

**Valsts akciju sabiedrības  
VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI**

**nerevidēts starpperioda pārskats par  
divpadsmit mēnešu periodu, kas  
noslēdzas  
2018. gada 31. decembrī**

**Saturs**

---

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	7
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Naudas plūsmas pārskats	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	13
Finanšu pārskata pielikums	15

**Informācija par Sabiedrību**

---

Sabiedrības nosaukums	<i>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</i>
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Valsts akciju sabiedrība</i>
Sabiedrības reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>Uzņēmuma reģistrā 40003294758, Rīga, 1996. gada 17. maijā Vienotais reģistrācijas numurs Komercreģistrā 40003294758, Rīga, 2004. gada 1. oktobrī</i>
Sabiedrības juridiskā adrese un pasta adrese	<i>Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980</i>
Akcionārs	<i>Valsts (valsts kapitāla daļu turētājs – LR Finanšu ministrija), 100%</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Latvijas Republikas Finanšu ministrija</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības padome un valde</i>
Padomes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Mārtiņš Bičevskis, padomes priekšsēdētājs (no 19.10.2016.) Inta Komisare, padomes priekšsēdētāja vietniece (no 19.10.2016.) Ansis Grasmanis, padomes loceklis (no 02.05.2017.)</i>
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (no 18.09.2017.) Līga Ermane, valdes locekle (no 03.10.2016.) Kitija Gruškevica, valdes locekle (no 06.09.2017.) Andris Vārna, valdes loceklis (no 01.10.2017.) Sigita Janvāre, valdes locekle (no 01.10.2017.)</i>
Pārskata periods	<i>01.01.2018 – 31.12.2018</i>

## **Vadības ziņojums**

### **Vispārīgs Sabiedrības raksturojums**

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

VNĪ kapitāla daļas 100% pieder valstij, kuras kapitāla daļu turētājs ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija. VNĪ pamatkapitāls 2018. gada 31. decembrī bija 135 474 106 EUR, ko veidoja 135 474 106 akcijas, ar akcijas nominālvērtību 1 EUR.

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

### **Būtiskākie finanšu rādītāji**

2018. gadā Sabiedrība ir sasniegusi finanšu mērķus plānotajā apjomā, nodrošinot stabilu EBITDA rādītāju 16,18 milj. EUR (mērķis 13,25 milj. EUR), pozitīvu tīrās peļņas rentabilitāti 19,2% (mērķis 8,62%) un saglabājot stabilu pašu kapitāla atdeves rādītāju 2,76% (mērķis 1,19%).

Sabiedrības apgrozījums 2018. gadā bija 39,27 milj. EUR, kas ir par 1,09 milj. EUR jeb 2,7 % mazāks nekā iepriekšējā gadā, bet sasniedz plānoto apgrozījuma apjomu. Lielāko samazinājumu veido valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumu kritums par 0,92 milj. EUR jeb 23,5%.

2018. gada tīra peļņa ir 8,47 milj. EUR, salīdzinot ar 8,97 milj. EUR iepriekšējā gada attiecīgajā periodā. Rezultāta izmaiņu pamatā ir pieaugums pārdošanas izmaksās par 0,43 milj. EUR jeb 91,5%, administrāciju izmaksās par 0,42 milj. EUR jeb 8,7%, sakarā ar Sabiedrībā ieviešamo pārmaiņu stratēģiju, kā arī samazinājums pārējo saimniecisko darbību izmaksās par 0,39 milj. EUR jeb 43,0%. Papildus efektu 0,23 milj. EUR apmērā rada izmaiņas Uzņēmumu ienākuma nodokļa (UIN) likumā, kas paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu no 2018. gada 1. janvāra.

### **Būtiskākie notikumi**

- 2018. gadā VNĪ apstiprināja “VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vidēja termiņa darbības stratēģiju 2018.-2022. gadam”, kas nosaka VNĪ vidēja termiņa darbības virzienus, biznesa modeli, stratēģiskās prioritātes, darbības mērķus, uzdevumus mērķu sasniegšanai un sasniedzamos rezultātīvos rādītājus.
- Atbilstoši apstiprinātajai VNĪ stratēģijai, VNĪ uzsāka biznesa modeļa maiņu: no funkcijām orientēta uz klientu orientētu uzņēmumu. Biznesa modelis balstās uz klientu un tā vajadzībām, un VNĪ pakalpojumu kopumu, darbību fokusējot uz vispārējā stratēģiskā mērķa īstenošanu, stratēģisko prioritāšu īstenošanu, kā arī esošo pakalpojumu attīstību un ilgtspēju visu darbības virzienu ietvaros.
- 2018. gadā VNĪ veiksmīgi ieviesa 24x7 klientu atbalsta nodrošinājumu ar mērķi modernizēt un digitalizēt nekustamo īpašumu lietošanas/apsaimniekošanas problēmu pieteikumu pārvaldību, lai nodrošinātu resursu izmantošanas efektivitāti un mūsdienu prasībām atbilstošu pakalpojuma kvalitāti.
- Pārskata gadā VNĪ veica organizatoriskas izmaiņas gan Sabiedrības darbības struktūrā, gan darbības procesos, lai nodrošināt efektīvu un ilgtspējīgu VNĪ pārvaldību, ievērojot labākās prakses un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development) korporatīvās pārvaldības principus un rekomendācijas. 2018. gadā VNĪ saņēma ilgtspējas indeksa Bronzas vērtējumu, kas ir apliecinājums tam, ka uzsāktais un veiktais pārmaiņu process ir vainagojies ar pirmajiem panākumiem uzņēmuma stratēģijas, ilgtspējas un korporatīvās pārvaldības attīstības jomā, un kopumā VNĪ noris saliedēts un profesionāls komandas darbs.
- Sabiedrībā ir ieviesta un sertificēta kvalitātes vadības sistēma saskaņā ar ISO 9001:2015 standarta prasībām un Energopārvaldības sistēma saskaņā ar ISO 50001:2011 standarta prasībām, kurām pārskata periodā sekmīgi tika veikti uzraudzības auditi.

### **Būtiskākie notikumi nekustamo īpašumu attīstības vadībā un pārvaldībā**

- VNĪ īstenoja 27 nekustamā īpašuma attīstības projektus par kopējo budžetu 145,5 milj. EUR, kas iekļauti programmā “100 adreses Latvijas simtgadei”. Attīstības stadijā ir vidēji 47 nekustamā attīstības projektu idejas.

## **Vadības ziņojums**

- VNĪ vadībā tika attīstīti un pabeigti būvdarbi 6 nekustamos īpašumos par kopējo budžetu 7,3 milj. EUR, attīstot platību 27 080 m<sup>2</sup>. Kā būtiskākie objekti minami:
  - Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja ēkas izveide Citadeles ielā 1, Rīgā;
  - Prokuratūras biroja ēka Kalnciema ielā 14, Rīgā;
  - Tiesu administrācijas ēka Mazā Nometņu ielā 39, Rīgā;
  - Klaušinieku mājas rekonstrukcija Turaidas muzejrezervāta teritorijā;
  - Cēsu mūzikas skola Lielā Kalēju ielā 4, Cēsīs.
- Veiksmīgi noritējis darbs pie ārvalstu finanšu instrumentu piesaistes – saņemti apstiprinājumi par finanšu atbalsta piesaisti 15 projektiem par kopējo summu 35,4 milj. EUR.
- Attīstības projektu biznesa virzienā piedāvājamo pakalpojumu klāsts papildināts ar iekšējās būvuzraudzības pakalpojumu un ieviests projektu vadības process un izstrādāta projektu vadības izmaksu metodika.
- Visos projektos uzlabota sadarbība ar klientiem, noslēdzot sadarbības līgumus par projektu īstenošanu tādējādi veicinot to iesaisti projekta norisēs.
- Vairākos attīstības projektos uzsākta būvniecības dokumentācijas izstrāde trīsdimensionālā (3D) vidē. Notikušas vairākas tikšanās ar Būvniecības industrijas digitalizācijas asociāciju par pilotprojekta un BIM (Building Information Modeling) ieviešanas uzsākšanas īstenošanu. Kā pilotprojekts ir izvēlēta prokuratūras ēka Aspazijas bulvārī 7, Rīgā.
- 2018. gadā uzsāktie būtiskākie projekti:
  - parakstīts līgums ar SIA “Skonto būve” par būvdarbiem Latvijas Okupācijas muzeja ēkas pārbūvei, tostarp jaunas piebūves “Nākotnes nams” būvniecību;
  - dots starts Jaunā Rīgas teātra (JRT) būvniecībai, kā arī atklāta virtuāla ekskursija pa topošo ēku;
  - ar Dānijas karalistes kultūras institūta atbalstu izveidots un izsludināts metu konkurss “TabFab Radošā kvartāla pilnīgas izbūves arhitektoniska vīzija” un pasludināti uzvarētāji.
- Pārskata gadā veikta nekustamo īpašumu portfeļa struktūras analīze, pilnveidota nekustamo īpašumu datu uzskaitē, uzsākta VNĪ īpašumā esošo nekustamo īpašumu nomas maksas noteikšanas metodikas pielāgošana vispārpieņemtajai tirgus praksei un Ministru kabineta noteikumiem “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (2018.gada 20.februāra noteikumi Nr.97, kas stājās spēkā 2018.gada 1.jūnijā), kā arī uzsākta jauna valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līguma projekta izstrāde.
- Pārskata gadā veiksmīgi realizēta valsts nekustamo īpašumu atsavināšana. 2018.gadā atsavināti 86 nekustamie īpašumi par kopējo summu 3,0 milj. EUR;
- Kā nozīmīgākais nekustamā īpašuma atsavināšanas darījums minama Šķirotavas cietuma, kas izvietots trīs nekustamajos īpašumos – Krustpils ielā 63, Asotes ielā 2 un Rājumsila ielā 1, Rīgā, pārdošana par summu 886 500 EUR.
- 2018.gadā VNĪ par 43 objektiem samazinājusi portfelī esošo vidi degradējošo Finanšu ministrijas īpašumu (A un B kategorijas grausti) skaitu (atsavināti, nojaukti, atjaunoti).

### **Turpmākā attīstība**

2019.gadā VNĪ turpinās “VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vidēja termiņa darbības stratēģijas 2018.-2022. gadam” realizāciju saskaņā ar tajā noteiktajiem stratēģiskajiem mērķiem un uzdevumiem.

Sabiedrība 2019.gadam ir noteikusi sekojošus darbības mērķus:

- uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti un klientu apmierinātību ar sadarbību ar VNĪ kopumā;
- veicināt darbinieku iesaisti, motivāciju un efektivitāti;
- īstenot ilgtspējīgu, korporatīvi un sociāli atbildīgu uzņēmuma biznesa praksi;
- nodrošināt uzņēmuma noteikto finanšu mērķi EBITDA, realizējot aktivitātes efektīvākai telpu izmantošanai, perspektīvo objektu īpatsvara palielināšanai, privātās apbūves valsts zemesgabalu iznomāšanai un atsavināšanai, īpašumu, kas nav nepieciešami valsts funkciju veikšanai, atsavināšanai, attīstības projektu realizācijai un degradēto īpašumu revitalizācijai.

Būtiskākie uzdevumi:

- nodrošināt plānoto attīstības projektu realizācijas vadību
- pabeigt Nekustamā īpašuma portfeļa stratēģijas jaunā versijā izstrādi
- nodrošināt nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, t.sk. iznomāšanu un apsaimniekošanu
- nodrošināt valsts deleģētās funkcijas, t.sk. valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu

## **Vadības ziņojums**

---

### **Finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, finanšu risku vadība**

Ar Sabiedrības finanšu instrumentiem saistītie finanšu riski ar zemu iestāšanās varbūtību ir kredītrisks, valūtas risks, procentu likmju risks un likviditātes risks. Sabiedrības vadība ir iedibinājusi kontroles procedūras, lai būtiskākos riskus kontrolētu (skatīt Finanšu pārskata pielikuma 35.piezīmi).

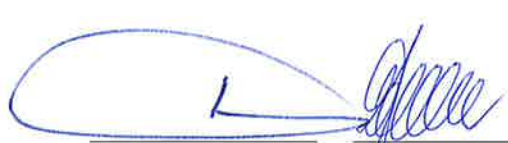
### **Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām**

Laika posmā no bilances slēgšanas brīža līdz pārskata apstiprināšanas dienai nav notikuši būtiski notikumi, kas ietekmētu sabiedrības darbību.

