Kopā	8 801 793	9 009 136

24. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Ilgtermiņa daļa:		
ES projektu līdzfinansējums	22 671	-
Kopā	22 671	-
Īstermiņa daļa:		
ES projektu līdzfinansējums	12 366	47 403
Citi nākamo periodu ieņēmumi	222 586	230 139
Kopā	234 952	277 542

25. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Saņemtās drošības naudas īstermiņa daļa	51 050	46 765
Kopā	51 050	46 765

26. Finanšu un iespējamās saistības**a) Operatīvās nomas saistības**

Sabiedrība kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2024. gadā bija 367 679 EUR (2023. gadā: 323 718 EUR). 2024. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2024.	31.12.2023.
Ar termiņu viena gada laikā	253 407	280 056
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	253 558	140 028
Kopā	506 965	420 084

b) Juridiskās prasības

Informācija par tiesvedībām, kurās iesaistīta Sabiedrība

Pārskata gada beigās Sabiedrība ir iesaistīta vairākās tiesvedībās kā prasītājs un atsevišķās lietās kā atbildētājs. Sabiedrības vadība uzskata, ka šo tiesvedību rezultāts, ne katras individuāli, ne visu kopā, neradīs būtisku finanšu ietekmi uz Sabiedrības finanšu rādītājiem. Papildus lūdzu skatīt pielikuma 16. piezīmi.

c) Citas iespējamās saistības

Aizdevuma līgums Nr.5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķirusi finansējumu sociālās dzīvojamās mājas Rīgā, Dzirciema ielā 24 būvniecībai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 31.07.2007. līdz 25.01.2027. par summu EUR 5 264 625.

Aizdevuma līgums Nr.KD08114, saskaņā ar kuru AS SEB Banka piešķirusi finansējumu Rīgas 152.pirmsskolas izglītības iestādes ēkas Rīgā, Juglas ielā 1b rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 19.02.2010. līdz 25.01.2024. par summu EUR 2 271 313.

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm ir nodrošināti ar komercīlām un hipotēkām. Lūdzu skatīt pielikuma 23. piezīmi.

27. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Pievienotās vērtības nodoklis	1 013 900	831 141
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	284 871	234 222
Nekustāma īpašuma nodoklis	3 642	175 338
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	148 558	120 349
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	23 536	42 419
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	220	223
Akcīzes nodoklis	75	-
Kopā	1 474 802	1 403 692

28. Pārējie kreditori

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Atbildība par darbu	539 092	616 599
Garantijas ieturējums būvniecības darbiem	42 172	98 498
Pārējie kreditori	46 014	6 589
Kopā	627 278	721 686

29. Uzkrātās saistības

	31.12.2024.	31.12.2023.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības piegādātājiem	234 646	588 929
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	630 430	628 246
Kopā	865 076	1 217 175

30. Nozīmīgi līgumi ar Rīgas domi un citām Rīgas pašvaldības iestādēm

Saskaņā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem (2024.gada 6.novembra līgums RN-2024-1064-lī/2.8-3, iepriekš - 2013. gada 11. februāra līgums Nr.RD-13-255-lī) Sabiedrība pārvalda Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošos nekustamos īpašumus. Sabiedrības pienākumos ietilpst administrēt esošos nomas līgumus, kā arī slēgt jaunus, saņemt un veikt maksājumus, paturēt un rīkoties ar gūtajiem ieņēmumiem, kuri tiek izlietoti, apsaimniekojot Pašvaldības nekustamos īpašumus: Rīgas pilsētas izglītības, kultūras, veselības aprūpes un sociālās palīdzības iestādes, kā arī saimnieciskai darbībai neizmantotos un nomas objektus, nodrošina ēku inženiertīklu apkopi un remontdarbus, dispečerdienesta darbību, avārijas apturēšanu un to seku likvidācijas, pirms avārijas darbu izpildi, higiēnas un ugunsdrošības prasību izpildi (atbilstoši savai kompetencei), kā arī teritoriju un būvju uzturēšanas saistošo noteikumu izpildi (attiecībā uz saimnieciskai darbībai neizmantotiem un nomas objektiem), kā arī pakalpojumus Pašvaldības institūciju darbības nodrošināšanai un Pašvaldības funkciju un uzdevumu veikšanai. Rīgas valstspilsētas pašvaldība par pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajiem objektiem atbildību nesaņem. Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti Rīgas domes Īpašuma departamenta bilancē. Daļu no telpu nomas un ar to saistītiem ieņēmumiem Sabiedrība gūst pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo un īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomājot Rīgas valstspilsētas pašvaldībai un tās iestādēm, kā arī komercsabiedrībām un privātpersonām. Nomas maksa par telpām, kas tiek iznomātas Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm, kā arī komercsabiedrībām, tiek noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējo noteikumu Nr. 16 „Rīgas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība” normām.

Informācija par aizdevuma un nomakšanas līgumiem skatāma 14.piezīmē, par ikgadējiem pirkuma līgumiem skatāma 15.piezīmē

31. Reorganizācija

Atbilstoši Rīgas domes 15.12.2021. lēmumam Nr. 1105 “Par SIA “Rīgas nami”, SIA “Rīgas pilsēt būvnieks”, SIA “Rīgas Centrāl tirdzniecība” un SIA “Rīgas serviss” reorganizācijas uzsākšanu” un 09.05.2022. noslēgtajam reorganizācijas līgumam 01.11.2022 tika pabeigta minēto sabiedrību reorganizācija – apvienošana pievienošanas ceļā, kur SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” (turpmāk arī – RPB), SIA “Rīgas Centrāl tirdzniecība” (turpmāk arī – RCT) un SIA “Rīgas serviss” (turpmāk arī – RS) - visas kopā - Pievienojamās sabiedrības tika pievienotas iegūstošajai sabiedrībai – SIA “Rīgas Nami”. Saskaņā ar reorganizācijas līgumu visi Pievienojamo sabiedrību darījumi sākot ar 01.07.2022. tiek uzskatīti par iegūstošās sabiedrības darījumiem.

Reorganizētās sabiedrības turpmākā darbība saistīta ar Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu. Iegūstošā sabiedrība pārņem pievienojamo sabiedrību mantu, tiesības un saistības. Pievienojamās sabiedrības izbeidz pastāvēt bez likvidācijas procesa.

Sabiedrības vienīgais dalībnieks un kapitāla daļu turētājs, kas pēc reorganizācijas spēkā stāšanās paliek nemainīgs, ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Reorganizācijas rezultātā iegūstošās Sabiedrības pamatkapitāls netika palielināts.

32. Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

Ojārs Valkers
Valdes priekšsēdētājs

Kaspars Kociņš
Valdes loceklis

Mārcis Budļevskis
Valdes loceklis

Ieva Jauģiete
Finanšu departamenta vadītāja

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

Neatkarīgu revidentu ziņojums