



VALSTS NEKUSTAMIE  
ĪPAŠUMI

# Gada pārskats par 2020.gadu

Sagatavots saskaņā ar  
Eiropas Savienības apstiprināto  
Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām

## Saturs

<b>Saturs .....</b>	<b>2</b>
<b>Informācija par Sabiedrību .....</b>	<b>4</b>
<b>Vadības ziņojums .....</b>	<b>5</b>
Vispārīgs Sabiedrības raksturojums	5
Būtiskākie finanšu rādītāji	5
Būtiskākie notikumi	6
Notikumi pēc pārskata gada beigām	8
Priekšlikums par peļņas sadali	9
Formulas	9
<b>Paziņojums par vadības atbildību.....</b>	<b>10</b>
<b>Finanšu pārskati .....</b>	<b>11</b>
Visaptverošo ienākumu pārskats	11
Pārskats par finanšu stāvokli	12
Pārskats par finanšu stāvokli (turpinājums)	13
Pārskats par naudas plūsmām	14
Pārskats par izmaiņām pašu kapitālā	16
<b>Finanšu pārskatu pielikums .....</b>	<b>18</b>
1.    Vispārīga informācija	18
2.    Būtiskākie grāmatvedības uzskaites principi	18
2.1.    Uzskaites un pārskatu valūta .....	19
2.2.    Aplēses un spriedumi .....	19
2.3.    Nefinanšu aktīvi un saistības .....	19
2.4.    Dotācijas .....	29
2.4.    Finanšu aktīvi un saistības .....	30
2.6.    Ieņēmumi .....	32
2.7.    Uzņēmuma ienākuma nodoklis .....	34
2.8.    Akciju kapitāls un maksājumi par valsts kapitāla daļu izmantošanu .....	35
2.9.    Grāmatvedības politikas maiņa .....	36
3.    Jaunu standartu, grozījumu un interpretāciju ieviešana	36
4.    Patiesās vērtības novērtēšana	37
5.    Finanšu risku vadība	39
6.    Ieņēmumi	41
7.    Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	43
8.    Pārdošanas izmaksas	43
9.    Administrācijas izmaksas	44
10.   Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	45
11.   Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	45
12.   Finanšu ieņēmumi	45
13.   Finanšu izmaksas	46

14.	Uzņēmuma ienākuma nodoklis	46
15.	Nemateriālo ieguldījumu kustības pārskats	47
16.	Pamatlīdzekļu kustības pārskats	48
17.	Ieguldījuma īpašumu kustības pārskats	50
18.	Lietošanas tiesību aktīvu kustības pārskats	53
19.	Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	54
20.	Nākamo periodu izmaksas	56
21.	Uzkrātie ieņēmumi	56
22.	Līgumu aktīvi	56
23.	Naudas līdzekļi	57
24.	Pārdošanai turēti aktīvi	57
25.	Akciju kapitāls (Pamatkapitāls)	57
26.	Rezerves	57
27.	Nesadalītā peļņa	58
28.	Aizņēmumi no kredītiestādēm	59
29.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārējie kreditori	61
30.	Nomas saistības	62
31.	Nākamo periodu ieņēmumi	64
32.	Līgumu saistības	65
33.	Uzkrājumi	65
34.	Pārējās saistības	66
35.	Uzkrātās saistības	66
36.	Atvasinātie finanšu instrumenti	66
37.	Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu risks	66
38.	Darījumi ar saistītām pusēm	70
39.	Nomas līgumi	71
40.	Sabiedrībā nodarbināto personu skaits	72
41.	Personāla izmaksas	72
42.	Informācija par zvērinātu revidentu atlīdzību	72
43.	Ziņas par citiem līgumiem un projektiem, kuriem ir svarīga nozīme sabiedrības darbībā	72
44.	Tiesvedības	73
45.	Notikumi pēc pārskata gada beigām	74
46.	Priekšlikums par peļņas sadali	74
<b>Revidentu ziņojums.....</b>		<b>75</b>

## Informācija par Sabiedrību

<i>Sabiedrības nosaukums</i>	VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI
<i>Sabiedrības juridiskais statuss</i>	Valsts akciju sabiedrība
<i>Sabiedrības reģistrācijas Nr., vieta un datums</i>	Uzņēmuma reģistrā 40003294758, Rīga, 1996. gada 17. maijā Vienotais reģistrācijas numurs Komercreģistrā 40003294758, Rīga, 2004. gada 1. oktobrī
<i>Sabiedrības juridiskā adrese un pasta adrese</i>	Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
<i>Akcionārs</i>	Valsts (valsts kapitāla daļu turētājs – LR Finanšu ministrija), 100%
<i>Kapitāla daļu turētājs</i>	Latvijas Republikas Finanšu ministrija
<i>Pārvaldes institūcija</i>	Sabiedrības padome un valde
<i>Padomes locekļi un to ieņemamais amats</i>	Jānis Garisons, padomes priekšsēdētājs Inta Komisare, padomes locekle Ieva Braunfelde, padomes locekle
<i>Valdes locekļi un to ieņemamais amats</i>	Renārs Griškevičs, valdes priekšsēdētājs (no 06.01.2020.) Andris Vārna, valdes loceklis (valdes priekšsēdētājs no 23.04.2019. līdz 05.01.2020.) Jānis Ivanovskis-Pigits, valdes loceklis (no 16.11.2019. 15.05.2020.) Ojārs Valkers, valdes loceklis (no 28.12.2019. līdz 01.04.2020.)
<i>Pārskata periods</i>	01.01.2020 – 31.12.2020
<i>Revidenti</i>	KPMG Baltics AS Vesetas iela 7 Rīga, Latvija LV-1013 Licences Nr. 55

## Vadības ziņojums

### Vispārīgs Sabiedrības raksturojums

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

VNĪ kapitāla daļas 100% pieder valstij, kuras kapitāla daļu turētājs ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija. VNĪ pamatkapitāls 2020.gada 31.decembrī bija 142 152 445 EUR, ko veidoja 142 152 445 akcijas, katras akcijas nominālvērtība ir 1 EUR.

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

### Būtiskākie finanšu rādītāji

2020. gadā Sabiedrības neto apgrozījums ir EUR 37,99 milj., kas ir par 5.61% jeb EUR 2,26 milj. mazāk nekā 2019. gadā. 2020. gadā VNĪ darbību ietekmēja koronavīrusa izraisītās infekcijas Covid-19 pandēmija. Izmaiņas neto apgrozījumā skaidrojamas ar piešķirtajām nomas maksas atlaidēm nomniekiem, kurus ir ietekmējusi ar Covid-19 saistītā ārkārtas situācija, pamatojoties uz Ministru kabineta 2020. gada 2. aprīļa noteikumiem Nr.180 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību”. Papildus minētajam, 2020. gada 18. martā Sabiedrība ar LR Finanšu ministriju parakstīja jaunu Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu. Atbilstoši līguma nosacījumiem daļa no nomas maksas ieņēmumiem ir paredzēti izdevumiem nākotnē plānotiem remonta darbiem. Šī ieņēmumu daļa tiek atlikta līdz remonta darbu izpildes brīdim un atzīta nākamo periodu ieņēmumos. Minēto līguma noteikumu izpilde negatīvi ietekmējusi pārskata perioda neto apgrozījumu.

Ņemot vērā Covid-19 saistītā ārkārtas situācijā piešķirtās atlaides un būtiskas izmaiņas ieņēmumu uzskaitē, Sabiedrības EBITDA 2020. gadā ir EUR 14,81 milj., samazinoties par EUR 1,91 milj. salīdzinot ar 2019. gadu, attiecīgi neto peļņas rādītāja samazinājums ir EUR 2,21 milj., nodrošinot neto peļņu EUR 2,99 milj. apmērā.

Finanšu rādītāji	2020	2019 koriģēts
Apgrozījums, milj. EUR	37.99	40.25
Bruto peļņa, milj. EUR	9.25	12.20
EBIT, milj. EUR <sup>1)</sup>	4.10	6.45
EBITDA, milj. EUR <sup>1)</sup>	14.81	16.72
Peļņa vai zaudējumi, milj. EUR	2.99	5.20
Peļņas rentabilitāte	8%	13%
Pamatkapitāls, milj. EUR	142.15	142.15
Pašu kapitāls, milj. EUR	277.29	278.74
Kopējo saistību summa, milj. EUR	124.35	118.37
Finanšu saistību kopsumma, milj. EUR <sup>1)</sup>	83.18	92.13
Pašu kapitāla atdeve (ROE) <sup>1)</sup>	1%	2%
Aktīvu atdeve (ROA) <sup>1)</sup>	0.75%	1.31%
Kopējās likviditātes rādītājs <sup>1)</sup>	0.89	1.01
Ātrās likviditātes rādītājs <sup>1)</sup>	0.89	1.01
Saistības pret pašu kapitālu	0.45	0.42
Ilgtermiņa ieguldījumi, milj. EUR	366.43	365.01
Valsts budžetā prognozējamās dividendes, milj. EUR	-	-
Saņemtās valsts dotācijas, milj. EUR	24.35	18.59

<sup>1)</sup> Formulu saraksts pārskata 9.lappusē

## Būtiskākie notikumi

VNĪ darbība un uzdevumu izpilde 2020. gadā norisinājās saskaņā ar VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģiju 2018.–2022. gadam un VNĪ darbības plānu 2020. gadam.

2020. gadā VNĪ vadībā pandēmijas apstākļos pabeigti 35 nozīmīgi attīstības un uzturēšanas projekti ar kopējo budžetu 29,9 miljoni eiro.

Nozīmīgākie no tiem ir vēsturiskā policijas nama Rīgā, Aspazijas bulvārī 7 pielāgošana prokuratūras vajadzībām, kur vienā adresē mājās 9 prokuratūras struktūrvienības, pabeigtie energoefektivitātes projekti Valsts prezidenta rezidencē Jūrmalā, Latvijas Nacionālā arhīva ēkā Daugavpilī, Komandanta ielā 9, S. Broka Daugavpils mūzikas vidusskolā Kandavas ielā 2A. Veikti fasāžu atjaunošanas darbi, logu atjaunošana un ieejas portāla restaurācija Rīgas vēstures un kuģniecības muzejā Palasta ielā 2, Rīgā, Farmācijas muzejā, R. Vāgnera ielā 13 un apmeklētāju iecienītajai izstāžu zālei “Arsenāls”. Atjaunotas fasādes tādām nozīmīgām ēkām kā Ekonomikas ministrija, Brīvības ielā 55, Rīgā, “Tiesībsarga” biroja ēka Baznīcas ielā 25, Rīgā. Veikti jumta atjaunošanas un logu, kā arī ieejas portāla un kāpņu restaurācijas darbi administratīvajai ēkai Smilšu ielā 1, Rīgā (lietotāji – Finanšu Ministrija, Valsts Kase un Centrālā finanšu un līgumu aģentūra).