### **Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu**

Sabiedrības vadības priekšlikums ir 2018.gada peļņu sadalīt normatīvajos aktos noteiktajā apjomā un kārtībā, tai skaitā novirzot Sabiedrības turpmākai attīstībai

Sabiedrība vēlas pateikties visiem klientiem, sadarbības partneriem un darbiniekiem par veiksmīgo sadarbību 2018. gadā!



---

Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs


Līga Ermane  
Valdes locekle



---

Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

Sigita Janvāre  
Valdes locekle



---

Andris Vārna  
Valdes loceklis

2019.gada 5.februārī

**Paziņojums par vadības atbildību**

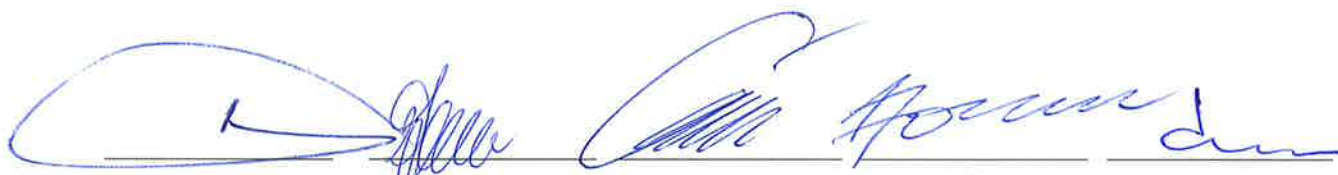
---

**Paziņojums par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vadības atbildību**

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, tie sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” finanšu stāvokli 2018. gada 31. decembrī, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu. Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un citiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde apstiprina, ka sabiedrības finanšu pārskati no 8. līdz 39. lapai par gadu no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim ir sagatavoti, pamatojoties uz VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valdes rīcībā esošo informāciju un atbilstošām grāmatvedības metodēm, kuru pielietojums, ir bijis konsekvents, un valdes lēmumi un pieņēmumi attiecībā uz šo finanšu pārskatu sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

Vadības ziņojums atspoguļo patiesu informāciju par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” darbības attīstību, darbības rezultātiem un būtiskākajiem notikumiem.



Ronalds Neimanis	Līga Ermane	Kitija Gruškevica	Sigita Janvāre	Andris Vārna
Valdes priekšsēdētājs	Valdes locekle	Valdes locekle	Valdes locekle	Valdes loceklis

2019.gada 5.februārī

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**


Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija


**Finanšu pārskats Peļņas vai zaudējumu aprēķins**

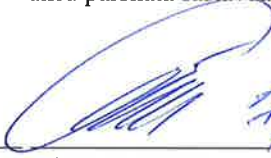
(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas euro un noapaļotas līdz veseliem euro)


	Piezīme	2018	2017
Neto apgrozījums			
no citiem pamatdarbības veidiem	2	39 268 156	40 361 505
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(24 390 062)	(25 536 370)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>14 878 094</b>	<b>14 825 135</b>
Pārdošanas izmaksas	4	(899 538)	(469 631)
Administrācijas izmaksas	5	(5 207 988)	(4 790 581)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	748 529	511 543
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(522 550)	(916 243)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	8	1 313 565	5 356 244
no radniecīgajām sabiedrībām		-	83
no citām personām		1 313 565	5 356 244
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas citām personām	9	(1 841 302)	(5 775 387)
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>8 468 810</b>	<b>8 741 080</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	10	(14)	(122 400)
<b>Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>8 468 796</b>	<b>8 618 680</b>
Atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņas	10,27	-	352 847
<b>Pārskata perioda peļņa</b>		<b>8 468 796</b>	<b>8 971 527</b>


Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


  
Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

  
Līga Ermane  
Valdes locekle

  
Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

  
Sigita Janvāre  
Valdes locekle

  
Andris Vārna  
Valdes loceklis

  
Aija Martinšone-Stage  
Galvenā grāmatvede

2019.gada 5.februārī



**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskats Balance 2018. gada 31.decembrī**

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

Aktīvs	Piezīme	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ilgtermiņa aktīvi</b>			
<b>Nemateriālie aktīvi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		200 958	136 393
<b>Nemateriālie aktīvi kopā</b>	11	<b>200 958</b>	<b>136 393</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)		3 498 677	4 125 000
Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie)		341 395 225	356 377 352
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos nekustamajos īpašumos		8 004 063	4 565 455
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		777 709	934 846
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		10 741 295	3 386 488
<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>	12,13	<b>364 416 969</b>	<b>369 389 141</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu aktīvi</b>			
Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi		1 423	1 423
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	91 859	116 647
Nākamo periodu izmaksas	18	275 670	369 538
<b>Ilgtermiņa finanšu aktīvi kopā</b>		<b>368 952</b>	<b>487 608</b>
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>		<b>364 986 879</b>	<b>370 013 142</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		114 518	75 825
Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi	15	161 500	1 525 105
<b>Krājumi kopā</b>		<b>276 018</b>	<b>1 600 930</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	1 020 142	828 858
Citi debitori	17	8 142 275	6 154 806
Nākamo periodu izmaksas	18	348 900	245 706
Uzkrātie ieņēmumi	19	404 625	154 757
<b>Debitori kopā</b>		<b>9 915 942</b>	<b>7 384 127</b>
<b>Naudas līdzekļi</b>	20	<b>23 047 690</b>	<b>29 834 943</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>		<b>33 239 650</b>	<b>38 820 000</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>398 226 529</b>	<b>408 833 142</b>

Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskats Balance 2018. gada 31. decembrī**

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

(turpinājums)

Pasīvs	Piezīme	31.12.2018	31.12.2017
<b>Pašu kapitāls</b>			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	135 474 106	135 474 106
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	22	119 179 588	129 114 744
Pārējās rezerves	23	7 358 269	7 452 170
Nesadalītā peļņa		14 452 215	8 276 607
<i>Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi (-) / nesadalītā peļņa (+)</i>		<i>5 983 419</i>	<i>(694 920)</i>
<i>Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi</i>		<i>8 468 796</i>	<i>8 971 527</i>
<b>Pašu kapitāls kopā</b>		<b>276 464 178</b>	<b>280 317 627</b>
<b>Uzkrājumi</b>			
Citi uzkrājumi	24	834 654	468 358
<b>Uzkrājumi kopā</b>		<b>834 654</b>	<b>468 358</b>
<b>Kreditori</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	83 014 584	101 392 610
Pārējie kreditori	28	867 201	1 617 757
Nākamo periodu ieņēmumi	29	1 334 949	1 234 276
<b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>		<b>85 216 734</b>	<b>104 244 643</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	18 389 603	9 121 810
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem		3 601 678	2 476 300
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	26	509 682	450 511
Pārējie kreditori	28	8 560 874	6 829 910
Nākamo periodu ieņēmumi	29	707 370	715 743
Uzkrātās saistības	30	3 810 128	2 776 340
Atvasinātie finanšu instrumenti	35	131 627	1 431 900
<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>		<b>35 710 963</b>	<b>23 802 514</b>
<b>Kreditori kopā</b>		<b>120 927 696</b>	<b>128 047 157</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>398 226 529</b>	<b>408 833 142</b>

Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane  
Valdes locekle

Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

Sigita Janvāre  
Valdes locekle

Andris Vārns  
Valdes loceklis

Aija Martinsone-Staģe  
Galvenā grāmatvede

2019.gada 5.februārī

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskats Naudas plūsmas pārskats**

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

	Piezīme	31.12.2018	31.12.2017
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
1. Peļņa (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		<b>8 468 810</b>	<b>8 741 080</b>
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu nolietojums	3,4,5	19 331 160	22 272 577
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	3,4,5	87 029	240 786
izmaiņas rezervēs	22,23	(11 421 991)	(13 883 905)
neto zaudējumi (peļņa) no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas	12,2	-	(514 324)
neto ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas		59 437	(205 138)
ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana		(1 212 520)	-
izmaiņas uzkrājumos		366 296	237 239
peļņa vai zaudējumi no ārvalstu valūtas kursu svārstībām aizņēmumiem	25	-	3 508 252
zaudējumi (peļņa) no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	8	(1 300 273)	(5 334 818)
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	8	(13 175)	(20 999)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	9,25	1 774 205	1 839 315
<b>2. Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>16 138 978</b>	<b>16 880 065</b>
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu samazinājums		(1 872 741)	3 393 181
krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		1 324 912	1 341 613
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums (samazinājums)		3 291 045	(852 281)
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>18 882 194</b>	<b>20 762 578</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	25	(1 773 432)	(1 837 159)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(540 432)	(1 636 700)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>16 568 330</b>	<b>17 288 719</b>

Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija


**Finanšu pārskats Naudas plūsmas pārskats**

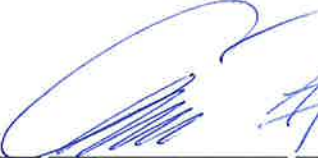
(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro noapaļotas līdz veseliem euro)


(turpinājums)


	Piezīme	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(12 064 264)	(3 184 471)
Saņemtie procenti	8	13 175	20 999
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	6	99 700	349 500
Izsniegtie aizdevumi		-	(36 000)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas		-	36 000
Saņemta nauda reorganizācijas rezultātā		-	909 048
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(11 951 389)</b>	<b>(1 904 924)</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	25	(9 111 006)	(8 259 783)
Dividendes		(2 293 188)	-
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(11 404 194)</b>	<b>(8 259 783)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/(samazinājums)</b>		<b>(6 787 253)</b>	<b>7 124 012</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā</b>		<b>29 834 943</b>	<b>22 710 931</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās</b>	20	<b>23 047 690</b>	<b>29 834 943</b>

Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

  
Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

  
Līga Ermane  
Valdes locekle

  
Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

  
Sigita Janvāre  
Valdes locekle

Andris Vārna  
Valdes loceklis

  
Aija Martinsone-Staģe  
Galvenā grāmatvede

2019.gada 5.februārī

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskats Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

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

	Piezīmes numurs	Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Pašu kapitāls
<b>31.12.2016.</b>		<b>135 474 106</b>	<b>111 282 716</b>	<b>8 086 741</b>	<b>(630 472)</b>	<b>254 213 091</b>
Rezervju samazināšana par 2016.gada zaudējumiem	23	-	-	(633 390)	633 390	-
BCE iepriekšējo periodu zaudējumu pārņemšana		-	-	-	(742 716)	(742 716)
VNĪ Pilis iepriekšējo periodu peļņas pārņemšana		-	-	-	44 878	44 878
Pārskata perioda nesadalītā peļņa		-	-	-	8 971 527	8 971 527
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	23	-	-	(1 181)	-	(1 181)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	22	-	(35 541)	-	-	(35 541)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	22	-	(13 847 183)	-	-	(13 847 183)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no NĪ vērtības sākotnējās atzīšanas	22	-	32 880 391	-	-	32 880 391
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas	22	-	(20 803 765)	-	-	(20 803 765)
Atliktā nodokļa izslēgšana	22,27	-	19 638 126	-	-	19 638 126
<b>31.12.2017.</b>		<b>135 474 106</b>	<b>129 114 744</b>	<b>7 452 170</b>	<b>8 276 607</b>	<b>280 317 627</b>

Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

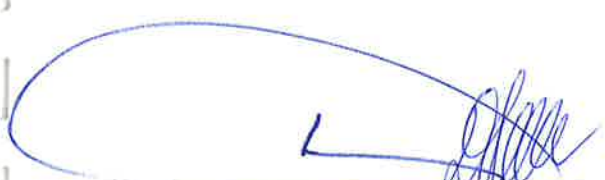
**Finanšu pārskats Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

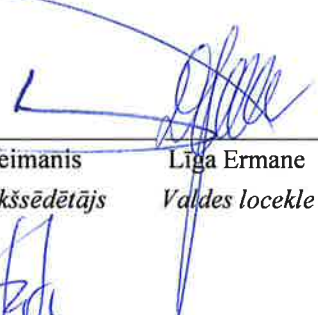
(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas euro un noapaļotas līdz veseliem euro)

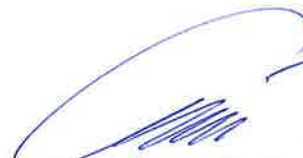
(turpinājums)


		Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārejās rezerves	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Pašu kapitāls
<b>31.12.2017.</b>		<b>135 474 106</b>	<b>129 114 744</b>	<b>7 452 170</b>	<b>8 276 607</b>	<b>280 317 627</b>
Dividendes par 2017.gadu		-	-	-	(2 293 188)	(2 293 188)
Pārskata perioda nesadalītā peļņa		-	-	-	8 468 796	8 468 796
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	23	-	-	(93 901)	-	(93 901)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem nekustamajiem īpašumiem	22	-	(83 634)	-	-	(83 634)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	22	-	(11 244 456)	-	-	(11 244 456)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas	22	-	1 984 518	-	-	1 984 518
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas	22	-	(591 584)	-	-	(591 584)
<b>31.12.2018.</b>		<b>135 474 106</b>	<b>119 179 588</b>	<b>7 358 269</b>	<b>14 452 215</b>	<b>276 464 178</b>


Pielikums no 15. līdz 39. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

  
Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

  
Līga Ermane  
Valdes locekle

  
Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

  
Sigita Janvāre  
Valdes locekle

  
Andris Vārna  
Valdes loceklis

  
Aija Martinsone-Staģe  
Galvenā grāmatvede

2019.gada 5.februārī

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **1. UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES - VISPĀRĪGIE PRINCIPI**

#### **VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA**

Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk tekstā – VNĪ vai Sabiedrība), vienotais reģistrācijas numurs 40003294758, birojs atrodas tās juridiskajā adresē Vaļņu ielā 28, Rīgā. Tās galvenie darbības veidi ir operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE 2.red. kodi 6820, 6831,6832I), kā arī darbība būvniecības sfērā (4120).