2020. gada beigās VNĪ strādāja pie 73 infrastruktūras attīstības projektu apmēram 152 miljonu eiro apmērā un 32 jaunām projektu idejām.

Tiek turpināti nozīmīgi attīstības projekti:

- Latvijas Okupācijas muzeja ēkas pārbūves darbi, tostarp jaunas piebūves „Nākotnes nams” un POUP piemiņas memoriāla izbūve;
- Jaunā Rīgas teātra ēkas Lāčplēša ielā 25, Rīgā rekonstrukcija;
- Infrastruktūras sakārtošana robežšķērsošanas vietās “Terehova”, “Pāternieki” un “Silene”;
- Koncertzāles “Lielā ģilde” atjaunošanas projekta izstrāde;
- Degradēto teritoriju revitalizācijas projekti, izveidojot prototipēšanas darbnīcu kompleksu A. Briāna ielā 13, Rīgā, starpdisciplināro kultūras centru Miera ielā 58A, Rīgā un Latvijas Nacionālās operas un baleta dekorāciju centru Meirānu ielā 2, Rīgā;
  - Ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projekti Dailes teātra ēkā Brīvības ielā 75, Rīgā, Latvijas Leļļu teātra ēkā K. Barona ielā 16/18, Rīgā, Valmieras drāmas teātra ēkā Lāčplēša ielā 4, Valmierā, Latvijas Valsts arhīva ēkā Skandu ielā 14, Rīgā.

Tiek nodrošināta efektīva un ilgtspējīga VNĪ pārvaldība, ievērojot labākās prakses un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development) korporatīvās pārvaldības principus un rekomendācijas, pilnveidojot VNĪ kvalitātes vadības sistēmu, veidojot efektīvākus procesus un nodrošinot ilgtspējīgas Sabiedrības vadības stiprināšanas aktivitātes:

- 2020. gadā Sabiedrībā izstrādāta un apstiprināta Nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020. – 2022. gadam. Stratēģijas izstrādes ietvaros veikta datu apkopošana, klasifikācija un validācija, kā arī izveidots vienots noteikumu kopums rīcībai ar katra primārā portfeļa īpašumiem. Tas ļauj īstenot vienotus īpašumu pārvaldības principus, veidot attīstības scenārijus, noteikt sasniedzamos rezultātīvos rādītājus, nodrošināt datus analīzei un lēmumu pieņemšanai un pārskatus par katru nekustamo īpašumu. VNĪ portfelis ir dinamisks. Saskaņā ar Ministru kabineta rīkojumiem vai tiesas spriedumiem uzņēmuma pārvaldībā regulāri nonāk virkne dažādu īpašumu – vairumā gadījumu tās ir vidi degradējošas būves. 2020. gadā VNĪ mērķtiecīgi īstenojis degradēto valsts īpašumu sakārtošanu, samazinot degradēto būvju skaitu par 83 objektiem – pārdotas 62 vidi degradējošas būves, 6 būves nojauktas, 5 objekti nodoti valdījumā citām publiskajām personām, tādējādi radot iespēju to jaunai attīstībai, 10 kultūrvēsturiskas ēkām atjaunotas fasādes un/vai jumti un degradācijas pazīmes novērstas;
- 2020. gadā izstrādātas vadlīnijas BIM jeb būves informācijas modelēšanas ieviešanai publiskajos iepirkumos, kā arī uzsākta BIM ieviešana VNĪ iepirkumos. Pilotprojekts 2020. gadā – prokuratūras vajadzībām atjaunojot ēku Rīgā, Aspazijas bulvārī 7. 2020. gadā VNĪ īsteno jau divpadsmit projektus, kas satur BIM komponentes, to vidū ir Rīgas pils Kastelas daļas pārbūve, Jaunā Rīgas teātra vēsturiskās ēkas atjaunošana, Lielās ģildes atjaunošanas projekta izstrāde, vēsturiskās ēkas 5Ventspilī, Kuldīgas ielā 2 atjaunošana un pielāgošana valsts un pašvaldības iestāžu vajadzībām, Latvijas–Baltkrievijas robežšķērsošanas vietas "Silene–Pāternieki" modernizācija un citi projekti;

- Apliecinot darbības ilgtspēju un korporatīvo atbildību, VNĪ ir saņēmusi zelta godalgu Korporatīvās atbildības un ilgtspējas institūta organizētajā 2020. gada Ilgtspējas indeksa vērtējumā. Sabiedrība saglabājusi pērn konkursā iegūto vērtējuma kategoriju “Zelts” un paaugstinājusi kopējo rezultātu punktu vērtējumā no 81.6 punktiem 2019. gadā uz 85.7 punktiem 2020. gadā, kā arī saņēmusi ekspertu augstāko vērtējumu kategorijās Stratēģija un Tirgus attiecības, un ekspertu un organizatoru atzinību par iesniegto materiālu augsto kvalitāti un profesionālo saturu;
- VNĪ 2020. gadā uzsākusi nefinanšu ziņošanu – apstiprināts VNĪ vēsturē pirmais ilgtspējas pārskats (par 2019. gadu), ievērojot starptautiski atzītās Global Reporting Initiative (GRI) vadlīnijas. Ilgtspējas pārskats sniedz ieskatu uzņēmuma darbībā vides, sociālajos un ekonomiskajos aspektos, īpaši pievēršot uzmanību uzņēmuma ieinteresētajām pusēm būtiskajiem aspektiem – lietotājiem drošiem īpašumiem, ēku pieejamību, energoefektivitāti un ēku klimata ietekmi, ilgtspējīgiem risinājumiem būvniecībā un darbībā, atklātu, iesaistošu un godīgu uzņēmuma praksi, darbiniekiem un to veselību un drošību, modernām darba vietām ēku lietotājiem, un VNĪ ieguldījumu ilgtspējīgā sabiedrībā. Uzsākta arī VNĪ nefinanšu ziņojuma – Ilgtspējas pārskata gatavošana par 2020. gadu (ievērojot starptautiski atzītās Global Reporting Initiative (GRI) vadlīnijas);
- 2020. gada vasarā norisinājās pirmā VNĪ un ieinteresēto pušu diskusija par VNĪ ilgtspējīgu attīstību un atbildīgu biznesu. Tajā piedalījās aptuveni 25 dažādu ieinteresēto pušu pārstāvji, tostarp klientu, sadarbības partneru, uzraugošo iestāžu, akadēmiskās vides pārstāvji;
- VNĪ ir saglabājusi TOP 6 kapitālsabiedrības statusu vērtīgāko un labāk pārvaldīto top 101 uzņēmumu sarakstā;
- VNĪ ir saglabājusi Valsts ieņēmumu dienesta zelta klienta statusu VID Padziļinātās sadarbības programmas jeb tā dēvētā VID „Baltā saraksta” zelta līmenī, apliecinot darbības caurskatāmību un godprātīgu nodokļu saistību izpildi.

Sabiedrība nodrošina profesionālu nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un pārvaldību 395 ēku un būvju īpašumiem, kuros ietilpst 1000 ēkas 1 milj. kvadrātmetru platībā, kā arī zeme zem ēkām 623 ha platībā un 4 000 zemes īpašumiem ar kopējo platību 1 000 ha.

## Notikumi pēc pārskata gada beigām

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



## Priekšlikums par peļņas sadali

Pamatojoties Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumu Nr. 806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" (turpmāk – MK noteikumi) 10. un 11.2. punktu, Sabiedrības valde ierosina 2020. gada peļņu neizmaksāt dividendēs, bet novirzīt Sabiedrībai gan valsts uzdevumu izpildei, gan Sabiedrības turpmākai attīstībai, lai veicinātu Sabiedrības darbības virzieniem atbilstošu pakalpojuma kvalitātes un pieejamības uzlabošanu.

## Formulas

Lai nodrošinātu objektīvu un salīdzināmu finanšu rezultātu atspoguļošanu, Sabiedrība izmanto virkni finanšu rādītāju un koeficientu, kas tiek aprēķināti, pamatojoties uz finanšu pārskatu datiem.

Finanšu rādītāju definīcijas un komponentes ir aprakstītas zemāk.

EBITDA = EBIT + ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums.

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

Finanšu saistību kopsumma = Ilgtermiņa aizņēmumi + Īstermiņa aizņēmumi.

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

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

Kopējās likviditātes rādītājs = Apgrozāmie aktīvi / Īstermiņa saistības.

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

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

Peļņas rentabilitāte = Peļņa / Ieņēmumi.

(paraksts \*)

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs

Andris Vārna

Valdes priekšsēdētājs

Valdes loceklis

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

## Paziņojums par vadības atbildību

Sabiedrības valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk – SFPS), ievērojot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā noteiktās papildus informācijas atklāšanas prasības.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem un tie sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finanšu stāvokli pārskata gada beigās, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu.

Sabiedrības Valde apliecina, ka Sabiedrības 2020. gada pārskata sagatavošanā izmantotas atbilstošas grāmatvedības uzskaites metodes, kuru pielietojums ir bijis konsekvents, valdes lēmumi un pieņemumi attiecībā uz šo finanšu pārskatu sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi. Finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar darbības turpināšanas pieeju un iepriekšējo periodu dati ir salīdzināmi.

Vadības ziņojums atspoguļo patiesu informāciju par Sabiedrības darbības attīstību, darbības rezultātiem un būtiskākajiem notikumiem.

*(paraksts \*)*

Renārs Griškevičs  
*Valdes priekšsēdētājs*

*(paraksts \*)*

Andris Vārna  
*Valdes loceklis*

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

## Finanšu pārskati

### Visaptverošo ienākumu pārskats

Visaptverošie ienākumi			
	Piezīme	2020	2019
Ieņēmumi	6	37 988 823	40 246 828
Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai	7	(28 742 674)	(28 048 020)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>9 246 149</b>	<b>12 198 808</b>
Pārdošanas izmaksas	8	(1 051 066)	(959 495)
Administrācijas izmaksas	9	(4 711 428)	(5 187 012)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	10	767 111	689 882
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	11	(146 495)	(288 462)
<b>Pamatdarbības rezultāts</b>		<b>4 104 271</b>	<b>6 453 721</b>
Finanšu ieņēmumi	12	67 114	74 248
Finanšu izmaksas	13	(619 626)	(681 051)
<b>Pārskata gada peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>3 551 759</b>	<b>5 846 918</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis no dividendēm	14	(564 674)	(648 853)
<b>Visaptverošie ienākumi kopā</b>		<b>2 987 085</b>	<b>5 198 065</b>

Pielikums no 18. līdz 74. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa.