#### **BŪTISKĀKIE GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPI**

Sabiedrības finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- Pieņemts, ka Sabiedrības darbosies arī turpmāk;
- Izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas iepriekšējā periodā;
- Novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību: pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa; ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata periodā vai iepriekšējos periodos, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un finanšu pārskata sagatavošanas dienu; aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata periods tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- Ņemti vērā ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- Aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- Pārskata perioda sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā perioda slēguma bilanci ņemot vērā veiktās korekcijas, kā norādīts turpmāk;
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- Saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata periods ir divpadsmit mēneši no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 31. decembrim.

#### **UZSKAITES UN PĀRSKATU VALŪTA**

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā – euro (EUR). Darījumi ārvalstu valūtās tiek pārrēķināti eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa.

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

Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

#### **NOVĒRTĒŠANAS PAMATS**

Sabiedrības finanšu pārskats ir sagatavots atbilstoši likumam "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam. Izmantojot likumā atļauto atkāpšanos, Sabiedrība atzina pārdošanai turētus ilgtermiņa aktīvus un līdz 2017. gada 31. decembrim turpināja atzīt Atlikto nodokli.

Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības līdzekļiem, saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu. Šī mērķa sasniegšanai bilances posteņi „Pamatlīdzekļi” un „Ieguldījuma īpašumi” ir pārklasificēti saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā noteikto bilances shēmu.

Sabiedrība atbilst lielas sabiedrības statusam.

Sabiedrības vadība, sagatavojot šo finanšu pārskatu ir izvērtējusi, ka pārdošanai turētu ilgtermiņa aktīvu atzīšana un uzrādīšana nodrošina patiesāku Sabiedrības finansiālā stāvokļa uzrādīšanu un tādēļ ir izmantojusi LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. pantā noteikto iespēju atkāpties no likumā noteiktā, un Sabiedrība šajā pārskatā turpina atzīt, novērtēt pārdošanai turētus ilgtermiņa ieguldījumus, saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem kā arī atbilstoši sniedz paskaidrojošu informāciju par šiem posteņiem.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

Sabiedrības vadība uzskata, ka salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, nav notikušas nozīmīgas izmaiņas grāmatvedības politikās, kas piemērotas finanšu pārskatu sagatavošanā, izņemot izmaiņas attiecībā uz atliktā nodokļa uzskaiti, kas plašāk aprakstīta sadaļā par uzņēmumu ienākuma nodokli.

Sabiedrības peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc netiešās metodes. Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz sākotnējām iegādes izmaksām, izņemot turpmāk minētos posteņus:

- atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti patiesajā vērtībā,
- nekustamie īpašumi tiek periodiski pārvērtēti, bet to vērtības palielinājums ir atzīts ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervē, kas tiek samazināta īpašumiem zaudējot vērtību vai nolietojoties,
- pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi tiek uzrādīti zemākajā no to iegādes vērtības vai patiesās vērtības.

### **APLĒSES UN SPRIEDUMI**

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

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

Svarīgākie aplēšu neprecizitātes iemesli ir:

#### ***Vērtības samazināšanās***

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst brīdī, kad aktīva vai tā naudu pelnošās vienības uzskaites summa pārsniedz to atgūstamo summu. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

#### ***Ilgtermiņa ieguldījumu aktīvu lietderīgās izmantošanas laiks***

Vadība aplēš atsevišķu pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu lietderīgās izmantošanas laiku proporcionāli gaidāmajai aktīva izmantošanai (tā gaidāmajai kapacitātei vai efektivitāti), balstoties uz vēsturisko pieredzi ar līdzīgiem pamatlīdzekļiem, ieguldījuma īpašumiem, nemateriālajiem ieguldījumiem un nākotnes plāniem.

#### ***Pamatlīdzekļu novērtēšana***

Ja pamatlīdzekļu vērtība bilances datumā ir zemāka par to novērtējumu bilancē un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, tie tiek novērtēti atbilstoši zemākajai vērtībai. Pārvērtēšanas rezultāts tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot ja vērtības samazināšanās kompensē iepriekš atzītu pamatlīdzekļu vērtības palielināšanos. Tādā gadījumā par vērtības samazināšanās summu samazina pašu kapitāla posteņi „Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”.

Ja pamatlīdzekļu vērtība bilances datumā ir būtiski augstāka par to novērtējumu bilancē, pamatlīdzekļus var pārvērtēt atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības paaugstinājums būs ilgstošs. Pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums ir atspoguļots posteņī “Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”. Ja pārvērtēšanas dēļ radies vērtības pieaugums kompensē tā paša pamatlīdzekļa pārvērtēšanas samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata periodos atzīts par izmaksām peļņas vai zaudējumu aprēķinā, tad pārvērtēšanas dēļ radušos vērtības pieaugumu atzīst par ieņēmumiem pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves tiek samazinātas, ja pārvērtētais objekts tiek likvidēts vai to neizmanto, vai vērtības palielināšanai vairs nav pamata.

#### ***Krājumu neto realizācijas vērtības noteikšana***

Krājumi ir novērtēti zemākajā no pašizmaksas un neto pārdošanas vērtības. Sabiedrības vadībai ir jāsaprot krājumu vērtības aplēses gadījumos, kad tiek konstatēts, ka krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību. Ja krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību, krājumu vērtību samazina līdz to neto pārdošanas vērtībai, t.i., aplēstajai pārdošanas cenai, atskaitot aplēstās pabeigšanas izmaksas un aplēstās nepieciešamās pārdošanas izmaksas.

#### ***Aizdevumu un debitoru parādu novērtējums***

Finanšu aktīvu uzraudzības procesam un vērtības samazināšanās noteikšanai ir raksturīgi vairāki būtiski riski un neskaidrības. Šie riski un neskaidrības ietver risku, ka Sabiedrības novērtējums attiecībā uz klienta spēju pildīt visas savas līgumsaistības mainīsies atbilstoši izmaiņām attiecīgā klienta kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

Aizdevumi un debitoru parādi ir novērtēti, ievērojot piesardzības principu, un bilancē uzrādīti neto vērtībā, no uzskaites vērtības atskaitot uzkrājumus nedrošiem aizdevumiem un debitoru parādiem.

Uzkrājumi nedrošiem aizdevumiem un pircēju un pasūtītāju parādiem tiek aprēķināti, analizējot parādu vecuma struktūru, kā arī balstoties uz informāciju par konkrētu debitoru vai aizņēmēja finansiālo stāvokli un parāda atgūstamību.



## **Finanšu pārskata pielikums**

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

Debitoru parādiem ir pielietota sekojoša uzkrājumu veidošanas politika, kas balstās uz parādu vecumu struktūru:

Debitoru vecums (dienās)	Uzkrājumu likme
1-90	0%
Vairāk nekā 91 diena	100%

### **Atliktā nodokļu aktīva atzīšana**

Kopējais atliktā nodokļa aprēķina rezultāts tiek atspoguļots bilances aktīvā tādā apmērā, par kādu ir ticams, ka nākotnes apliekamā peļņa būs pieejama, lai atliktā nodokļa aktīvu varētu izmantot. Atliktā nodokļa apjoms tiek samazināts tādā apmērā, par cik vairs nav ticams, ka tiks realizēti ar to saistītie nodokļu atvieglojumi.

Iepriekšējā gada finanšu pārskatā tika atzīts atliktā nodokļa aktīvs, pamatojoties uz pieņēmumu, ka nodokļu zaudējumus segs nākotnes apliekamā peļņa.

### **Uzkrājumu veidošana**

Uzkrājumi tiek veidoti gadījumos, kad pagātnes notikums ir izraisījis pašreizēju pienākumu vai zaudējumus un to summu ir iespējams ticami aplēst. Zaudējumu iespējamība tiek novērtēta, Sabiedrības vadībai izdarot apsvērumus. Zaudējumu apmēra noteikšanai vadībai ir nepieciešams izvēlēties piemērotu aprēķinu modeli un specifiskus pieņēmumus, kas saistīti ar šo risku.

Uz pārskata perioda beigām tiek veidoti uzkrājumi iespējamo tiesas procesu izpildei saskaņā ar vadības novērtējumu paredzamo izmaksu katras prasības izpildei pēc situācijas perioda beigās. Iespējamo saistību rašanās vai segšanas laiku nevar paredzēt.

## **SAISTĪTĀS PUSES**

Saistītās puses ir ar Sabiedrību saistītas juridiskas un fiziskas personas, saskaņā ar zemāk minētiem kritērijiem:

- a) Persona vai tuvs šīs personas ģimenes loceklis ir saistīts ar pārskatu sniedzēju sabiedrību, ja:
  - i. šai personai ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskatu sniedzēju sabiedrību;
  - ii. šai personai ir būtiska ietekme pār pārskatu sniedzēju sabiedrību; vai
  - iii. šī persona ir pārskatu sniedzēja sabiedrības vai tā mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.
- b) Sabiedrība ir saistīta ar pārskatu sniedzēju sabiedrību, ja tā atbilst šādiem nosacījumiem:
  - i. sabiedrība un pārskatu sniedzēja sabiedrība pieder vienai sabiedrību grupai (kas nozīmē, ka mātes sabiedrība, meitas sabiedrība un māsu sabiedrības ir saistītās puses vienai otrai);
  - ii. viena sabiedrība ir otras sabiedrības asociēta sabiedrība vai kopuzņēmums (vai asociēta sabiedrība vai kopuzņēmums tās grupas sabiedrībai, kurai pieder otra sabiedrība);
  - iii. abas sabiedrības ir kopuzņēmumi vienai un tai pašai trešajai pusei;
  - iv. viena sabiedrība ir trešās puses kopuzņēmums, bet otra sabiedrība ir tās pašas trešās puses asociētā sabiedrība;
  - v. sabiedrība ir pēcnodarbinātības pabalstu plāns atskaišu sniedzēja sabiedrības darbiniekiem vai sabiedrības, kura saistīta ar atskaišu sniedzēju, darbiniekiem; Ja atskaišu sniedzēja sabiedrība pati ir šāda veida plāns, saistītās puses ir arī to sponsorējošie darba devēji.
  - vi. sabiedrību kontrolē vai kopīgi kontrolē persona, kas identificēta (a) punktā;
  - vii. personai, kas identificēta (a)(i) punktā, ir būtiska ietekme pār sabiedrību vai ir sabiedrības (vai tā mātes sabiedrības) augstākās vadības pārstāvis;
  - viii. uzņēmums, vai jebkurš koncerna, kurā ietilpst uzņēmums, dalībnieks, sniedz vadības personāla pakalpojumus sabiedrībai vai sabiedrības mātes sabiedrībai.

Darījumi ar saistītām pusēm ir resursu, pakalpojumu vai saistību nodošana starp pārskatu sniedzēja sabiedrību un tā saistīto pusi neatkarīgi no tā, vai par to ir noteikta atlīdzība.

## **SABIEDRĪBAS LIETOTĀS USKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES**

Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas, izņemot izmaiņas attiecībā uz atliktā nodokļa uzskaiti, kas plašāk aprakstīta sadaļā par uzņēmumu ienākuma nodokli.