<u>(paraksts *)</u>	<u>(paraksts *)</u>
Renārs Griškevičs	Andris Vārna
Valdes priekšsēdētājs	Valdes loceklis

(paraksts \*)  
Linda Lietaviete  
Galvenā grāmatvede

\*Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

## Pārskats par finanšu stāvokli

	Piezīme	31.12.2020	31.12.2019 korigēts
<b>Aktīvi</b>			
<b>Ilgtermiņa aktīvi</b>			
Nemateriālie aktīvi	15	561 614	299 330
Pamatlīdzekļi	16	10 402 124	10 292 582
Ieguldījuma īpašumi	17	355 467 746	354 421 706
Lietošanas tiesību aktīvi	18	74 706	143 666
Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	19	42 284	67 072
Nākamo periodu izmaksas	20	96 623	-
Pārējie finanšu ieguldījumi		1 423	1 423
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>		<b>366 646 520</b>	<b>365 225 779</b>
<b>Īstermiņa aktīvi</b>			
Krājumi		42 639	100 743
Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	19	12 749 127	9 548 345
Nākamo periodu izmaksas	20	212 374	243 669
Uzkrātie ieņēmumi	21	548 697	1 532 589
Līgumu aktīvi	22	193 131	458 287
Nauda	23	20 861 531	19 753 819
Pārdošanai turēti aktīvi	24	386 089	244 381
<b>Īstermiņa aktīvi kopā</b>		<b>34 993 588</b>	<b>31 881 833</b>
<b>Aktīvi kopā</b>		<b>401 640 108</b>	<b>397 107 612</b>

## Pašu kapitāls un saistības

<b>Pašu kapitāls</b>			
Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	25	142 152 445	142 152 445
Rezerves	26	12 650 052	7 358 269
Nesadalītā peļņa		122 482 919	129 227 567
<i>Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa</i>		<i>119 495 834</i>	<i>124 029 502</i>
<i>Pārskata perioda peļņa</i>		<i>2 987 085</i>	<i>5 198 065</i>
<b>Pašu kapitāls kopā</b>		<b>277 285 416</b>	<b>278 738 281</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

## Pārskats par finanšu stāvokli (turpinājums)

	Piezīme	31.12.2020	31.12.2019 Koriģēts
<b>Pašu kapitāls un saistības</b>			
<b>Saistības</b>			
<b>Ilgtermiņa saistības</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	28	75 294 156	83 164 648
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citi parādi kreditoriem	29	983 617	792 627
Nomas saistības	30	61 328	90 265
Nākamo periodu ieņēmumi	31	8 651 419	2 325 434
Līgumu saistības	32	-	187 540
Uzkrājumi	33	68 423	236 123
<b>Ilgtermiņa saistības kopā</b>		<b>85 058 943</b>	<b>86 796 637</b>
<b>Īstermiņa saistības</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	28	7 882 796	8 962 194
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citi parādi kreditoriem	29	21 074 077	15 244 790
Nomas saistības	30	94 873	77 824
Nākamo periodu ieņēmumi	31	1 990 504	619 491
Līgumu saistības	32	68 992	932 792
Pārējās saistības	34	747 873	952 158
Uzkrātās saistības	35	7 426 733	4 715 378
Atvasinātie finanšu instrumenti	36	9 901	68 067
<b>Īstermiņa saistības kopā</b>		<b>39 295 749</b>	<b>31 572 694</b>
<b>Saistības kopā</b>		<b>124 354 692</b>	<b>118 369 331</b>
<b>Pašu kapitāls un saistības kopā</b>		<b>401 640 108</b>	<b>397 107 612</b>

Pielikums no 18. līdz 74. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs  
 Valdes priekšsēdētājs

(paraksts \*)

Andris Vārna  
 Valdes loceklis

(paraksts \*)

Linda Lietaviete  
 Galvenā grāmatvede

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

## Pārskats par naudas plūsmām

	Piezīme	2020	2019 Koriģēts
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
<b>1. Peļņa pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa</b>		<b>3 551 759</b>	<b>5 846 918</b>
Pamatlīdzekļu/ieguldījumu īpašumu nolietojums	16, 17	10 355 511	10 160 934
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	15	251 406	104 792
lietošanas tiesību aktīvu nolietojums	17, 18	104 870	66 963
izmaiņas uzkrājumos	33	(167 700)	(46 981)
neto (ieņēmumi) / zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas un norakstīšanas	10	(313 201)	(107 283)
peļņa no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	12	(58 166)	(63 560)
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	12	(8 948)	(10 688)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	13	594 059	652 741
<b>2. Peļņa pirms īstermiņa aktīvu un saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>14 309 590</b>	<b>16 603 836</b>
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(1 992 274)	(2 928 593)
krājumu atlikumu un pārdošanai turētu aktīvu samazinājums		143 469	89 346
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums		10 855 291	7 895 123
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>23 316 076</b>	<b>21 659 712</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	13, 28	(596 029)	(653 619)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	14	(564 674)	(648 853)
<b><i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i></b>		<b>22 155 373</b>	<b>20 357 240</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Piezīme	2020	2019 koriģēts
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(12 388 712)	(12 025 689)
Saņemtie procenti	12	8 948	10 688
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas		380 451	298 944
<b><i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i></b>		<b>(11 999 313)</b>	<b>(11 716 057)</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	28	(8 947 920)	(18 776 467)
Maksājumi par lietošanas tiesību aktīvu nomu	28	(100 428)	(63 176)
Saņemtie aizņēmumi		-	9 500 000
Izmaksātās dividendes		-	(2 595 411)
<b><i>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</i></b>		<b>(9 048 348)</b>	<b>(11 935 054)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu neto samazinājums</b>		<b>1 107 712</b>	<b>(3 293 871)</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā</b>	23	<b>19 753 819</b>	<b>23 047 690</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās</b>	23	<b>20 861 531</b>	<b>19 753 819</b>

Pielikums no 18. līdz 74. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs  
 Valdes priekšsēdētājs

(paraksts \*)

Andris Vārna  
 Valdes loceklis

(paraksts \*)

Linda Lietaviete  
 Galvenā grāmatvede

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

## Pārskats par izmaiņām pašu kapitālā

	Piezīmes	Akciju kapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls
<b>31.12.2018</b>		<b>135 474 106</b>	<b>3 319 291</b>	<b>7 358 269</b>	<b>129 983 961</b>	<b>276 135 627</b>
2017.gada peļņas pārvietošana pamatkapitāla palielināšanai	27	6 678 339	-	-	(6 678 339)	-
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018. gadā (dividendes)	27	-	-	-	(2 595 411)	<b>(2 595 411)</b>
Pārskata perioda nesadalītā peļņa	27	-	-	-	5 198 065	<b>5 198 065</b>
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	27	-	(86 527)	-	86 527	-
Pārvērtēšanas rezerves pārceļšana uz nesadalīto peļņu	27	-	(3 232 764)	-	3 232 764	-
<b>31.12.2019</b>		<b>142 152 445</b>	<b>-</b>	<b>7 358 269</b>	<b>129 227 567</b>	<b>278 738 281</b>

(turpinājums nākamajā lapā)



	Piezīmes	Akciju kapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls
Iepriekšējo periodu zaudējumu segšana no Pārējām rezervēm	26, 27	-	-	(694 920)	694 920	-
2018.g., 2019.gada peļņas daļas pārvietošana Pārējās rezervēs	26, 27	-	-	6 108 939	(6 108 939)	-
2018.g., 2019.gada peļņas daļas nosacīta sadale	27	-	-	-	(4 317 714)	<b>(4 317 714)</b>
Pārējo rezervju samazinājums par izslēgtajiem pārvaldīšanā bijušajiem nekustamajiem īpašumiem	26	-	-	(122 236)	-	<b>(122 236)</b>
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	2 987 085	<b>2 987 085</b>
<b>31.12.2020</b>		<b>142 152 445</b>	<b>-</b>	<b>12 650 052</b>	<b>122 482 919</b>	<b>277 285 416</b>

Pielikums no 18. līdz 74. lapai ir neatņemama šo finanšu pārskatu sastāvdaļa

(paraksts \*)

Renārs Griškevičs  
 Valdes priekšsēdētājs

(paraksts \*)

Andris Vārna  
 Valdes loceklis

(paraksts \*)

Linda Lietaviete  
 Galvenā grāmatvede

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23. aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

# Finanšu pārskatu pielikums

## 1. Vispārīga informācija

Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk tekstā – Sabiedrība), vienotais reģistrācijas numurs 40003294758, birojs atrodas tās juridiskajā adresē Talejas ielā 1, Rīgā. Tās galvenie darbības veidi ir operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE 2.red. kodi 6820, 6831,6832I), kā arī darbība būvniecības sfērā (4120).

## 2. Būtiskākie grāmatvedības uzskaites principi

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (SGS) un starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), ko pieņēmusi Eiropas Savienība, piemērojot darbības turpināšanas principu.

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar sākotnējo izmaksu uzskaites principu, papildus pielietojot pārvērtēšanu patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas un zaudējumu aprēķinā atsevišķām finanšu saistībām – atvasinātajiem finanšu instrumentiem.

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

- Pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk ;
- Izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas iepriekšējā periodā, izņemot ieņēmumu uzskaiti no darījumiem ar valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu;
- 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 gada sākuma atlikumi sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma atlikumiem, izņemot korekcijas, kas ir aprakstītas sadaļā 2.9;
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- Saimnieciskie darījumi finanšu pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Pārskata periods ir 12 mēneši no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31.decembrim.

## 2.1. Uzskaites un pārskatu valūta

Finanšu pārskatu posteņi tiek mērīti tās ekonomiskās zonas valūtā, kurā darbojas Sabiedrība (funkcionālā valūta).

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā – *euro* (EUR), kas ir Sabiedrības funkcionālā valūta.

Visi darījumi ārvalstu valūtās tiek pārvērtēti funkcionālajā valūtā eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā *euro* atsauces kursa.

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

## 2.2. Aplēses un spriedumi

Sagatavojot finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS, Sabiedrība veic aplēses un izdara pieņēmumus attiecībā uz nākotni. Ņemot vērā to būtību, aplēses reti sakrīt ar faktiskajiem rezultātiem. Galvenās aplēses tiek veiktas saistībā ar ieguldījuma īpašumu vērtības noteikšanu, debitoru parādu uzskaites vērtības noteikšanu un Sabiedrības uzkrājumiem.

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

Informācija par grāmatvedības politiku piemērošanas ietvaros izdarītajiem spriedumiem un aplēsēm, kurām ir būtiskākā ietekme uz finanšu pārskatos uzrādītajām summām, ir ietverta piezīmēs:

### *Galvenās aplēses:*

*2.3.3. Ieguldījuma īpašumi,*

*2.5.1.1. Debitoru parādi,*

*17. Ieguldījuma īpašumu kustība,*

*19. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori.*

### *Citas aplēses:*

*2.3.11. Uzkrājumi,*

*33. Uzkrājumi.*

## 2.3. Nefinanšu aktīvi un saistības

### *2.3.1. Nemateriālie ieguldījumi*

Nemateriālie ieguldījumi ir nefinanšu aktīvi, kam nav fiziskas formas, tie ir nodalāmi no citiem aktīviem un tos var pārdot, nodot, licencēt, iznomāt vai apmainīt, un tie radušies no līguma vai juridiskām tiesībām (saistoša vienošanās).

Nemateriālo ieguldījumu sastāvā Sabiedrība atzīst tikai par atlīdzību iegūtas lietošanas tiesības, licences un datorprogrammas.

Nemateriālie ieguldījumi sākotnēji tiek uzskaitīti iegādes vai izveidošanas izmaksu vērtībā.

Pēc sākotnējās atzīšanas nemateriālos ieguldījumus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās visaptverošo ienākumu pārskatā.

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

Nemateriālo ieguldījumu, kuri balstās uz līgumā nostiprinātām tiesībām, piemēram, licences, lietderīgās izmantošanas laiks nepārsniedz līgumā noteikto lietošanas termiņu.

Sabiedrībā ir noteikti šādi nemateriālo ieguldījumu lietderīgās lietošanas laiki:

*Licences – atkarībā no noteiktā licences darbības termiņa*

*Licences bez noteikta darbības termiņa 3 gadi*

*Datorprogrammas 3 un 5 gadi*

Nemateriālo ieguldījumu nolietojuma aprēķina metodes, aplēstos lietderīgās izmantošanas laikus un atlikušās vērtības tiek izvērtētas katrā pārskata perioda beigu datumā, un, ja nepieciešams, tiek veiktas izmaiņas.

## *2.3.2. Pamatlīdzekļi*

### *2.3.2.1. Atzīšana*

Pamatlīdzekļi ir materiāli aktīvi, kurus Sabiedrība tur, lai izmantotu pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvām vajadzībām un tie nav iegādāti pārdošanai.

Par pamatlīdzekli Sabiedrība atzīst aktīvu, kuru plāno izmantot ilgāk kā vienu gadu, neatkarīgi no tā iegādes vērtības.

Pamatlīdzekli atzīst brīdī, kad Sabiedrība iegūst kontroli pār to un pārņem visus ar pamatlīdzekli saistītos riskus un gūstamos labumus.

Pamatlīdzekļa uzskaites vērtība ietver izdevumus, kas ir tieši saistīti ar aktīva iegādi vai izveidošanu – pamatlīdzekļa iegādei saņemtā aizdevuma procentu maksājumi, kā arī jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa uzstādīšanu: izvietojuma vietas sagatavošana, pamatlīdzekļa transportēšana, sagatavošana darbam, darbības testēšana, demontāža, atrašanās vietas sagatavošanas sākotnējā stāvoklī.

### *2.3.2.2. Uzskaitē pēc sākotnējās atzīšanas*

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

### *2.3.2.3. Nolietojums*

Bilancē visi pamatlīdzekļi ir atspoguļoti to iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu un uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanas. Nolietojumu sāk rēķināt ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un pārtrauc ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā izslēgšanas no pamatlīdzekļu sastāva. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes un sistemātiski norakstīts attiecīgo aktīvu lietderīgās izmantošanas periodā.

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

*Autotransports*                      *5 gadi*  
*Citi pamatlīdzekļi*                *3 - 10 gadi*

Senlietām nolietojumu neaprēķina.

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība pārskata pamatlīdzekļu nolietojuma likmes un lietderīgās lietošanas laikus.

Ja pamatlīdzekļu nolietojuma metožu un lietderīgā izmantošanas laika prognozes atšķiras no iepriekšējām aplēsēm, izmaiņas ņem vērā kā grāmatvedības aplēšu maiņu.

### *2.3.3. Ieguldījuma īpašumi*

#### *2.3.3.1. Atzīšana*

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

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

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

- nolietojuma atbilstību ieguldījuma īpašumu faktiskajam izmantojumam un maksimāli palielinātu ieguldījuma īpašuma būtisko komponentu izmantošanu,
- finanšu pārskatos patiesu un skaidru priekšstatu par aktīviem un finansiālo stāvokli, ka arī visaptverošo ienākumu pārskats pienācīgi atspoguļo šo aktīvu saimniecisko labumu patēriņu.

Komponentēs dala visus ieguldījuma īpašumus, izņemot īpašumus, kurus nav iespējams sadalīt komponentēs. Šo īpašumu piemēri ir - zemes gabali, asfalta segumi un laukumi, zālāji un stādījumi, ceļa zīmes, elektriskie tīkli, kabeļu un apgaismes līnijas, karoga masti, žogi, vārti, paceļamas barjeras u.tml.

Katras komponentes sākotnējā vērtība ir vienāda ar izmaksām, kas radās, lai šo komponenti iegūtu. Katras komponentes izmaksas atzīst kā aktīvus tikai gadījumos, ja var ticami novērtēt komponentes izmaksas, un ir ticams, ka Sabiedrībā ietilpst ar komponenti saistītie nākotnes saimnieciskie labumi.

Aktīvi tiek pārklasificēti par ieguldījumu īpašumu tikai tad, kad mainās to izmantošanas veids, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība pārtrauc to lietot pati, tiek uzsākta noma citai pusei vai tiek pabeigta aktīva celtniecība vai attīstība. Aktīvi tiek pārklasificēti no ieguldījumu īpašuma tikai tad, kad ir mainīts to pielietojums, ko apstiprina fakts, ka Sabiedrība sāk lietot aktīvu pati vai tiek sākti attīstības darbi ar mērķi aktīvu pārdot.

Ieguldījumu īpašumu atzīšanu pārtrauc, kad tas ir pārdots vai tā lietošana tiek neatgriezeniski pārtraukta un nav paredzams gūt nākotnes ekonomiskos labumus no tā pārdošanas (skatīt 17.piezīmi).

### *2.3.3.2. Uzskaitē pēc sākotnējās atzīšanas*

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

### *2.3.3.3. Nolietojums*

Ieguldījuma īpašumu komponentēm nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā aktīva lietderīgās izmantošanas periodā. Katru ieguldījuma īpašumu komponenti nolieto atsevišķi. Katra perioda nolietojuma izmaksas atzīst visaptverošo ienākumu pārskatā (skatīt 7.piezīmi).

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

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

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

Ja atlikušais lietderīgais lietošanas laiks apakškomponentēm apsekošanas aktos būtiski atšķiras no Sabiedrības uzskaitē noteiktā, Sabiedrība pārrēķina atlikušo lietderīgas lietošanas laiku apakškomponentēm un komponentēm.

Pēc atlikušā lietderīgas lietošanas laika pārrēķināšanas Sabiedrība pārrēķina komponentes gada nolietojumu, dalot Komponentes atlikušo vērtību ar atlikušo lietderīgās izmantošanas laiku.

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

<i>1. Komponente Ēkas konstrukcijas</i>	<i>15 – 150 gadi</i>
<i>2. Komponente Ārējā apdare</i>	<i>29 gadi</i>
<i>3. Komponente Iekšējā apdare</i>	<i>28 gadi</i>
<i>4. Komponente Iekšējās inženiersistēmas</i>	<i>35 gadi</i>

Ieguldījuma īpašumus iedala 18 kategorijās pēc to konstrukciju un izmantošanas veida.

#### *2.3.4. Nepabeigtās būvniecības objektu izmaksas*

Aktīvi, kuri iegādes brīdī nav gatavi paredzētajam pielietojumam vai ir būvniecības procesā, tiek klasificēti kā "Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas". Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība var tikt palielināta perioda laikā par aizņēmumu izmaksām un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz tā nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā ilgtermiņa ieguldījuma 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 ilgtermiņa ieguldījumu kategorijā un tiek uzsākta nolietojuma aprēķināšana. Nepabeigtās celtniecības objekti tiek regulāri novērtēti ar mērķi noteikt, vai tiem nav vērtības samazināšanās pazīmes.

#### *2.3.5. Kapitalizētās izmaksas*

Izmaksas, kas uzlabo ilgtermiņa ieguldījuma stāvokli (aktīva pārbūve, restaurācija, jaunu iebūvēto iekārtu, sistēmu izbūve) tā lietderīgās lietošanas laikā vai būtiski maina esošā aktīva īpašības, salīdzinot ar tā iepriekšējiem rādītājiem, Sabiedrība iekļauj pamatlīdzekļa, ieguldījuma īpašuma vai nemateriālā ieguldījuma vērtībā (kapitalizē).

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

#### *2.3.6. Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos*

Ilgtermiņa ieguldījumos citu personu īpašumos Sabiedrība uzrāda kapitalizētās būvniecības izmaksas, kuras ir ieguldītas valsts nekustamo īpašumu, kas nav Sabiedrības aktīvi, uzlabojumos.

Ilgtermiņa ieguldījumu citu personu nekustamajos īpašumos atzīst ar dienu, kad būvdarbi ir nodoti ekspluatācijā (ekspluatācijā nodošanas datums aktā). Ja šiem būvdarbiem ekspluatācijā nodošanas akta noformēšana normatīvajos aktos nav paredzēta, par nodošanas ekspluatācijā datumu uzskata būvdarbu pieņemšanas aktu un tā parakstīšanas pēdējo datumu.

Saskaņā ar Sabiedrības grāmatvedības politiku ilgtermiņa ieguldījumu citu personu nekustamajos īpašumos nolietojumu aprēķina, izmantojot lineāro metodi un atzīst attiecīgā ieguldījuma lietderīgās izmantošanas periodā, kuru nosaka Sabiedrības izveidota komisija saskaņā ar Ministru kabineta 10.01.2012. noteikumiem Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" un 01.10.2010. noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām".

#### *2.3.7. Noma*

##### *2.3.7.1. Sabiedrība ir nomnieks*

Sabiedrība atzīst lietošanas tiesības uz nekustamo īpašumu (zemi) un autotransportu, kuru Sabiedrība nomā savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai

Sākotnēji lietošanas tiesību aktīvus novērtē kā šajā datumā nenomaksāto nomas maksājumu pašreizējo vērtību. Nomas maksājumus diskontē, izmantojot Sabiedrības noteiktās vidējās svērtās kapitāla finansēšanas izmaksas (WACC).

Pēc sākotnējās atzīšanas lietošanas tiesību aktīvus novērtē, piemērojot izmaksu modeli.