## **ILGTERMIŅA UN ĪSTERMIŅA POSTEŅI**

Ilgtermiņa posteņos ir uzrādītas summas, kuru saņemšanas, maksāšanas vai norakstīšanas termiņi iestājas vēlāk par gadu pēc attiecīgā pārskata gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā, uzrādītas īstermiņa posteņos.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI**

Nemateriālie ieguldījumi jeb nemateriālie aktīvi ir identificējami, no citiem Sabiedrības aktīviem un saistībām atdalāmi nemonetāri aktīvi un tiem nav materiālas jeb fiziskas formas. Nemateriālie aktīvi ir resurss, kuru Sabiedrība kontrolē pagātnes notikumu rezultātā un no tiem sagaidāma nākotnes saimniecisko labumu ieplūde (skat.11.piezīmi).

Iegādāto nemateriālo ieguldījumu sākotnēji novērtē tā iegādes izmaksās. Nemateriālā ieguldījuma izveidošanas izmaksu kapitalizāciju pārtrauc brīdī, tiklīdz objekts ir sagatavots paredzētajam izmantošanas mērķim.

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

Nemateriālā ieguldījuma, kas balstās uz līgumā nostiprinātām tiesībām, piemēram, licences, lietderīgās izmantošanas laiks nepārsniedz līgumā noteikto lietošanas termiņu. Nemateriālo ieguldījumu amortizācija tiek iekļauta attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Nemateriālie ieguldījumi tiek uzrādīti pēc sākotnējās vērtības, atskaitot amortizāciju, kas tiek aprēķināta pēc lineārās metodes, nosakot šādus lietderīgās lietošanas laikus:

Licences – atkarībā no licences darbības termiņa

Datorprogrammas 3 gadi

Citi nemateriālie ieguldījumi 5 gadi

Aplēstie lietderīgās izmantošanas laiki un atlikušās vērtības tiek izvērtētas katrā pārskata perioda beigu datumā, un, ja nepieciešams, tiek veiktas izmaiņas.

### **PAMATLĪDZEKĻI**

Pamatlīdzekļi ir materiāli aktīvi, kurus Sabiedrība tur, lai izmantotu pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvām vajadzībām, plāno izmantot ilgāk nekā vienu gadu un tie nav iegādāti pārdošanai (skat.12.piezīmi). Nekustamos īpašumus atzīst neatkarīgi no iegādes vērtības, bet, attiecībā uz pārējiem aktīviem kā pamatlīdzekļus atzīst objektus, kuru vienas vienības vērtība pārsniedz 355.72 EUR, - pārējos uzskaita kā mazvērtīgo inventāru, iegādes izmaksas atzīstot peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

#### **Atzīšana**

Pamatlīdzekļi atzīst brīdī, kad Sabiedrība pārņem visus ar pamatlīdzekli saistītos riskus un gūstamos labumus.

Pamatlīdzekļa uzskaites vērtība ietver izdevumus, kas ir tieši saistīti ar aktīva iegādi – pamatlīdzekļa iegādei saņemtā aizdevuma procentu maksājumi, kā arī jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa uzstādīšanu: izvietojuma vietas sagatavošanu, pamatlīdzekļa transportēšanu, sagatavošana darbiem, darbības testēšanu, demontāžu, atrašanās vietas sagatavošanu sākotnējā stāvoklī.

#### **Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas**

Aktīvi, kuri iegādes brīdī nav gatavi paredzētajam pielietojumam vai ir būvniecības procesā, tiek klasificēti kā "Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas". Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība var tikt palielināta perioda laikā par aizņēmumu izmaksām un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz tā gatavībai, atbilstoši paredzētajam pielietojumam. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par aizņēmumu izmaksām periodos, kad netiek veikti nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi. Tiklīdz objekti ir gatavi savam paredzētajam pielietojumam, tie tiek pārklasificēti atbilstošā pamatlīdzekļu kategorijā un tiek uzsākta nolietojuma aprēķināšana. Nepabeigtās celtniecības objekti tiek regulāri novērtēti ar mērķi noteikt, vai tiem nav vērtības samazināšanās pazīmes.

#### **Kapitalizācija**

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

Izmaksas, kas saistītas ar uzlabojumiem pārvaldītajos valsts nekustamajos īpašumos, tiek kapitalizētas un atspoguļotas kā pamatlīdzekļi bilances postenī "Ilgtērmiņa ieguldījumi nomātajos nekustamajos īpašumos". Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts izmantojot lineāro metodi.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **Pārvērtēšana**

Ja pamatlīdzekli iegūst apmaiņas darījumā un par šo objektu pilnībā vai daļēji atlīdzina ar citu aktīvu, kas nav nauda vai naudas ekvivalents, tad iegūtā pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību nosaka saņemtā aktīva patiesajā vērtībā.

Ņemot vērā apstākli, ka Sabiedrības uzskaitē būtisku aktīvu daļu veido nekustamais īpašums, kura tirgus vērtība laika gaitā ievērojami mainās dažādu ārēju ekonomisku apstākļu ietekmē, lai nodrošinātu iespējami patiesu aktīvu vērtību bilancē, pamatlīdzekļu novērtēšanai tiek lietoti divi modeļi – izmaksu modelis un pārvērtēšanas modelis.

Nekustamais īpašums (ēkas, būves, zeme) tiek novērtēts, izmantojot pārvērtēšanas metodi, tas ir, visas pamatlīdzekļu grupas pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti pārvērtētās summās, kuras nosaka pārvērtēšanas datumā pārrēķinot iegādes vērtību un uzkrāto nolietojumu tā, lai katra pamatlīdzekļa atlikusī vērtība atbilstu tā patiesajai vērtībai, un pēc tam turpinot aprēķināt nolietojumu, kā arī atzīstot zaudējumus no vērtības samazināšanās, ja tādi tiek konstatēti. Pārvērtēšanu veic Sabiedrības iekšējais vērtētājs, kad būtiski mainās nekustamā īpašuma patiesā vērtība, bet ne retāk kā reizi 5 gados.

Pārējie pamatlīdzekļi tiek novērtēti izmantojot iegādes izmaksu metodi, uzrādot uzskaites vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Sabiedrības vadība pēc stāvokļa uz 2018. gada 31. decembri ir veikusi visu pamatlīdzekļu sastāvā uzrādīto nekustamo īpašumu vērtības apzināšanu un saskaņā ar izvērtējumu, noteica visu ēku, būvju, palīgēku un zemes pamatlīdzekļu uzskaites vērtību atbilstību tirgus vērtībai, pamatojoties uz iekšēji izstrādātu modeli.

Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas pieaugums tiek iekļauts pašu kapitāla postenī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve". Ja pārvērtēšanas dēļ radies vērtības pieaugums kompensē tā paša pamatlīdzekļa pārvērtēšanas samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata periodos atzīts par izmaksām peļņas vai zaudējumu aprēķinā, tad pārvērtēšanas dēļ radušais vērtības pieaugumu atzīst kā ieņēmumus pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Turpretī, ja pamatlīdzekļa bilances vērtību pārvērtēšanas dēļ samazina, samazinājumu atzīst par izmaksām pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja samazinājums nepārsniedz tā paša pamatlīdzekļa vērtības pieaugumu, kas iepriekšējos periodos atzīts postenī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve", tad vērtības samazinājumu atskaita no posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve". Ilgtermiņu ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi samazina brīdī, kad pārvērtētais pamatlīdzeklis tiek likvidēts vai atsavināts, kā arī pakāpeniski pārvērtētā pamatlīdzekļa lietošanas laikā, katrā pārskata periodā norakstot no rezervēm summu, kas vienāda ar starpību starp nolietojumu, kas aprēķināts, pamatojoties uz pamatlīdzekļa pārvērtēto vērtību, un nolietojumu, kas aprēķināts, pamatojoties uz pamatlīdzekļa iegādes vērtību.

### **Nolietojums**

Bilancē visi pamatlīdzekļi, ir atspoguļoti to iegādes vērtībā (ēkas un būves – pārvērtētā vērtībā), atskaitot nolietojumu un uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās. Nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā lietošanas uzsākšanas un pārtrauc ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā izslēgšanas no pamatlīdzekļu sastāva. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes un sistemātiski norakstīts attiecīgo aktīvu lietderīgās izmantošanas periodā.

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

Ēkas – atkarībā no ēkas veida	20 – 100 gadi
Inženierbūves	15 – 100 gadi
Iekārtas un mašīnas	3 – 5 gadi
Citi pamatlīdzekļi	3 - 5 gadi

Nolietojumu likmes tiek pārskatītas ne retāk kā katra pārskata gada beigās.

Zemei un senlietām nolietojumu nerēķina.

### **Izslēgšana**

Ar nekustamā īpašuma objekta izslēgšanu saistītos ieņēmumus un izmaksas finanšu pārskatā norāda neto vērtībā, kuru nosaka kā starpību starp neto atsavināšanas ieņēmumiem (aprēķina kā pārdošanas vai citu atsavināšanas ieņēmumu un pārdošanas vai citu atsavināšanas izdevumu starpību), ja tādi ir, un šā objekta bilances vērtību. Neto peļņu norāda peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi", bet neto zaudējumus – postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas".

Ja izslēgtā nekustamā īpašuma objekta pārvērtēšanas rezultātā bija izveidojusies pārvērtēšanas rezerve, tad peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" iekļauj arī šā objekta pārvērtēšanas rezultātā radušos vērtības pieauguma summas atlikumu, to izslēdzot no bilances posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve".

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **KRĀJUMI**

Krājumi ir novērtēti zemākajā no pašizmaksas un neto pārdošanas vērtības. Sabiedrības vadībai ir jā sagatavo krājumu vērtības aplēses gadījumos, kad tiek konstatēts, ka krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību. Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtības samazinājumam var tikt izveidoti uzkrājumi vērtības samazinājumam. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

### **PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI**

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

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

Pārdošanai turētus ilgtermiņa aktīvus sākotnēji atzīst iegādes izmaksās. Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi, kamēr tie atbilst to klasifikācijas kritērijiem, ir novērtēti zemākajā no uzskaites vērtības un patiesās vērtības, no kuras atskaitītas pārdošanas izmaksas. Ja fakti vai notikumi norāda uz pārdošanai turētu ilgtermiņa aktīvu vērtības samazināšanos, tiek veikta šo aktīvu vērtības samazināšanās pārbaude un zaudējumi, kuri radušies šo ieguldījumu vērtības samazināšanās rezultātā, tiek noteikti un atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā (skat. 15.piezīmi).

### **DEBITORU PARĀDI**

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

Debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi, ka Sabiedrība nevarēs saņemt parādus pilnā vērtībā, atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sākta maksātspējas procedūra vai reorganizācija, kā arī maksājumu saistību nepildīšana vai pārkāpumi ir pazīmes, ka debitoru parādu vērtība ir samazinājusies. Uzkrājums vērtības samazinājumam ir starpība starp aktīva bilances vērtību un aplēstās nākotnes naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kas noteikta, diskontējot ar sākotnējo, spēkā esošo procentu likmi. Uzkrājums vērtības samazinājumam tiek iekļauts atsevišķā uzkrājumu kontā un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Sabiedrība pārtrauc konkrētu aktīvu atzīšanu, kad tā noraksta atlikumus, kas attiecas uz aktīviem, kas tiek uzskatīti par neatgūstamiem.

Pircēju un pasūtītāju parādus Sabiedrība uzrāda neto vērtībā, no neapmaksāto sākotnējo rēķinu summas atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem. Postenī "Citi debitori" iekļauj debitorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, t.sk. avansa maksājumus darbuņēmējiem par pakalpojumiem, norēķinus par veiktajiem būvdarbiem un pārmaksātos nodokļus (skat. 14., 16., 17. piezīmi).

### **NĀKAMO PERIODU IZDEVUMI UN IEŅĒMUMI**

Nākamo periodu izmaksas ir izmaksas, kuras ir veiktas pirms gada pārskata datuma, bet ir attiecināmas uz nākamajiem pārskata periodiem (skat. 18.piezīmi). Uz pārskata gada beigām nākamo periodu izmaksās ir atzītas atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas, apdrošināšanas maksājumi, datorprogrammu licences un citas nākamo periodu izmaksas. Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksās tiek iekļauti kapitālie ieguldījumi telpu remontiem. Izmaksas peļņas vai zaudējumu pārskatā tiek atzītas attiecīgajā periodā, lai tiktu konsekventi atzīti gan ieņēmumi, gan izdevumi.

Maksājumus, kas saņemti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamo pārskata gadu vai tālākiem pārskata gadiem, norāda bilances postenī Nākamo periodu ieņēmumi (skat. 29.piezīmi).

### **NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI**

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas bezskaidras naudas atlikumiem (skat. 20.piezīmi).

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **AKCIJU KAPITĀLS UN MAKSĀJUMI PAR VALSTS KAPITĀLA DAĻU IZMANTOŠANU**

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

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

### **PĀRĒJĀS REZERVES**

Rezerves ir daļa pārskata gada tīrās peļņas, kas novirzīta likuma un statūtu prasībām paredzētiem īpašiem mērķiem (t.sk.zaudējumu segšanai) (skat. 23.piezīmi). Pārējo rezervju atlikumu veido pārvaldīšanā pārņemtie nekustamie īpašumi. Pārņemšanas darījumi notiek pēc kapitāldaļu turētāja lēmuma un ir uzskatāmi par darījumiem ar akcionāru.

### **KREDITORU PARĀDI**

Kreditoru parādus sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos kreditoru parādi tiek atspoguļoti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Kreditori tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, ja maksājumu termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad kreditori tiek uzrādīti kā ilgtermiņa saistības (skat.28.piezīmi).

### **UZKRĀJUMI**

Uzkrājumi tiek veidoti gadījumos, kad pagātnes notikums ir izraisījis pašreizēju pienākumu vai zaudējumus kuru summu ir iespējams ticami aplēst un pastāv iespēja, ka šo saistību nokārtošanai būs nepieciešams ekonomisko labumu samazinājums.

Zaudējumu iespējamība tiek novērtēta, Sabiedrības vadībai izdarot apsvērumus. Zaudējumu apmēra noteikšanai, vadībai ir nepieciešams izvēlēties piemērotu aprēķinu modeli un specifiskus pieņēmumus, kas saistīti ar šo risku.

Uz pārskata perioda beigām tiek veidoti uzkrājumi iespējamo tiesas procesu izpildei, saskaņā ar Sabiedrības vadības novērtējumu paredzamo izmaksu katras prasības izpildei, atbilstoši aktuālajai situācijai pārskata perioda beigās. Iespējamo saistību rašanās vai segšanas laiku nav iespējams paredzēt (skat. 24.piezīmi).

### **UZKRĀTIE IEŅĒMUMI**

Uzkrātajos ieņēmumos ir iekļautas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par pakalpojumu sniegšanu pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanai paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš. Šīs summas aprēķina, pamatojoties uz pakalpojuma maksu, kas noteikta noslēgtajos līgumos (skat.19.piezīmi).

### **UZKRĀTĀS SAISTĪBAS**

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuuzņēmējiem 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) (skat. 30.piezīmi). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinājošiem dokumentiem.

Uzkrāto neizmantoto atvaļinājumu izmaksu summa tiek noteikta, reizinot darbinieku vidējo dienas atalgojumu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

### **NO PIRCĒJIEM SAŅEMTIE AVANSI**

No pircēja saņemtais avanss ir maksājums, kuru saskaņā ar noslēgto līgumu pircējs iemaksā pārdevējam līdz preces vai pakalpojuma saņemšanas.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

---

### **IEŅĒMUMI**

Ieņēmumi tiek novērtēti saņemtās vai saņemamās atlīdzības patiesajā vērtībā un attiecas uz naudas līdzekļiem, kas saņemami par sniegtajiem pakalpojumiem, atskaitot piešķirtās atlaides un pievienotās vērtības nodokli. Sabiedrība atzīst ieņēmumus, kad to apmērs var tikt ticami aplēsts un nākotnes ekonomisko labumu ietilšana ir ticama (skat.2.piezīmi).

#### **Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas**

Ieņēmumi no sniegtajiem nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumiem tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad pakalpojumi tiek sniegti. Ieņēmumi no iznomātā īpašuma tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā lineāri nomas līguma periodā. Ieņēmumus no soda un kavējuma naudām atzīst to saņemšanas brīdī.

#### **Ieņēmumi no būvniecības projektiem**

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

Novērtējot valsts sniedzamo būvniecības pakalpojumu specifiku, tika konstatēts, ka tā atbilst starpniecības jeb aģenta pakalpojumu būtībai. Sabiedrība rīkojas pasūtītāja vārdā, izmantojot pasūtītājam ikgadēja valsts budžetā, tai skaitā 41.13.00 "Finansējums VAS "Valsts nekustamie īpašumi" īstenojamiem projektiem un pasākumiem" piešķirto finansējumu. Sabiedrība ar pasūtītāju neslēdz būvniecības līgumu, bet vienošanos par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai. Sabiedrībai nav ietekmes piegādātāju izvēlē, jo piegādātāju izvēle notiek Publisko iepirkumu likumā noteiktā kārtībā, atbilstoši saskaņotajai pasūtītāja vai lietotāja iepirkumu dokumentācijai. Vienošanās par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai paredz atlīdzību administratīvo izdevumu segšanai par attiecīgā projekta uzraudzību.

Ja Sabiedrība pati realizē būvniecības projektu un ja var ticami aplēst pakalpojumu sniegšanas darījuma rezultātu, ieņēmumi no pakalpojumiem, kuri pārskata datumā nav pabeigti, tiek atzīti, ņemot vērā to, kādā pakalpojumu sniegšanas izpildes pakāpē darījums ir bilances datumā. Ja nav iespējams ticami aplēst pakalpojumu sniegšanas darījuma iznākumu, ieņēmumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus un daļa no sagaidāmās peļņas netiek atzīta.

Ieņēmumi netiek atzīti, ja ir šaubas par pakalpojumu izmaksu segšanu.

Ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem, kuri pārskata datumā nav pabeigti, tiek atzīti, pamatojoties uz izpildīto būvniecības darbu apjomu, saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem darbu izpildes aktiem vai ticamu būvdarbu izpildes aplēsi. Paredzamie zaudējumi no būvniecības projekta tiek nekavējoties atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pilnā apmērā.

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

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

#### **Ieņēmumi no valsts dotācijām**

Valsts dotācijas sākotnēji atzīstamas bilancē kā atlikts ienākums postenī „Nākamo periodu ieņēmumi”. Dotācijas, kas kompensē Sabiedrības radušās izmaksas, tiek atzītas kā ienākumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā izmaksu rašanās periodā. Dotācijas, kas kompensē Sabiedrības pamatlīdzekļu iegādi, tiek atzītas kā ienākumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā pakāpeniski par dotācijām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laikā.

#### **Procentu ieņēmumi**

Procentu ieņēmumus atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu, ņemot vērā aktīva faktisko ienesīgumu (skat.8.piezīmi).

### **NOMAS LĪGUMI**

#### **Sabiedrība ir nomnieks**

Nomas, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi ar īpašumtiesībām saistītie riski un atlīdzības, tiek klasificētas kā finanšu nomas. Nomātais aktīvs sākotnēji tiek novērtēts zemākajā no tā patiesās vērtības un minimālo nomas maksājumu pašreizējās vērtības. Pēc sākotnējās novērtēšanas nomāto aktīvu uzskaita saskaņā ar šim aktīva tipam

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

---

piemērojamo grāmatvedības politiku. Nomāto aktīvu nolietojuma izdevumi un finansēšanas izdevumi, kas veidojas finanšu nomas rezultātā pārskata periodā, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja nav pamatotas noteiktības, ka nomnieks iegūs īpašuma tiesības līdz nomas termiņa beigām, nomāto aktīvu pilnībā noraksta kā nolietojuma izdevumus nomas termiņā vai nomātā aktīva lietderīgās lietošanas laikā atkarībā no tā, kurš no tiem ir īsāks.

### **Sabiedrība ir iznomātājs**

Sabiedrības pamatdarbība ir sava un Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā piederoša nekustamā īpašuma apsaimniekošana un iznomāšana. Darbības ar nekustamo īpašumu tiek veiktas saskaņā ar MK noteikumiem Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" un MK noteikumiem Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”. Telpas un zemesgabali tiek iznomāti, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā un MK noteikumos noteiktajam. Telpu nomas līgumi pārsvarā tiek slēgti uz 3 – 12 gadiem, taču, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem publiskas personas nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai paredzēts nomnieka pienākums veikt finanšu līdzekļu ieguldījumus nomas objektā, kas ir nekustamais īpašums, vai ja nomnieks nomas līguma darbības laikā, saskaņojot ar iznomātāju, veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt vai pagarināt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus. Telpu un nekustamo īpašumu (ēkas un zemes) nomas līgumi pārsvarā paredz ikmēneša nomas maksu, savukārt zemesgabalu nomas līgumi ceturkšņa un gada nomas maksu.

Nomas maksas aprēķini Sabiedrības īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošiem nekustamiem īpašumiem tiek veikti ņemot vērā iekšējos normatīvos dokumentus „Nomas maksas noteikšana, iznomājot Nomas objektu publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskas funkcijas veikšanai” un „Nomas maksas noteikšana, iznomājot Nomas objektu privāto tiesību subjektam”.

Nomas līgumos ir atrunāta nomas maksas pārskatīšanas kārtība, pamatojoties uz MK noteikumiem Nr.515.

Gadījumos, kad aktīvs iegūts uz finanšu nomas nosacījumiem un ar to saistītie riski un atlīdzības tiek nodotas nomniekam, bilancē tiek atzīts nomātais aktīvs un nomas saistības summās, kas vienādas ar nomāta aktīva patieso vērtību vai minimālo nomas maksājumu pašreizējo vērtību, ja tā ir zemāka. Minimālo nomas maksājumu pašreizējās vērtības aprēķināšanai lietotā diskonta likme ir nomā ietvertā procentu likme vai, ja to nav iespējams noteikt, piemēro nomnieka salīdzināmo aizņēmumu procentu likmi.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS**

Maksājamais nodoklis par pārskata gadu ietver paredzamo nodokļa maksājumu no gada apliekamā ienākuma, kas aprēķināts, izmantojot nodokļu likmes, kuras ir spēkā pārskata perioda beigu datumā 2018. gada 31. decembrī.

Līdz 2017. gada 31. decembrim uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu sastāv no par pārskata gadu aprēķinātā un atliktā nodokļa (skat. 10. piezīmi). Uzņēmumu ienākuma nodoklis tika atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot, ja tas attiecas uz posteņiem, kurus atzīst tieši pašu kapitālā.

#### **Maksājamais nodoklis**

Latvijas Republikā no 2018. gada 1. janvāra ir spēkā jaunais Uzņēmumu ienākuma nodokļa (UIN) likums, kas paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu. Turpmāk nodokļu likme būs 20% līdzšinējās 15% likmes vietā, taksācijas periods būs mēnesis, nevis gads un ar nodokli apliekamā bāze ietvers:

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

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

Jaunais UIN likums, kas tika pieņemts 2017. gada 28. jūlijā un ir spēkā no 2018. gada 1. janvāra, 20% likmi piemēro tikai sadalītajai peļņai, bet nesadalītajai peļņai paredz 0% likmi. Tādējādi atliktā nodokļa aktīvi un saistības atzīstami nulles apjomā. Šis princips tika piemērots Sabiedrības finanšu pārskatā par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī. (skat. 27. piezīmi).

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

Sabiedrībai 2018. gada uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā ir uzrādīti uzkrāti pārnesami nodokļu zaudējumi 2018. gada 31. decembrī 16,025,716 EUR, par kuriem, saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu varēs līdz 50% samazināt par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli, kas tiks maksāts vienīgi par 2018.-2021. gada gūto sadalīto peļņu un kas tiks sadalīta dividendēs līdz 2022. gada beigām, kā arī par 2022. gada peļņu, kas 2022. gadā tiks sadalīta ārkārtas dividendēs.

Turklāt, Sabiedrībai 2018. gada uzņēmuma ienākuma deklarācijā uz 2018. gada 31. decembri ir uzrādīti uzkrājumi 7,784,790 EUR, par kuriem Sabiedrība, izpildoties likumā noteiktiem nosacījumiem, ir tiesīga samazināt ar UIN apliekamo bāzi nākotnes taksācijas periodos.

2018. gada 31. decembrī pastāvošie augstāk aprakstītie potenciālie labumi, kas varētu izrietēt no potenciālas iespējas samazināt nodokļa apmēru nākotnē, ir uzskatīti par iespējamiem aktīviem un bilancē netiek atzīti.