Piemērojot izmaksu modeli, lietošanas tiesību aktīvus novērtē tā izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās. Aktīvus amortizē no sākuma datuma līdz to nomas termiņa beigām.

Pēc sākotnējās atzīšanas nomas saistības novērtē,

- palielinot uzskaites vērtību, lai atspoguļotu nomas saistību procentus un
- samazinot uzskaites vērtību, lai atspoguļotu veiktos nomas maksājumus.

Finanšu stāvokļa pārskatā lietošanas tiesības uz autotransportu norāda atsevišķi no citiem aktīviem un nomas saistības atsevišķi no citām saistībām. Lietošanas tiesības uz nekustamo īpašumu Sabiedrība atzīst ieguldījuma īpašumu sastāvā.

Visaptverošo ienākumu pārskatā un citu visaptverošo ienākumu pārskatā procentu izdevumus par nomas saistībām uzrāda atsevišķi no lietošanas tiesību aktīva nolietojuma izmaksām.

Ieviešot 16. SFPS finanšu pārskatos izmantots modificētais retrospektīvais piemērošanas veids nevis pilnais piemērošanas veids par sākotnējās piemērošanas datumu pieņemot 2019. gada 1.janvāri un lietošanas tiesības un aktīvus atzīstot tikai no pēc šī datuma noslēgtiem līgumiem (skatīt 17., 18.piezīmi).

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

### *2.3.7.2. Sabiedrība ir iznomātājs*

Sabiedrības pamatdarbība ir sava un Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā piederoša nekustamā īpašuma pārvaldīšana un iznomāšana. Darbības ar nekustamo īpašumu tiek veiktas saskaņā ar MK noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" un MK noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”. Telpas un zemesgabali tiek iznomāti, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā un MK noteikumos noteiktajam.

Telpu nomas līgumi pārsvarā tiek slēgti uz 6 gadiem un, ja nomnieks ir atzīstams par labticīgu, līgumu termiņi tiek pagarināti uz nākamajiem 6 gadiem, attiecīgi pārskatot līgumā noteikto nomas maksas apmēru, taču, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem publiskas personas nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai paredzēts nomnieka pienākums veikt finanšu līdzekļu ieguldījumus nomas objektā, kas ir nekustamais īpašums, vai ja nomnieks nomas līguma darbības laikā, saskaņojot ar iznomātāju, veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt vai pagarināt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus. Telpu un nekustamo īpašumu (ēkas un zemes) nomas līgumi pārsvarā paredz ikmēneša nomas maksu, savukārt zemesgabalu nomas līgumi ceturkšņa un gada nomas maksu.



Sabiedrības īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošo nekustamo īpašumu nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar iekšējo normatīvo dokumentu „VAS “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība”.

Nomas līgumos ir atrunāta nomas maksas pārskatīšanas kārtība, pamatojoties uz MK noteikumiem Nr.97.

Ieņēmumi no Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas tiek atzīti saskaņā ar 15. SFPS kā ieņēmumi no līgumiem ar klientiem.

Sabiedrības nekustamie īpašumi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, ir uzrādīti ieguldījuma īpašumu sastāvā iegādes izmaksu vērtībā, atskaitot nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu. Ieņēmumus no sava nekustamā īpašuma iznomāšanas Sabiedrība atzīst saskaņā ar 16. SFPS visaptverošo ienākumu pārskatā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

### *2.3.8. Nefinanšu aktīvu vērtības samazināšanās*

Katra pārskata perioda beigās Sabiedrība novērtē vai nav būtiski samazinājusies to ilgtermiņa ieguldījumu vērtība, kurus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli.

Saskaņā 36. SGS katra pārskata gada beigās novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norāda uz nefinanšu aktīvu uzskaites vērtības būtisku samazinājumu un šis samazinājums ir vērtējams ilgtermiņā.

Ieguldījuma īpašumu vērtības samazinājuma noteikšanai izvērtē šādas pazīmes:

- pārskata periodā ir būtiski pasliktinājies ieguldījuma īpašumu tehniskais stāvoklis salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu;
- Sabiedrības darbībā notikušas vai tuvākajā laikā gaidāmas ilgtermiņa izmaiņas, kas negatīvi ietekmē ieguldījuma īpašumu paredzēto lietojumu;
- pieņemts lēmums apturēt ieguldījuma īpašumu izveidošanu pirms tā pabeigšanas vai nodošanas lietošanā (ekspluatācijā);
- ar ieguldījuma īpašumu saistīto ieņēmumu un izdevumu izpildes rezultāta (rentabilitātes) samazināšanās vismaz par 50 procentiem, izvērtējot izmaiņas salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu.

Ja pastāv vismaz viena no minētajām pazīmēm, nosaka ieguldījuma īpašuma patieso vērtību.

Ieguldījuma patieso vērtību nosaka saskaņā ar Sabiedrībā apstiprināto metodiku.

Pamatlīdzekļu patieso vērtību nosaka ar salīdzinošo tirgus darījumu metodi.

Ja ilgtermiņa ieguldījumu patiesā vērtība, atskaitot atsavināšanas izmaksas, pārsniedz tā uzskaites (atlikušo) vērtību, tā lietošanas vērtību neaprēķina un vērtības samazinājumu neveic.

Ja ilgtermiņa ieguldījumu patiesā vērtība, atskaitot atsavināšanas izmaksas, ir mazāka par tā uzskaites (atlikušo) vērtību vai to nav iespējams noteikt, nosaka ieguldījuma īpašuma lietošanas vērtību.

Ieguldījuma īpašuma lietošanas vērtību nosaka, aplēšot nākotnes ienākošo un izejošo naudas plūsmu pašreizējo (diskontēto) vērtību.

Pamatlīdzekļu lietošanas vērtību nosaka izmantojot amortizēto izmaksu aizstāšanas metodi vai atjaunošanas izmaksu metodi

Aprēķināto ilgtermiņa ieguldījuma īpašumu lietošanas vērtību salīdzina ar tā patieso vērtību, atskaitot atsavināšanas izmaksas. Ieguldījuma īpašumu novērtē atgūstamajā vērtībā, kas ir lielākā no šīm abām vērtībām.

Aktīvu lietošanas vērtības noteikšanai izmanto Sabiedrībā noteikto vidējo svērto kapitāla finansēšanas izmaksu likmi (WACC) vai atjaunošanas izmaksu metodi, kur aktīva lietošanas vērtība ir vienāda ar tā aizvietošanas izmaksām, no kurām atņemtas atjaunošanas izmaksas.

Ja aktīva vērtība ir samazinājusies, tas var liecināt, ka jāpārskata un jākorrigē atlikušais lietderīgās lietošanas laiks, nolietojuma metode vai aktīva atlikusī vērtība, pat tad, ja aktīvam neatzīst zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Ja aktīva vērtība ir būtiski samazinājusies, atzīst zaudējumus no vērtības samazināšanās visaptverošo ienākumu pārskatā.

Ja aktīva vērtības samazinājums ir lielāks par uzskaites vērtību, uzskaites vērtību samazina līdz nullei.

Aktīva vērtības samazinājumu uzskaita nolietojuma un amortizācijas kontu grupu sastāvā, atzīstot pārējos izdevumus. Pēc aktīva vērtības samazinājuma atzīšanas tam turpina aprēķināt nolietojumu (amortizāciju), tā uzskaites (atlikušo) vērtību sistemātiski attiecinot uz atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

Ja aktīva vērtības samazinājums ir mazinājies vai vairs nepastāv, palielina tā uzskaites (atlikušo) vērtību, norakstot izveidoto vērtības samazinājumu un atzīstot pārējos ieņēmumus. Palielinātā aktīva uzskaites (atlikusī) vērtība nedrīkst pārsniegt uzskaites vērtību, kas būtu noteikta (atskaitot amortizāciju vai nolietojumu), ja aktīvam iepriekšējos periodos nebūtu atzīti izdevumi no vērtības samazinājuma.

Pēc aktīva vērtības samazinājuma koriģēšanas turpina aprēķināt nolietojumu (amortizāciju), aktīva uzskaites (atlikušo) vērtību sistemātiski attiecinot uz atlikušo lietderīgās lietošanas laiku.

### *2.3.9. Krājumi*

Sabiedrība krājumu sastāvā uzskaita materiālus, kuri tiks izmantoti nekustamo īpašumu remonta darbiem un uzturēšanai, inventāru, kura izmantošanas laiks ir īsāks par 12 mēnešiem, un tas nav nodots lietošanā, reprezentācijas priekšmetus un atsavināšanai paredzētus ilgtermiņa ieguldījumus.

Krājumus, izņemot atsavināšanai paredzētos nekustamos īpašumus, novērtē zemākajā no pašizmaksas vai pašreizējās aizstāšanas izmaksu vērtības. Pašreizējās aizstāšanas izmaksas aprēķina, aplēšot izmaksas, kas Sabiedrībai rastos, lai bilances datumā iegādātos vai izveidotu tādu pašu aktīvu.

Krājumu vērtība var tikt norakstīta līdz pašreizējām aizstāšanas izmaksām gadījumos, ja:

- krājumi ir bojāti;
- krājumi ir pilnīgi vai daļēji novecojuši vai to pārdošanas cena ir samazinājusies;

- ir palielinājušās aplēstās krājumu pārdošanas vai apmaiņas izmaksas.

### *2.3.10. Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi*

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

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

Pārdošanai turētus ilgtermiņa aktīvus sākotnēji atzīst iegādes izmaksās, pēc tam novērtējot zemākajā no izmaksu vai neto pārdošanas vērtībām. Ja fakti vai notikumi norāda uz pārdošanai turētu ilgtermiņa aktīvu vērtības samazināšanos, tiek veikta šo aktīvu vērtības samazināšanās pārbaude un zaudējumi, kuri radušies šo ieguldījumu vērtības samazināšanās rezultātā, tiek noteikti un atzīti visaptverošo ienākumu pārskatā.

### *2.3.11. Uzkrājumi*

Sabiedrība uzkrājumus veido, lai segtu saistības, kas radušās pārskata periodā vai saistītas ar iepriekšējo pārskata periodu darījumiem un pārskata sagatavošanas laikā ir paredzamas vai zināmas, bet kuru vērtība vai konkrētu saistību rašanās vai segšanas datums nav precīzi zināms.

Uzkrājumus neatzīst par saistībām un izmaksām, kuras radīsies nākotnē.

Pārskata perioda beigās Sabiedrība ir izveidojusi uzkrājumus paredzamo tiesas spriedumu izpildei.