### **POSTEŅU PĀRKLASIFIKĀCIJA**

Saskaņā ar vadības viedokli, pārskata periodā nav veiktas izmaiņas posteņu klasifikācijā, salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu pārskatu.

### **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 pielikumā tikai tad, ja tie ir būtiski.



**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**2. NETO APGROZĪJUMS**

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

	2018	2017
Nekustamā īpašuma (telpu) noma	31 343 876	33 035 503
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumi	3 296 584	1 728 066
Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumi	3 005 107	3 929 294
Nekustamā īpašuma (zemes) noma	1 010 391	1 067 393
Būvniecības pakalpojumi	400 796	214 624
Dzīvokļu īres un apsaimniekošanas ieņēmumi	90 258	78 799
Citi ekspluatācijas pakalpojumi nomniekiem un īrniekiem	76 319	207 208
Būvniecības pakalpojumi (ES projekti)	44 825	41 211
Ieņēmumi no pilnvarojuma līgumiem	-	59 407
	<b>39 268 156</b>	<b>40 361 505</b>

**3. PĀRDOTĀS PRODUKCIJAS RAŽOŠANAS PAŠIZMAKSA, PĀRDOTO PREČU VAI SNIEGTO PAKALPOJUMU IEGĀDES IZMAKSAS**

	2018	2017
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu	7 963 262	8 353 007
<i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>	<i>19 207 718</i>	<i>22 200 190</i>
<i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>	<i>(11 244 456)</i>	<i>(13 847 183)</i>
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	6 392 774	6 859 601
Atlīdzība par darbu	4 653 035	4 757 671
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 529 948	2 776 947
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 116 868	1 111 851
Komunālo pakalpojumu izmaksas	732 533	593 333
Transporta izmaksas	231 449	188 800
Izejvielu un materiālu izmaksas	205 962	169 120
Uzkrājumi paredzamai darba samaksai	156 543	145 898
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	109 065	164 576
Komandējumu izmaksas	48 854	32 135
Informācijas pakalpojumu izmaksas	46 889	144 781
Izdevumi personāla apmācībām	34 910	9 065
Telekomunikāciju izmaksas	27 850	28 699
Pārējās izmaksas	140 120	200 886
	<b>24 390 062</b>	<b>25 536 370</b>

**4. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS**

	2018	2017
Atlīdzība par darbu	502 248	257 228
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	121 006	60 680
Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai	104 621	81 332
Uzkrājumi paredzamai darba samaksai	19 988	13 800
Reklāmas izmaksas	14 508	8 574
Informācijas pakalpojumu izmaksas	13 263	15 178
Pamatlīdzekļu nolietojums	7 688	2 763
Telekomunikāciju izmaksas	5 692	2 492
Transporta izmaksas	605	4 005
Pārējās izmaksas	109 919	23 579
	<b>899 538</b>	<b>469 631</b>

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **5. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Atlīdzība par darbu	2 709 519	2 398 757
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	652 308	565 283
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas	379 440	475 709
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	208 826	-
Pamatlīdzekļu nolietojums	202 784	310 410
Konsultāciju pakalpojumi	200 134	-
Uzkrājumi paredzamai darba samaksai	155 763	141 130
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	140 913	174 458
Komandējumu izdevumi	49 424	12 176
Izdevumi personāla apmācībai	47 005	33 026
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	33 630	27 451
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	33 302	150 121
Pasta izdevumi	26 978	33 032
Telekomunikāciju izmaksas	23 573	13 135
Informācijas pakalpojumu izmaksas	19 520	134 478
Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas	18 018	15 334
Civiltiesiskās atbildības apdrošināšana	11 894	-
Transporta izmaksas	8 076	63 654
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	3 227	3 939
Pārējās izmaksas	283 654	238 488
	<b>5 207 988</b>	<b>4 790 581</b>

### **6. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	190 850	171 761
Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības nekustamajā īpašumā nolietojuma apmērā	74 245	85 030
Saņemtās soda naudas	73 751	99 258
Neto ieņēmumi no pārdošanai turēto aktīvu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas	47 973	54 382
<i>Nekustamo īpašumu pārdošanas ieņēmumi</i>	99 700	349 500
<i>Pārdoto nekustamo īpašumu atlikusī vērtībā</i>	(51 727)	(295 118)
Atgūtas iepriekš izmaksās ieģrāmatotās tiesu izmaksas	15 068	21 521
Ieņēmumi no pārvaldīšanā bijušo NĪ izslēgšanas	11 482	-
Ieņēmumi no kustamā īpašuma pārdošanas	9 448	-
Uzkrājumu NĪ pārdošanas izmaksām samazinājums	5 700	5 400
Reģistrācijas maksa par piedalīšanos izsolēs	5 607	5 777
Pārējie ieņēmumi	314 405	68 414
	<b>748 529</b>	<b>511 543</b>

### **7. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nekustamā īpašuma pārvērtēšanas rezultāts, neto	-	629 676
<i>Ieņēmumi no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i>	-	(4 657 840)
<i>Zaudējumi no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i>	-	5 287 516
<i>t.sk., Zaudējumi no pārdošanai turētu nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i>	-	1 144 000
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei palielinājums (neto)	370 374	237 239
Ilgspējas pasākumi	62 173	-
Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana	11 236	10 088
Samaksātās soda naudas	7 229	7 890
Zaudējumi no kustamā īpašuma izslēgšanas	1 922	-

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

Zaudējumi no nekustamā īpašuma izslēgšanas	1 809	12 175
Pārējās izmaksas	67 807	19 175
	<b>522 550</b>	<b>916 243</b>

**8. PĀRĒJIE PROCENTU IEŅĒMUMI UN TAMLĪDZĪGI IEŅĒMUMI**

	2018	2017
Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	1 300 273	5 334 818
Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu	13 175	20 999
Pārējie ieņēmumi	117	427
- no radniecīgajām sabiedrībām	-	83
- no citām personām	117	344
	<b>1 313 565</b>	<b>5 356 244</b>

Šajā postenī uzrādīts rezultāts no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām, kas noteikts, pamatojoties uz tirgus cenu bilances datumā, atbilstoši bankas sniegtajam novērtējumam. Bilancē finanšu instrumentu vērtība uzrādīta atvasināto finanšu instrumentu sastāvā.

**9. PROCENTU MAKSĀJUMI UN TAMLĪDZĪGAS IZMAKSAS**

	2018	2017
Procentu izmaksas	1 774 205	1 839 315
Neto izmaksas no valūtas kursa maiņas un pirkšanas/pārdošanas darījumiem, tai skaitā:	56 334	3 923 995
- mijmaiņas darījums	-	3 867 953
- neto pārējie valūtas ieņēmumi/zaudējumi	56 334	56 042
- pārējie valūtas ieņēmumi	(2 455)	(9 954)
- pārējie valūtas zaudējumi	58 789	65 996
Pārējās izmaksas	10 763	12 077
	<b>1 841 302</b>	<b>5 775 387</b>

**10. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKĻIS PAR PĀRSKATA GADU**

	2018	2017
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	14	122 400
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	-	(352 847)
	<b>14</b>	<b>(230 447)</b>

Izmaiņas Uzņēmumu ienākuma nodokļa (UIN) likumā paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu no 2018. gada 1. janvāra.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 11. NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
<b>Sakotnējā vērtība</b>			
<b>31.12.2017.</b>	<b>1 054 927</b>	-	<b>1 054 927</b>
Iegādāts	-	151 804	151 804
Pārklasificēts	151 594	(151 594)	-
Pārvietots uz citu bilances posteni	-	(210)	(210)
Izslēgts	(7 937)	-	(7 937)
<b>31.12.2018</b>	<b>1 198 584</b>	-	<b>1 198 584</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>			
<b>31.12.2017.</b>	<b>918 534</b>	-	<b>918 534</b>
Aprēķinātais nolietojums	87 029	-	87 029
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(7 937)	-	(7 937)
<b>31.12.2018.</b>	<b>997 626</b>	-	<b>997 626</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>	<b>136 393</b>	-	<b>136 393</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2018.</b>	<b>200 958</b>	-	<b>200 958</b>

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**12. PAMATLĪDZEKĻU KUSTĪBAS PĀRSKATS**

	Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves - pārējie)	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
<b>31.12.2017.</b>	<b>10 216 264</b>	<b>556 161 613</b>	<b>9 326 335</b>	<b>2 627 945</b>	<b>116 175</b>	<b>13 602 443</b>	<b>592 050 775</b>
Iegādāts	-	-	-	-	-	11 912 460	11 912 460
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	-	-	-	-	(274 817)	(274 517)
Izslēgts	-	(186 282)	(5 572)	(275 829)	-	-	(467 683)
Pārklasificēts	38 372	301 391	3 981 668	148 953	-	(4 470 384)	-
Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem	-	8 581 856	-	-	-	-	8 581 856
Pārvietots uz citu bilances posteni (12.1.)	-	-	-	-	-	(87 269)	(87 269)
Pārvērtēts (paliecinājums) (12.2.)	-	1 984 518	-	-	-	-	1 984 518
Pārvērtēts (samazinājums) (12.2.)	(38 372)	(533 212)	-	-	-	-	(591 584)
<b>31.12.2018.</b>	<b>10 216 264</b>	<b>566 289 884</b>	<b>13 302 431</b>	<b>2 501 069</b>	<b>116 175</b>	<b>20 682 433</b>	<b>613 108 256</b>
<b>Uzkrātais nolietojums / uzkrājumu veidošana</b>							
<b>31.12.2017.</b>	<b>6 091 264</b>	<b>199 784 261</b>	<b>4 760 880</b>	<b>1 809 274</b>	-	<b>10 215 955</b>	<b>222 661 634</b>
Aprēķināts nolietojums	626 323	17 868 535	539 067	297 235	-	-	19 331 160
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	-	-	-	-	(274 817)	(274 517)
Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem	-	7 281 856	-	-	-	-	7 281 856
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(39 993)	(1 579)	(266 974)	-	-	(308 546)
<b>31.12.2018.</b>	<b>6 717 587</b>	<b>224 894 659</b>	<b>5 298 368</b>	<b>1 839 535</b>	-	<b>9 941 138</b>	<b>248 691 287</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>	<b>4 125 000</b>	<b>356 377,352</b>	<b>4 565 455</b>	<b>818 671</b>	<b>116 175</b>	<b>3 386 488</b>	<b>369 389 141</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2018.</b>	<b>3 498 677</b>	<b>341 395 225</b>	<b>8 004 063</b>	<b>661 534</b>	<b>116 175</b>	<b>10 741 295</b>	<b>364 416 969</b>

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**12.1. PĀRVIETOTS UZ CITU BILANCES POSTENI**

	<b>Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas</b>	<b>Kopā</b>
Personāla izmaksu kapitalizācija	50 186	<b>50 186</b>
Pārvietots izmaksu kontiem	(126 200)	<b>(126 200)</b>
Pārvietots uz <i>Pamatlīdzekļi zem EUR 355,72</i>	(11 254)	<b>(11 254)</b>
	<u>(87 268)</u>	<u><b>(87 268)</b></u>

**12.2. PAMATLĪDZEKĻU PĀRVĒRTĒŠANAS REZULTĀTS**

	<b>Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)</b>	<b>Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie)</b>	<b>Kopā</b>
<i>Pamatlīdzekļu vērtības palielinājums</i>	-	1 984 518	<b>1 984 518</b>
<i>Pamatlīdzekļu vērtības samazinājums</i>	(38 372)	(553 212)	<b>(591 584)</b>
<b>Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezultāts</b>	<u>(38 372)</u>	<u>1 431 306</u>	<u><b>1 392 934</b></u>
t.sk. pārvērtēšanas rezultāts atzīts pārvērtēšanas rezervē	(38 372)	1 431 306	1 392 934
pārvērtēšanas rezultāts atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā	-	-	-
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas</i>			1 984 518
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas</i>			(591 584)
<b>Pārvērtēšanas rezerves izmaiņas</b>			<u><b>1 392 934</b></u>

**13. PĀRVĒRTĒTO ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMU VĒRTĪBA, JA ATTIECĪGAIS POSTENIS NEBŪTU PĀRVĒRTĒTS**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	<u>154 483 206</u>	<u>182 609 181</u>

**14. PĀRĒJIE AIZDEVUMI UN CITI ILGTERMIŅA DEBITORI**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par Latvijas Republikas vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem <sup>1</sup>	91 859	116 647
	<u>91 859</u>	<u>116 647</u>

<sup>1</sup> Parāds pārņemts no VAS „Diplomātiskais serviss” reorganizācijas rezultātā 2008.gadā. Līgumā ir noteikta atliktā samaksa - katru gadu LR Ārlietu ministrijai ir jāmaksā pakalpojuma cenas daļa līdz 2023. gadam, kad tiek veikts pēdējais norēķins. Procenti par atlikto samaksu nav paredzēti. Norēķinu īstermiņa daļa uzrādīta postenī Citi debitori (skat. 17. piezīmi).