Uzkrājumus novērtē atbilstoši pašreizējai visticamākajai aplēsei, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei, ņemot vērā konkrētās lietas faktiskos apstākļus, lietas sarežģītību, tiesu praksi un judikatūru līdzīgās lietās un veic šādas darbības:

- nosaka summu, kādu pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- veic uzkrājumu vērtības aplēsi, izmantojot pieejamo informāciju, pierādījumus, tai skaitā, notikumus pēc bilances datuma, un pieredzi. Ja nav iespējams veikt ticamu uzkrājumu aplēsi, uzkrājumus neatzīst, bet zembilancē norāda informāciju par iespējamām saistībām.

Uzkrājumus pārskata reizi ceturksnī izvērtējot tiesvedību procesu virzību un rezultātus un atbilstoši koriģējot (palielinot vai samazinot) uzkrājumu vērtību.

Ar uzkrājumiem saistītos izdevumus un ieņēmumus no izdevumu atlīdzināšanas uzskaita atsevišķi.

### *2.3.12. Darbinieku labumi*

Īstermiņa darbinieku labumus, tai skaitā, algas, prēmijas un atvaļinājuma pabalstus, novērtē bez diskonta un ietver neto pamatdarbības izdevumos saskaņā ar uzkrājumu principu. Sabiedrība veic iemaksas valsts sociālās apdrošināšanas fondā par katru darbinieku noteiktā apmērā visa nodarbinātības perioda laikā saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Sabiedrība nepiedalās noteiktos ilgtermiņa pensiju plānos un nenodrošina ilgtermiņa darbinieku pabalstus. Sabiedrībai nav saistību attiecībā uz turpmāku iemaksu veikšanu saistībā ar pensijā aizgājušo darbinieku sniegtajiem pakalpojumiem.

### *2.3.13. Nākamo periodu izmaksas*

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

### *2.3.14. Nākamo periodu ieņēmumi*

Nākamo periodu ieņēmumus atzīst, ja pārskata periodā saņemti maksājumi par pakalpojumiem, kurus Sabiedrība sniegs nākamajos (pārskata periodam sekojošos) periodos. Nākamo periodu ieņēmumus uzskaitītos maksājumus atzīst ieņēmumos pārskata periodā, uz kuru tie attiecas.

Nākamo periodu ieņēmumu sastāvā Sabiedrība atzīst:

- ar aktīviem saistītas valsts dotācijas Sabiedrības un valsts īpašumos un Eiropas Savienības finansējumu Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai. Saņemto finansējumu atzīst par ieņēmumiem visaptverošo ienākumu pārskatā pakāpeniski par tām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laikā. Aktīva piegādes vai pakalpojuma sniegšanas dienā Sabiedrība atzīst ieņēmumus, kā arī vienlaicīgi samazina nākamo periodu ieņēmumus
- Saņemtos maksājumus par Sabiedrības nekustamā īpašuma telpu un zemes nomu, nekustamo īpašumu remonta darbiem, citiem pakalpojumiem.

### *2.3.15. Uzkrātie ieņēmumi*

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

### *2.3.16. Līgumu aktīvi*

Līgumu aktīvi ietver tiesības uz atlīdzību par pārvaldīšanas pakalpojumiem Sabiedrības un citu īpašnieku īpašumos, izņemot valsts īpašumus, par kuriem pārskata datumā vēl nav izrakstīti rēķini. Šīs tiesības tiek atzītas pircēju un pasūtītāju parādu atlikumos.

### *2.3.17. Līgumu saistības*

Līgumu saistības galvenokārt veido no pircējiem un pasūtītājiem saņemtie avansi par Sabiedrības un citu īpašnieku īpašumu, izņemot valsts īpašumu, pārvaldīšanas pakalpojumiem.

### *2.3.18. Uzkrātās saistības*

Uzkrātās saistības atzīst, ja saistību lielums un apmaksas termiņi ir samērā precīzi aprēķināmi un nenoteiktības pakāpe ir daudz mazāka nekā uzkrājumiem.

Uzkrātās saistības atzīst:

- pakalpojumiem, par kuriem piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzētais attaisnojuma

dokuments (rēķins). Šis saistību summas aprēķina, pamatojoties uz līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinošiem dokumentiem;

- norēķiniem par darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem un prēmijām.

Uzkrātās saistības darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem atzīst:

- aprēķinot saistības pret darbinieku par neizmantotajām atvaļinājuma dienām pārskata datumā, neatkarīgi no darbinieka izlietoto atvaļinājuma dienu skaita pēc pārskata datuma;
- aprēķinot katram darbiniekam atsevišķi, nosakot darbinieka līdz pārskata perioda beigām neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu, reizinot to ar darbinieka dienas vidējo izpeļņu un aprēķinot attiecīgos darba devēja sociālās apdrošināšanas maksājumus;
- summējot uzkrāto saistību summu katram darbiniekam, aprēķina kopējo uzkrāto saistību summu darbinieku neizmantotajiem atvaļinājumiem.

Uzkrātās saistības darbinieku ikgadējiem atvaļinājumiem, prēmijām par pārskata gadu un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksām aprēķina ne retāk, kā reizi ceturksnī.

## 2.4. Dotācijas

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

Pārskata periodā ir mainīta darījumu uzskaitē saistībā ar Valsts nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldību. Līdz pārskata periodam darījumi saistībā ar valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu tika atspoguļoti saskaņā ar SFPS 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" prasībām.

Pārskata periodā ir noslēgts jauns Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgums ar LR Finanšu ministriju un saskaņā ar šo līgumu ieņēmumus un izdevumus saistībā ar valsts nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldību pārskata perioda finanšu pārskatos Sabiedrība pirmo atspoguļo saskaņā ar 20. SGS "Valsts dotāciju uzskaitē un informācijas atklāšana par valsts palīdzību" saskaņā ar bruto principu.

Saskaņā ar jauno pārvaldīšanas līgumu ieņēmumu daļu, kas paredzēta izdevumiem plānotajiem remonta darbiem valsts nekustamajos īpašumos, Sabiedrība atliek līdz to izpildes brīdim un atzīst nākamo periodu ieņēmumos. Ieņēmumus atzīst pakāpeniski atbilstoši remonta darbu izpildes pakāpei saskaņojot ar izdevumiem attiecīgajā periodā. Valsts nekustamie īpašumi ir uzskaitīti LR Finanšu ministrijas aktīvos. No nomas maksas veiktie kapitālie remonta darbi tiek atzīti Sabiedrības aktīvu sastāvā kā kapitālie ieguldījumi valsts īpašumos.

### 2.4.1. Ar ienākumiem saistītās dotācijas

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

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma būvniecības pakalpojumiem atzīst pēc neto principa, jo Sabiedrība rīkojas pasūtītāja – Valsts vārdā, izmantojot ikgadējā valsts budžetā piešķirto finansējumu. Sabiedrība ar pasūtītāju neslēdz būvniecības līgumu, bet vienošanos par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai. Sabiedrībai nav ietekmes piegādātāju izvēlē, jo piegādātāju izvēle notiek Publisko iepirkumu likumā noteiktā kārtībā, atbilstoši saskaņotajai pasūtītāja vai lietotāja iepirkumu dokumentācijai. Vienošanās par finansējuma pārskaitīšanu un izlietošanu būvniecības projekta īstenošanai paredz atlīdzību administratīvo izdevumu segšanai par attiecīgā projekta uzraudzību.

Ieņēmumi no ar dotācijām finansētajiem būvniecības pakalpojumiem, kuri pārskata datumā nav pabeigti, tiek atzīti, pamatojoties uz izpildīto būvniecības darbu apjomu, saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem darbu izpildes aktiem vai ticamu būvdarbu izpildes aplēsi. Ieņēmumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus. Ieņēmumi netiek atzīti, ja ir šaubas par pakalpojumu izmaksu segšanu.

#### *2.4.2. Ar aktīviem saistītās dotācijas*

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

## 2.4. Finanšu aktīvi un saistības

Finanšu instrumenti (finanšu aktīvi un saistības) tiek atzīti brīdī, kad attiecīgā instrumenta līguma nosacījumi ir kļuvuši saistoši Sabiedrībai. Visi regulārie finanšu aktīvu iegādes un pārdošanas darījumi pārskatā par finanšu stāvokli tiek atzīti norēķinu datumā, kas ir datums, kad notiek finanšu aktīva piegāde. Starp darījuma noslēgšanas un norēķinu datumu tiek uzskaitīta saņemamā vai nododamā aktīva patiesās vērtības izmaiņa pēc tādiem pašiem principiem, pēc kuriem tiek uzskaitīts jebkurš attiecīgās kategorijas iegādātais aktīvs.

#### *2.5.1. Finanšu aktīvi*

Finanšu aktīvu sastāvā tiek uzrādīti debitoru parādi, nauda un naudas ekvivalenti. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu aktīva iegādes nolūka. Finanšu aktīvs ir nauda, citas personas pašu kapitāla instruments, līgumā noteiktas tiesības saņemt naudu vai citus finanšu aktīvus, ka arī savstarpēji apmainīt finanšu aktīvus vai finanšu saistības kā arī līgums, par kuru norēķināsies ar pašu kapitāla instrumentiem.

Finanšu aktīvu atzīšana tiek pārtraukta, kad Sabiedrības līgumsaistības uz finanšu aktīvu radīto naudas plūsmu izbeidzas vai tas tiek nodots citai pusei, vai arī nododot būtiskākos aktīva riskus un no aktīva saņemamo atlīdzību.

##### *2.5.1.1. Debitoru parādi*

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

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

Pircēju un pasūtītāju parādu no iznomātā nekustamā īpašuma novērtēšanai Sabiedrība izmanto "paredzamo kredītzaudējumu" modeli, uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās atzīstot neatkarīgi no tā, vai pirms tam ir bijis zaudējumu notikums.

Sabiedrība uzskata, ka pircēju un pasūtītāju parādi nav atsevišķi nozīmīgi attiecībā uz vērtības samazinājumu, tādēļ tos novērtē pēc portfeļa modeļa.

Sagaidāmo kredītzaudējumu novērtēšanai, debitorus iedala divās grupās pēc to kredītriska saskaņā ar 2013. gada 10. decembra Latvijas Republikas Ministru Kabineta noteikumiem Nr.1456 "Noteikumi par institucionālo sektoru klasifikāciju";

- vispārējās valdības sektors;
- citi debitori.

Pircēju un pasūtītāju parādiem Sabiedrība piemēro vienkāršotu pieeju un reģistrē mūža sagaidāmos zaudējumus no debitoru parādiem, pamatojoties uz kredītzaudējumu vēsturisko analīzi un ņemot vērā arī paredzamo turpmāko apstākļu attīstību.

Sabiedrība izmanto uzkrājumu matricu, kas balstīta uz debitoru termiņstruktūru un veidota, pamatojoties uz vēsturiski novēroto saistību neizpildes līmeni par 5 (pieciem gadiem), kas papildināts ar nākotnes prognozēm.

Paredzamos kredītzaudējumus debitoru parādiem aprēķina pamatojoties uz pieņēmumiem par neizpildes risku un paredzamajām zaudējumu likmēm. Izdarot šos pieņēmumus un izvēloties datus vērtības samazināšanās aprēķinam Sabiedrība ņem vērā savu pieredzi, esošos tirgus apstākļus, kā arī nākotnes aplēses katra pārskata perioda beigās (skatīt 19. piezīmi).

### *2.5.1.2. Nauda un naudas ekvivalenti*

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

### *2.5.2. Finanšu saistības*

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

#### *2.5.2.1. Kreditori*

Kreditoru 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.

Efektīvā procentu likme ir likme, kas precīzā veidā diskontē finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu finanšu aktīva vai saistības paredzētajā lietošanas laikā. Aprēķinot efektīvo procentu likmi, Sabiedrība aplēs nākotnes naudas plūsmas, ņemot vērā visus finanšu instrumenta līgumā noteiktos termiņus, izņemot nākotnes kredītu zaudējumus.

### *2.5.2.2. Aizņēmumi*

Nekustamo īpašumu būvniecībai, renovācijai un rekonstrukcijai Sabiedrība ņem aizņēmumus kredītiestādēs. Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi.

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta visaptverošo ienākumu pārskatā, izmantojot aizņēmuma efektīvo procenta likmi. Šī starpība tiek atzīta finanšu izmaksu sastāvā. Aizņēmumi tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, izņemot gadījumus, kad Sabiedrībai ir neatsaucamas tiesības atlikt saistību nokārtošanu uz vismaz 12 mēnešiem pēc bilances datuma. Finanšu saistību dzēšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš (skatīt 28. piezīmi).

### *2.5.2.3. Atvasinātie finanšu instrumenti*

Sabiedrība izmanto atvasinātos finanšu instrumentus, lai ierobežotu procentu likmes risku, kas rodas saistībā ar pamatdarbību, kā arī finanšu un ieguldījumu darbību.

Sabiedrība izmanto tādas atvasinātos finanšu instrumentus kā procentu mijmaiņas līgumus (Swap), kuri sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā un pēc sākotnējās atzīšanas attiecīgi tiek atspoguļoti to patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu visaptverošo ienākumu pārskatā. Patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus cenu. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi pozitīva patiesās vērtības gadījumā un kā saistības negatīvas patiesās vērtības gadījumā. Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta tad, kad tās tiek dzēstas, t.i., kad saistības ir atmaksātas, atceltas vai to termiņš ir beidzies.

Sabiedrība neizmanto riska ierobežošanas uzskaiti.

## 2.6. Ieņēmumi

Ieņēmumus saistībā ar valsts nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldību Sabiedrība atzīst saskaņā ar 20. SGS "Valsts dotāciju uzskaitē un informācijas atklāšana par valsts palīdzību" pēc bruto principa.

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

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

- Sabiedrības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas;
- Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas;
- Nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšanas (neto vērtībā).

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



Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem atbilstoši 15. SFPS ietvertajiem kritērijiem ir pamatdarbības rezultātā sniegtie pakalpojumi un pārdotās preces. Sabiedrība pielieto turpmāk atzītos kritērijus, lai identificētu līgumus no klientiem:

- līguma puses ir apstiprinājušas līgumu (rakstiski, mutiski vai saskaņā ar citu ierasto komercdarbības praksi) un ir apņēmušās izpildīt savus attiecīgos pienākumus;
- var noteikt katras puses tiesības attiecībā uz nododamajām precēm un pakalpojumiem;
- var noteikt maksājumus par nododamajām precēm un pakalpojumiem;
- līgumam ir komerciāls raksturs (t.i. paredzams, ka līguma rezultātā mainīsies Sabiedrības nākotnes naudas plūsmas risks, grafiks vai summa);
- pastāv varbūtība, ka sabiedrība iekasēs atlīdzību, kas tam pienāksies apmaiņā pret precēm vai pakalpojumiem, kuri tiks nodoti klientam.

Novērtējot, vai ir iespējams iekasēt atlīdzības summu, Sabiedrība praktisku apsvērumu nolūkā piemēro portfeļa metodi visiem sniegto pakalpojumu klientiem. Sabiedrība sagaida, ka ietekme uz finanšu pārskatiem, piemērojot šīs prasības portfelim, būtiski neatšķirsies no prasību piemērošanas katram līgumam portfeļa ietvaros.

Sabiedrība ņem vērā tikai klienta spējas un nodomu laikus atmaksāt atlīdzības summu.

Izpildes pienākums ir līgumos ar klientiem noteikts apsolījums nodot klientiem vai nu atšķirīgas preces un pakalpojumus, vai arī tādu atšķirīgu preču un pakalpojumu virkni, kas būtībā ir vienādas, un kam ir tādas pašas iezīmes attiecībā uz nodošanu klientam.

Līgumos ar Sabiedrības klientiem noteiktie būtiskie atšķirīgie izpildes pienākumi ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana un ar to saistītie pakalpojumi, nekustamo īpašumu atsavināšanas pakalpojumu sniegšana un būvniecības pakalpojumu sniegšana.

Sabiedrība ieņēmumus atzīst brīdī, kad tā nodod klientam kontroli pār precēm vai pakalpojumiem, un tādā summā, kādu Sabiedrība paredz saņemt par to. Atkarībā no tā, vai ir izpildīti konkrēti kritēriji, ieņēmumus atzīst:

- laika gaitā, atspoguļojot Sabiedrības darbības finanšu rezultātus;
- brīdī, kad klientam tiek nodota kontrole pār precēm vai pakalpojumiem.

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

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

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

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

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

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

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

Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas uzskaitē (ieņēmumi, izmaksas un norēķini ar valsts budžetu par pārdošanā iegūtajiem līdzekļiem) Sabiedrība ievēro Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, Ministru kabineta 01.02.2011. noteikumus Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” (turpmāk – MKN Nr.109).

Ar MKN Nr.109 36.punktā minēto terminu „realizācijas cena” Sabiedrības grāmatvedības politikā saprot valsts nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu vai nosolīto cenu.

Valsts nekustamā īpašuma pārdošanas izmaksas kompensē ar valsts nekustamā īpašuma pārdošanā gūtajiem ieņēmumiem. Minētās izmaksas ir noteiktas kā normatīvās izmaksas un tiek kompensētas saskaņā ar MKN Nr.109 36.punktā noteiktajiem procentiem no realizācijas cenas. Atsavināšanas izdevumi paliek Sabiedrības rīcībā un tiek atzīti kā Sabiedrības ieņēmumi.

Valsts nekustamā īpašuma pārdošanā iegūtos līdzekļus, pēc atsavināšanas izdevumu segšanas, noteiktajā kārtībā ieskaita valsts budžetā.

## *2.6.3. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem, kurus atzīst neto vērtībā*

Ieņēmumus no nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumu nodrošināšanas nomniekiem un īrniekiem atzīst saskaņā ar 15. SFPS un tos veido nomnieku gala maksājumi sedzot izmaksas, kuras rodas Sabiedrībai pret pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība kā nekustamā īpašuma iznomātājs iekasē ieņēmumus no klientiem un tālāk tos pārskaita pakalpojumu sniedzējiem.

Sabiedrība ir izvērtējusi šādas pazīmes, kas norāda, ka tā darbojas kā aģents, jo:

- tai nav kontroles pār pakalpojumiem, pirms to nodošanas klientiem;
- tai ir pienākums pakalpojumus iekļaut klientiem izrakstītajos rēķinos un iekasēt maksu, bet nav tiesību uz ieņēmumiem;
- tai nav tiesību pašai tieši vai netieši noteikt pakalpojumu cenu.

Minētie nekustamā īpašuma ekspluatācijas pakalpojumi tiek atzīti visaptverošo ienākumu pārskatā neto vērtībā.

## **2.7. Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

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

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

Aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu, saskaņā ar SFPS prasībām, klasificējams pārējās saimnieciskās darbības izmaksās.

Sadalot dividendēs nesadalīto peļņu, kas bija uzkrāta līdz 2017. gada 31. decembrim un aplikta ar uzņēmumu ienākuma nodokli pēc iepriekšējās likumdošanas, attiecībā uz šīm dividendēm jaunais nodokļa maksāšanas režīms nav jāpiemēro. 2018. gadā aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis saskaņā ar deklarāciju bija 14 EUR. 2019. gadā aprēķinātais Uzņēmumu ienākuma nodoklis atspoguļots 14. piezīmē.

*Iespējami aktīvi, kas izriet no Sabiedrības uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķiniem par periodiem līdz 2017. gada 31. decembrim*

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

Sabiedrībai 2020. gada uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā ir uzrādīti uzkrāti pārnesami nodokļu zaudējumi 2 828 068 EUR, par kuriem, saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu varēs līdz 50% samazināt par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli, kas tiks maksāts vienīgi par 2020.-2021. gada gūto sadalīto peļņu un kas tiks sadalīta dividendēs līdz 2022. gada beigām, kā arī par 2022. gada peļņu, kas 2022. gadā tiks sadalīta ārkārtas dividendēs.

Sabiedrībai uz 2020. gada 31. decembri ir uzrādīti uzkrājumi 7 049 808 EUR, par kuriem Sabiedrība, izpildoties likumā noteiktiem nosacījumiem, ir tiesīga samazināt ar UIN apliekamo bāzi nākotnes taksācijas periodos.

2020. gada 31. decembrī pastāvošie augstāk aprakstītie potenciālie labumi, kas varētu izrietēt no potenciālas iespējas samazināt nodokļa apmēru nākotnē, ir uzskatīti par iespējamiem aktīviem un bilancē netiek atzīti.

## 2.8. Akciju kapitāls un maksājumi par valsts kapitāla daļu izmantošanu

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

Sabiedrība ir valstij piederoša sabiedrība un tā izmaksā dividendes saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un Finanšu ministrijas lēmumu. Dividendes ir uzrādītas kā saistības Sabiedrības finanšu pārskatos periodā, kurā akcionārs apstiprina dividenžu apmēru.

## 2.9. Grāmatvedības politikas maiņa

Līdz pārskata perioda sākumam kapitālie ieguldījumi valsts nekustamajos īpašumos, kas tika finansēti no ES fondu līdzekļiem, tika nodoti Finanšu ministrijai iekļaušanai aktīva sākotnējā vērtībā pēc būvniecības darbu pabeigšanas. Projekta īstenošanas laikā Sabiedrība savā bilancē atzina prasības un saistības par projekta finansējumu.