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 15. PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

	2018	2017
<b>Aktīvu vērtība perioda sākumā</b>	<b>1 532 305</b>	<b>3 809 965</b>
Atsavināti periodā	(69 305)	(200 660)
Pārvērtēšana	-	(1 144 000)
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem atlikušajā vērtībā, bruto	(1 300 000)	(933 000)
<b>Aktīvu vērtība perioda beigās</b>	<b>163 000</b>	<b>1 532 305</b>
Nekustamie īpašumi pārdošanai izsolēs	163 000	1 532 305
Nekustamo īpašumu pārdošanas izmaksas	(1 500)	(7 200)
	<b>161 500</b>	<b>1 525 105</b>

### 16. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

	31.12.2018	31.12.2017
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	3 731 699	3 826 173
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(2 711 557)	(2 997 315)
	<b>1 020 142</b>	<b>828 858</b>

Informācija par uzkrājumu nedrošiem debitoru parādiem izmaiņām:

	2018	2017
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada sākumā</b>	<b>2 997 315</b>	<b>2 751 175</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	379 441	475 708
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(665 199)	(229 568)
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada beigās</b>	<b>2 711 557</b>	<b>2 997 315</b>

### 17. CITI DEBITORI

	31.12.2018	31.12.2017
Avansa maksājumi darbuzņēmējiem par pakalpojumiem	5 770 361	4 377 302
Nodokļu pārmaksa	1 556 285	1 011 885
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	458 035	669 448
No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis	318 394	43 250
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem	24 788	24 788
Pārējie debitori	14 412	28 133
	<b>8 142 275</b>	<b>6 154 806</b>

### 18. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ilgtermiņa daļa</b>	<b>275 670</b>	<b>369 538</b>
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas		
	<b>275 670</b>	<b>369 538</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Datorprogrammu licences	113 908	92 320
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	93 868	93 868
Apdrošināšanas maksājumi	81 164	33 260
Citas nākamo periodu izmaksas	59 960	26 258
	<b>348 900</b>	<b>245 706</b>
<b>Nākamo periodu izmaksas kopā</b>	<b>624 570</b>	<b>615 244</b>

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**19. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI**

	31.12.2018	31.12.2017
Uzkrātie ieņēmumi	404 625	154 757
	<b>404 625</b>	<b>154 757</b>

**20. NAUDAS LĪDZEKĻI**

	31.12.2018	31.12.2017
Nauda bankas norēķinu kontos	23 047 692	29 834 947
Nauda ceļā	(2)	(4)
	<b>23 047 690</b>	<b>29 834 943</b>

**21. PAMATKAPITĀLS**

Sabiedrības pamatkapitāls 2018. gada 31. decembrī ir 135,474,106 EUR un sastāv no 135,474,106 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 EUR.

**22. ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMU PĀRVĒRTĒŠANAS REZERVE**

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver nekustamo īpašumu pārvērtēšanas summas. 2018.gada slēgumā Sabiedrība ir pārvērtējusi visus zemes gabalus un ēkas pamatlīdzekļu sastāvā tirgus vērtībās, izmantojot iekšējo vērtētāju vērtējumus. Nekustamo īpašumu vērtības noteikšanai tika izmantotas sekojošas pieejas – nākotnes ieņēmumu kapitalizācijas pieeja un salīdzināmo darījumu pieeja. Atkarībā no katra nekustamā īpašuma faktiskā stāvokļa, noslēgto nomas līgumu noteikumiem, eksistējošiem apgrūtinājumiem un citiem specifiskiem nosacījumiem, kā arī apzinot katra nekustamā īpašuma nākotnes attīstības plānus, tika noteikts, katras vērtēšanas metodes īpatsvars, aplēšot nekustamā īpašuma vērtību. Izvērtējot nekustamo īpašumu, kas iznomāti valsts iestādēm, balstoties uz ilgtermiņa līgumiem, kur esošās nomas maksas nozīmīgi neatšķiras no tirgus nomas maksām, tika ņemta vērā šo ilgtermiņa līgumu ietekme un izmantota nākotnes ieņēmumu kapitalizācijas metode. Savukārt, izvērtējot nekustamos īpašumus, kas iznomāti valsts iestādēm, balstoties uz ilgtermiņa līgumiem, kur esošās nomas maksas ir zem šī brīža tirgus nomas maksām, tika izmantota nākotnes ieņēmumu kapitalizācijas pieeja vai arī salīdzināmo darījumu pieeja, balstoties uz tirgus cenām. Tirgus cenas izmantotas gadījumos, kad noslēgtie nomas līgumi ir ilgtermiņa, bet Sabiedrības vadībai ir pamatota pārliecība, ka ilgtermiņā nomas nosacījumi tiks tuvināti tirgus nomas nosacījumiem. Objektiem, kuri iznomāti balstoties uz nomas līgumiem līdz 10 gadiem, pamatā tika izmantota nākotnes ieņēmumu kapitalizācijas metode pēc tirgus cenām vai salīdzināmo darījumu metode.

Sabiedrības vadība ir pārliecināta, ka nekustamajos īpašumos, kas šobrīd nodoti lietotājiem uz apsaimniekošanas lietošanas līgumu pamata, pārredzamā nākotnē notiks pāreja uz nomas attiecībām, tādējādi palielinot nomas maksas ieņēmumus no šiem īpašumiem. Pārbaudes gaitā īpaša vērtība tiek pievērsta objektiem ar kultūrvēsturisku nozīmi, jo šādiem objektiem piemērotākā vērtēšanas metode ir izmaksu metode.

	2018	2017
<b>Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā</b>	<b>129 114 744</b>	<b>111 282 716</b>
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas</i>	<i>1 984 518</i>	<i>32 880 391</i>
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas</i>	<i>(591 584)</i>	<i>(20 803 765)</i>
Pārvērtēšanas neto rezultāts	1 392 934	12 076 626
Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu	(11 244 456)	(13 847 183)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	(83 634)	(35 541)
Atliktā nodokļa atcelšana	-	19 638 126
<b>Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās</b>	<b>119 179 588</b>	<b>129 114 744</b>



**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**23. PĀRĒJĀS REZERVES**

Pārējās rezervēs ir iekļauti pārvaldīšanā pārņemtie nekustamie īpašumi, jo pārņemšanas darījumi notiek pēc kapitāldaļu turētāja lēmuma un ir uzskatāmi par darījumiem ar akcionāru. Pārējās rezerves tiek samazinātas līdz ar attiecīgo aktīvu atsavināšanu vai nodošanu kapitāla daļu turētājam.

	2018	2017
<b>Pārējās rezerves perioda sākumā</b>	<b>7 452 170</b>	<b>8 086 741</b>
Rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	(93 901)	(1 181)
Rezervju samazināšana par iepriekšējo periodu zaudējumiem	-	(633 390)
<b>Pārējās rezerves perioda beigās</b>	<b>7 358 269</b>	<b>7 452 170</b>

**24. UZKRĀJUMI**

	2018	2017
<b>Uzkrājumi perioda sākumā</b>	<b>468 358</b>	<b>231 119</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	398 167	482 862
Uzkrājumu samazinājums	(31 871)	(245 623)
<b>Uzkrājumi perioda beigās<sup>1</sup></b>	<b>834 654</b>	<b>468 358</b>

<sup>1</sup> Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata gada beigās, skatīt 37. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

**25. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM**

<b>Ilgtermiņa daļa</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes <sup>1</sup>	67 434 854	74 511 109
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	5 652 163	6 310 667
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	9 927 567	20 570 834
	<b>83 014 584</b>	<b>101 392 610</b>
Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama līdz 5 gadiem	64 371 481	77 635 698
Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama pēc 5 gadiem līdz termiņa beigām	18 643 103	23 756 912
	<b>83 014 584</b>	<b>101 392 610</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes <sup>1</sup>	7 076 255	7 076 255
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	658 504	658 504
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	10 643 988	1 376 967
Uzkrātās procentu izmaksas	10 856	10 084
	<b>18 389 603</b>	<b>9 121 810</b>
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>101 404 187</b>	<b>110 514 420</b>

<sup>1</sup> 2017.gadā aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes, 2018.gadā kredītiestāde tika reorganizēta un aizņēmums tika nodots ārvalstīs reģistrētai kredītiestādei.

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

**Finanšu pārskata pielikums**

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

Nr. p. k.	Kredītiestāde	Aizņēmuma līguma				Aizņēmuma mērķis
		noslēgšanas datums	termiņš	valūta	pamatsumma (milj.EUR)	
1	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	14.11.2005.	2025.	EUR	68,2	Iekšlietu ministrijas administratīvais komplekss
		08.08.2011.	2021.	EUR	65,61	Valsts ieņēmumu dienesta administratīvā ēka
2	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	15.08.2007.	2028.	EUR	12,9	Ārlietu ministrijas administratīvā ēka
3	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	24.10.2011.	2041.	EUR	14,2	Būves Valsts policijas Latgales reģionam Daugavpils cietoksnī
		06.06.2014.	2019.	EUR	14,5	Mākslas muzejs "Rīgas birža"

Visiem aizņēmumiem piemērotās procentu likmes ir 1M, 3M vai 6M EURIBOR likme plus pievienotā likme. Pievienotās likmes ir robežās no 0.17% līdz 1.12%.

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Sabiedrības ieķīlāto nekustamo īpašumu bilances vērtība uz 31.12.2018. ir 205 874 615 EUR.

Viens no pieciem aizņēmumiem izsniegts pret valsts galvojumu.

Būtiskākie nosacījumi aizņēmumu līgumos:

- Saskaņā ar līgumos noteikto Sabiedrībai ir jāiesniedz kredītiestādēm gada pārskats, operatīvā bilance, peļņas vai zaudējumu aprēķins un ieķīlāto īpašumu apdrošināšanas polises. Šie nosacījumi tiek ievēroti.
- Sabiedrības DSCR rādītājam jābūt ne mazākam kā 1,20. Rādītājs tiek ievērots.
- Pašu kapitāla attiecības rādītājam jābūt ne mazākam kā 30%. Arī šis rādītājs tiek ievērots.

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:

	2018	2017
<b>Atlikums uz gada sākumu</b>	<b>110 514 420</b>	<b>62 696 449</b>
<b>Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>		
Aizņēmuma atmaksa	(9 111 006)	(8 259 783)
<b>Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>	<b>(9 111 006)</b>	<b>(8 259 783)</b>
<b>Citas izmaiņas saistībās</b>		
Pievienots reorganizācijas rezultātā	-	52 567 346
Aprēķināti procenti <sup>1</sup>	1 774 205	1 839 315
Atmaksāti procenti <sup>1</sup>	(1 773 432)	(1 837 159)
Aizņēmuma daļas konvertācijas un valūtas kursu svārstību ietekme	-	3 508 252
<b>Kopā citas izmaiņas saistībās</b>	<b>773</b>	<b>56 077 754</b>
<b>Atlikums uz gada beigām</b>	<b>101 404 187</b>	<b>110 514 420</b>

<sup>1</sup> Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

**26. NODOKĻI UN SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS**

	31.12.2018	31.12.2017
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(1 542 376)	(1 001 958)
Pievienotās vērtības nodoklis	440 965	394 433
Nekustamā īpašuma nodoklis	68 289	46 817
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(13 902)	(9 927)
Dabas resursu nodoklis	428	812
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	(7)	4
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	-	8 445
	<b>(1 046 603)</b>	<b>(561 374)</b>
t.sk. Nodokļu pārmaxa (skat. 17.piezīmi)	(1 556 285)	(1 011 885)
Nodokļu parāds	509 682	450 511

**Finanšu pārskata pielikums**

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

**27. ATLIKTĀ NODOKĻA SAISTĪBAS UN AKTĪVI**

Atliktā nodokļa saistības aprēķinātas, pielietojot nodokļa likmi 15%.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Atliktā nodokļa saistības perioda sākumā</b>	-	(19 835 442)
Pievienots BCE atliktā nodokļa atlikums	-	(155 531)
Atzītās atliktā nodokļa izmaiņas pašu kapitālā	-	-
Atzītās atliktā nodokļa izslēgšanas ieņēmumi peļņas vai zaudējuma aprēķinā	-	352 847
Atliktā nodokļa atcelšana caur pārvērtēšanas rezervi	-	19 638 126
<b>Atliktā nodokļa saistības perioda beigās</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Izmaiņas Uzņēmumu ienākuma nodokļa (UIN) likumā paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu no 2018. gada 1. janvāra.

**28. PĀRĒJIE KREDITORI**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	615 810	613 672
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	187 331	940 025
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060
	<b>867 201</b>	<b>1 617 757</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
No saņemta finansējuma darbu veicējiem pārskaitītu avansu atlikumi par vēl neizpildītiem darbiem	4 192 388	3 363 137
Neizlietots finansējums <sup>1</sup>	3 123 773	832 111
Saņemtie avansi	462 893	436 743
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	396 999	945 072
Atmaksājamās naudas summas	204 295	202 488
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	79 292	964 061
Pārējie kreditori	101 235	86 298
	<b>8 560 875</b>	<b>6 829 910</b>
<b>Pārējie kreditori kopā</b>	<b>9 428 076</b>	<b>8 447 667</b>

<sup>1</sup> Neizlietots finansējums ietver sevī valsts pārvaldes institūciju (Kultūras ministrija, tās pakļautības iestādes u.c.) piešķirto, bet vēl neizlietoto finansējumu.

**29. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā	1 334 949	1 234 276
	<b>1 334 949</b>	<b>1 234 276</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Kapitālie remontī un PL uzturēšana	358 617	-
Nākamo periodu telpu noma	176 844	571 698
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā	93 569	9 409
Atgūstamie tiesvedības izdevumi	24 838	-
Nākamo periodu zemes noma	19 221	22 829
Nekustamā īpašuma nodoklis	17 480	18 238
Nekustamo īpašumu apdrošināšana	618	-
Pārējie ieņēmumi	16 183	93 569
	<b>707 370</b>	<b>715 743</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>2 042 319</b>	<b>1 950 019</b>

### **Finanšu pārskata pielikums**

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

#### **30. UZKRĀTĀS SAISTĪBAS**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Uzkrātās saistības piegādātājiem	2 550 503	1 849 009
Uzkrātās saistības personālam	1 259 625	927 331
	<b>3 810 128</b>	<b>2 776 340</b>

#### **31. SABIEDRĪBAS VIDĒJAIS DARBINIEKU SKAITS**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vidējais darbinieku skaits pārskata periodā, t.sk.:	524	581
padomes locekļi	3	3
valdes locekļi	5	4
pārējie darbinieki	516	574

#### **32. PERSONĀLA IZMAKSAS**

<b>Izmaksu veids</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Atlīdzība par darbu	7 864 802	7 413 656
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 890 182	1 737 814
Uzkrājumi paredzamajai darba samaksai	332 294	300 828
	<b>10 087 278</b>	<b>9 452 298</b>

Personāla izmaksas ir iekļautas pārskata 3., 4., un 5. piezīmē posteņos atlīdzība par darbu un uzkrājumi paredzamajai darba samaksai.

#### **33. INFORMĀCIJA PAR PIEŠĶIRTO ATLĪDZĪBU VADĪBAI PAR FUNKCIJU PILDĪŠANU**

Pārskata periodā vadības locekļu saņemtā atlīdzība par funkciju pildīšanu kopā ar sociālajām apdrošināšanas iemaksām pa amatu grupām sadalās sekojoši:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valdes locekļiem	462 679	290 550
Padomes locekļiem	102 932	90 852
	<b>565 611</b>	<b>381 402</b>

#### **34. INFORMĀCIJA PAR ZVĒRINĀTU REVIDENTU ATLĪDZĪBU**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Par Sabiedrības finanšu pārskatu revīziju	16 500	12 000
Par Sabiedrības 2017.gada finanšu pārskatu revīziju <sup>1</sup>	4 000	-
	<b>20 500</b>	<b>12 000</b>

<sup>1</sup> 2018.gada 7.jūnijā parakstīta Vienošanās Par grozījumiem 2016. gada 5.decembrī noslēgtajā **Līgumā starp Sabiedrību un SIA "KPMG Baltics" Par revīzijas pakalpojumiem**

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **35. FINANŠU RISKU VADĪBA**

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet citai personai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapīrus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir

- finanšu aktīvi - pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, aizdevumi un nauda,
- finanšu saistības - aizņēmumi, līzings saistības, parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

#### **Finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, finanšu risku vadība**

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

- kredītrisks ir risks, ka Sabiedrībai radīsies finanšu zaudējumi, ja darījumu puse nespēs pildīt savas līgumā noteiktās saistības, un kredītrisks ir saistīts, galvenokārt, ar debitoru parādiem no klientiem un ieguldījumu vērtspapīriem;
- valūtas risks - risks, ka Sabiedrība varētu ciest neparedzētus zaudējumus ārvalstu valūtu kursu svārstību dēļ; Sabiedrībai veidojas ārvalstu valūtas risks no pārdošanas, pirkšanas, aizņēmumiem un citiem monetārajiem aktīviem un saistībām USD, SEK, u.c.
- procentu likmju risks - risks, ka Sabiedrība var ciest zaudējumus procentu likmju svārstību dēļ;
- likviditātes risks - risks, ka Sabiedrība nespēs izpildīt savas finanšu saistības noteiktajā termiņā.

Vadība ir iedibinājusi šādas procedūras, lai kontrolētu būtiskākos riskus.

#### **Kredītrisks**

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

Kredītriska vadības nodrošināšanai Sabiedrības vadība ir iedibinājusi kārtību, ka sniedzot pakalpojumus ar pēcapmaksu, tiek veikta klientu izvērtēšana un pakalpojuma sniegšana ar pēcapmaksu tiek akceptēta, ievērojot noteiktus ierobežojumus. Sabiedrība ir pakļauta kredīriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu, kā arī tās ekvivalentiem. Sabiedrības vadība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kredīvērtēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam Sabiedrības vadība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

Sabiedrības partneri atvasināto finanšu instrumentu un naudas līdzekļu darījumos ir finanšu institūcijas ar atbilstošu kredītreitingu un reputāciju. Sabiedrība stingri uzrauga un ierobežo kredītrisku, kāds Sabiedrībai ir pieļaujams ar katru atsevišķu finanšu institūciju. Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

#### **Valūtas risks**

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

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

#### **Procentu risks**

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

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

#### **Finanšu instrumentu patiesās vērtības risks**

Finanšu pārskatā darījums ir novērtēts patiesajā vērtībā atbilstoši bankas sniegtajam novērtējumam.

#### **Likviditātes risks**

Likviditātes risks ir saistīts ar Sabiedrības nespēju izpildīt savas maksājumu saistības, iestājoties maksājuma termiņam. Sabiedrības finansējuma un likviditātes risks tiek kontrolēts un samazināts, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu, rūpīgi plānojot naudas plūsmu, savlaicīgi plānojot aizņēmumu refinansēšanu, diferencējot aizņēmumu portfeļa saistību izpildes termiņus.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 36. ZIŅAS PAR CITIEM LĪGUMIEM UN PROJEKTIEM, KURIEM IR SVARĪGA NOZĪME SABIEDRĪBAS DARBĪBĀ

#### Nomaksas pirkuma līgumi

Sabiedrība veic valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu, saskaņā ar "Valsts un pašvaldības īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumu" un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu", un tai ir pienākums ar nekustamā īpašuma pircējiem slēgt nomaksas pirkuma līgumus gadījumā, ja pircējs izsaka šādu vēlmi. Kopā uz 2018. gada 31.decembri noslēgti 197 līgumi par summu 0,92 milj.EUR (31.12.2017. – 2,81 milj.EUR). Sabiedrība uzskata, ka ar nekustamo īpašumu saistītie nozīmīgie riski uz pircēju pāriet, reģistrējot nekustamo īpašumu Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, kā rezultātā ieņēmumi no zemes atsavināšanas tiek atzīti pēc nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma reģistrācijas Zemesgrāmatā, savukārt ar valsts budžetu par valsts nekustamo īpašuma atsavināšanas ieņēmumiem ir jānorēķinās katru mēnesi. Pārskata periodā valsts budžetā no valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ieskaitīti 3,162,333 EUR.

#### Rīgas Pils rekonstrukcijas projekts

Saskaņā ar 2012.gada 1.augusta Ministru kabineta rīkojumu Nr.361 „Par finansējuma piešķiršanu Rīgas pils Konventa Pils laukumā 3, Rīgā, un Muzeju krātuves kompleksa Pulka ielā 8, Rīgā, būvniecības projekta un nomas maksas izdevumu segšanai” Rīgas pils Konventa Pils laukumā 3, Rīgā kapitālieguldījumi plānoti 19,217,701 EUR un projektu paredzēts realizēt līdz 2020.gada 31.augustam. Saskaņā ar 2017.gada 12.jūlijā noslēgto līgumu pilnsabiedrība “Pils projekts” 2017.gada augustā uzsāka Rīgas pils Kastelas daļas pagalma arheoloģiskās izpētes darbus.

#### Rakstniecības un mūzikas muzeja rekonstrukcija

Rakstniecības un mūzikas muzeja atjaunošanas projekta ietvaros Pils laukumā 2, Rīgā pilnsabiedrība "PMK un BBA" ar savu rīcību kavēja projekta attīstību un realizāciju, kā rezultātā 2017.gada 27.februārī, VNĪ vienpusēji izbeidza būvdarbu līgumu un uzsāka tiesvedības procesu. Lai turpinātu projekta īstenošanu, 2017.gada 31.jūlijā tika apstiprināts Ministru kabineta rīkojums Nr. 391 “Par finansējuma piešķiršanu Rakstniecības un mūzikas muzeja pārbūves darbu veikšanai Pils laukumā 2, Rīgā, telpu nomas maksas, labiekārtošanas un ekspozīcijas izveides izdevumu segšanai” ar projekta pabeigšanas termiņu – 2018.gada 30.oktobris.

### 37. TIESVEDĪBAS

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

Turpinās tiesvedība par līguma izbeigšanas pamatotību, tai skaitā, par piemēroto prasības nodrošinājumu - aizliegumu slēgt līgumus ar trešajām personām par būvdarbu izpildi objektā Pils laukumā 2, Rīgā ar Pilnsabiedrību "PMK un BBA". Sagatavots izlīgums, kuru plānots apstiprināt tiesā 05.02.2019.

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

Līdz pārskata perioda beigām ir izveidoti uzkrājumi sekojošām tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir atbildētājs:

Prasītājs	Uzkrājuma summa EUR	Prasības būtība
Fiziska persona	325 012	Par zaudējumu piedziņu
Juridiska persona	226 539	Par būvdarbu izdevumu atlīdzināšanu
Juridiska persona	181 007	Par zaudējumu piedziņu
Fiziska persona	53 629	Par līgumsoda atlīdzināšanu
Fiziska persona	13 204	Par nomas līguma atcelšanu, izlikšanu
Juridiska persona	12 659	Par saistību izpildi
Pārējās 8 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas	22 604	Par nomas maksas/parāda/naudas līdzekļu piedziņu, līguma atzīšanu par noslēgtu. Katrā no tiesvedībām uzkrājumu summa ir mazāka par 10,000 EUR
<b>Kopsumma</b>	<b>834 654</b>	

Sabiedrība nav iesaistīta citos tiesvedības procesos, kuros sagaidāmi būtiski zaudējumi nelabvēlīgu spriedumu gadījumā.

**VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par divpadsmit mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 31.decembrī**

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **38. NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA**

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

### **39. PRIEKŠLIKUMS PAR PEĻŅAS SADALI**

Sabiedrības vadības priekšlikums ir 2018.gada peļņu sadalīt normatīvajos aktos noteiktajā apjomā un kārtībā, tai skaitā novirzot Sabiedrības turpmākai attīstībai.



Ronalds Neimanis

Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane

Valdes locekle

Kitija Gruškevica

Valdes locekle

Sigita Janvāre

Valdes locekle

Andris Vārna

Valdes loceklis



Aija Martinsone-Staģe

Galvenā grāmatvede

2019.gada 5.februārī