Sākot ar 2020.gadu Sabiedrība ir mainījusi grāmatvedības politiku saistībā ar no ES fondu līdzekļiem finansēto projektu uzskaiti. Pārskata periodā kapitālie ieguldījumi nodoti atzīšanai Finanšu ministrijas nepabeigtās būvniecības sastāvā atbilstoši darbu izpildes pakāpei, kā arī visi līdz pārskata perioda sākumam izpildītie darbi. Jaunā grāmatvedības politika precīzāk atspoguļo darījumu būtību.

Grāmatvedības politikas maiņa finanšu pārskatos ir atspoguļota retrospektīvi.

Aktīvi	31.12.2019. kā uzrādīts pārskatā	Korekcijas saistībā ar Grāmatvedības politikas maiņu	31.12.2019. koriģēts
<b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>	<b>365 225 779</b>	-	<b>365 225 779</b>
<b>Īstermiņa aktīvi kopā</b>	<b>32 468 493</b>	<b>(586 660)</b>	<b>31 881 833</b>
Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori	10 135 005	(586 660)	9 548 345
Pārējie īstermiņa aktīvi kopā	22 333 488	-	22 333 488
<b>Aktīvi kopā</b>	<b>397 694 272</b>	<b>(586 660)</b>	<b>397 107 612</b>
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>278 738 281</b>	-	<b>278 738 281</b>
<b>Ilgtermiņa saistības kopā</b>	<b>86 796 637</b>	-	<b>86 796 637</b>
<b>Īstermiņa saistības kopā</b>	<b>32 159 354</b>	<b>(586 660)</b>	<b>31 572 694</b>
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem, un pārējie kreditori	15 831 450	(586 660)	15 244 790
Pārējās īstermiņa saistības kopā	16 327 904	-	16 327 904
<b>Saistības kopā</b>	<b>118 955 991</b>	<b>(586 660)</b>	<b>118 369 331</b>
<b>Pašu kapitāls un saistības kopā</b>	<b>397 694 272</b>	<b>(586 660)</b>	<b>397 107 612</b>

## 3. Jaunu standartu, grozījumu un interpretāciju ieviešana

No 2020. gada 1. janvāra ir spēkā vairāki jauni standarti (vai to grozījumi), kuriem nav būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

*Publicēti standarti, kuri vēl nav spēkā*

Vairāki jauni standarti ir spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas pēc 2020. gada 1. janvāra, un ir atļauta to agrāka piemērošana; tomēr, sagatavojot šos finanšu pārskatus, Sabiedrība nav piemērojusi jaunus vai grozītos standartus agrāk.

*Apgrūtināšie līgumi - Līguma izpildes izmaksas (grozījumi 37. SGS)*

Standarta grozījumos ir skaidrots, kuras izmaksas būtu jāņem vērā, nosakot līguma izpildes izmaksas ar mērķi novērtēt, vai līgums ir apgrūtināšs. Grozījumi ir spēkā pārskata gadiem, kas sākas 2022. gada 1.

janvārī vai vēlāk, un ir piemērojami līgumiem, kas ir spēkā datumā, kad šie grozījumi tiek sākotnēji piemēroti. Grozījumu piemērošanas kumulatīvo ietekmi atzīst kā nesadalītās peļņas vai cita atbilstoša pašu kapitāla komponenta sākuma atlikuma korekciju sākotnējās piemērošanas datumā. Salīdzināmie dati netiek pārskatīti (laboti).

Sabiedrība ir noteikusi, ka visi 2020. gada 31. decembrī spēkā esošie apgrūtinātie līgumi tiks izpildīti pirms standarta grozījumu piemērošanas datuma.

#### *Citi standarti*

Paredzams, ka turpmāk uzskaitītie jaunie un grozītie standarti būtiski neietekmēs Sabiedrības finanšu pārskatus:

- Apgrūtinātie līgumi - Līguma izpildes izmaksas (grozījumi 37. SGS);
- Ar Covid-19 saistītie nomas koncesijas (grozījumi 16. SFPS);
- Pamatlīdzekļi: ieņēmumi pirms paredzētās lietošanas (grozījumi 16. SGS);
- Atsauce uz konceptuālajām pamatnostādņēm (grozījumi 3. SFPS);
- Saistību klasifikācija īstermiņa vai ilgtermiņa saistībās (grozījumi 1. SGS);
- Procentu likmju etalonu reforma – 2. fāze (grozījumi 9. SFPS, 39. SGS, 7. SFPS, 4. SFPS un 16. SFPS);
- 17. SFPS „Apdrošināšanas līgumi” un grozījumi 17. SFPS „Apdrošināšanas līgumi”.

Sabiedrības vadība pieņēma lēmumu neievest jaunus standartus un interpretācijas pirms to spēkā stāšanās datuma, un vadība sagaida, ka jaunu standartu, grozījumu un interpretāciju ievēšanai nebūs būtiskas ietekmes uz šiem finanšu pārskatiem ieviešanas gadā.

## 4. Patiesās vērtības novērtēšana

Patiesā vērtība ir cena, kuru saņemtu par aktīva pārdošanu vai samaksātu par saistību nodošanu parastā darījumā, kas novērtēšanas datumā tiek noslēgts tirgus dalībnieku starpā pamata tirgū vai, ja tāda nav, visizdevīgākajā tirgū, kuram Sabiedrībai ir pieeja šajā datumā. Saistību patiesā vērtība atspoguļo saistību neizpildes risku.

Saskaņā ar Sabiedrības grāmatvedības politiku un informācijas uzrādīšanas prasībām patiesā vērtība ir jānosaka finanšu un nefinanšu aktīviem un saistībām.

Novērtējot aktīva vai saistību patieso vērtību, Sabiedrība pēc iespējas lielākā apmērā izmanto novērojamus tirgus datus. Patiesā vērtība tiek klasificēta dažādos līmeņos patiesās vērtības hierarhijā, balstoties uz vērtēšanas metodēs izmantotajiem datiem:

- Pirmais līmenis: identisku aktīvu vai saistību kotētās tirgus cenas (nekorģētas);
- Otrais līmenis: ievades dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, kas ir novērojami par aktīvu vai saistībām vai nu tieši (t.i., kā cenas) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām).
- Trešais līmenis: ievades dati par aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojami dati).

Ja aktīva vai saistību patiesās vērtības novērtēšanā izmantotie ievades dati var tikt kategorizēti atšķirīgos patiesās vērtības hierarhijas līmeņos, patiesās vērtības novērtēšana tiek kopumā

kategorizēta tajā patiesās vērtības hierarhijas līmenī, kuram pieder viszemākā līmeņa ievades dati, kas ir būtiski visam novērtējumam.

Pārklasifikāciju starp patiesās vērtības hierarhijas līmeņiem Sabiedrība atzīst tā pārskata perioda beigās, kurā tā ir veikta.

Novērtēšanas un informācijas uzrādīšanas nolūkos patiesās vērtības tika noteiktas, izmantojot zemāk norādītās metodes. Ja nepieciešams, plašāka informācija par pieņēmumiem, kas izdarīti patiesās vērtības noteikšanā, ir uzrādīti finanšu pārskatu piezīmēs par attiecīgo aktīvu vai saistībām.

Pirmajā līmenī iekļauta nauda un naudas ekvivalenti. Nauda un naudas ekvivalenti ir finanšu aktīvi, kuru dzēšanas termiņš nepārsniedz 3 mēnešus. Sabiedrība uzskata, ka šo finanšu aktīvu patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem.

Sabiedrībai nav finanšu aktīvu un saistību, kuri tiktu iekļauti otrajā līmenī.

Trešais līmenis ietver:

- Aizņēmumus no kredītiestādēm;
- Kreditoru un debitoru parādus;
- Atvasinātos finanšu instrumentus;
- Ieguldījuma īpašumus.

#### *Aizņēmumi no kredītiestādēm*

Neatvasinātas finanšu saistības tiek novērtētas patiesajā vērtībā sākotnējās atzīšanas brīdī, bet informācijas uzrādīšanas nolūkā - katrā pārskata perioda beigu datumā. Informācijas uzrādīšanas nolūkos noteikto finanšu saistību, kuru dzēšanas termiņš ir garāks par 6 mēnešiem, patieso vērtību aprēķina, balstoties uz nākotnes pamatsummas un procentu naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kuru diskontē ar tirgus procentu likmi novērtēšanas datumā. Sabiedrības aizņēmumi ietver fiksēto un mainīgo likmes daļu un tā katru gadu izvērtē banku aizņēmuma procentu likmes fiksētās daļas izmaiņas atbilstoši tirgus situācijai. Tādēļ tiek uzskatīts, ka aizņēmuma procentu likme ir tuva tirgus likmei visos uzrādītajos bilances datos. Finanšu nomas gadījumā tirgus procentu likme tiek noteikta, atsaucoties uz līdzīgiem nomas līgumiem. Par īsāka termiņa finanšu saistībām, kurām nav noteiktas procentu likmes, aptuveno patieso vērtību tiek pieņemta to vērtība sākotnējās atzīšanas brīdī un to vēlākā uzskaites vērtība, jo diskontēšanas ietekmi uzskata par nebūtisku.

#### *Kreditoru un debitoru parādi*

Pircēju un pasūtītāju parādu, radniecīgo sabiedrību parādu, citus debitoru, pārējo finanšu aktīvu, parādu piegādātājiem un citiem kreditoriem, parādu radniecīgajām sabiedrībām un citu finanšu saistību termiņš pārsvarā ir līdz sešiem mēnešiem, tāpēc Sabiedrība uzskata, ka šo finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem.

#### *Atvasinātie finanšu instrumenti*

Sabiedrība izmanto tādus atvasinātos finanšu instrumentus kā procentu mijmaiņas līgumus (Swap), kuri sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā un pēc sākotnējās atzīšanas attiecīgi tiek atspoguļoti to

patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu visaptverošo ienākumu pārskatā. Patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus cenu. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi pozitīva patiesās vērtības gadījumā un kā saistības negatīvas patiesās vērtības gadījumā. Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta tad, kad tās tiek dzēstas, t.i., kad saistības ir atmaksātas, atceltas vai to termiņš ir beidzies.

### *Leguldījuma īpašumi*

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

## 5. Finanšu risku vadība

Šajā piezīmē uzrādīta informācija par Sabiedrības pakļautību zemāk minētajiem riskiem, Sabiedrības mērķi, politikas un procesi riska novērtēšanai un vadīšanai, kā arī Sabiedrības finanšu risku un kapitāla pārvaldes principi. Turpmāka kvantitatīva informācija ir ietverta šajos finanšu pārskatos.

Sabiedrības vadībai ir vispārīga atbildība par Sabiedrības riska vadības struktūras izveidi un uzraudzību. Sabiedrības riska vadības mērķu īstenošanai riska vadība tiek iekļauta Sabiedrības pamatdarbības un pārvaldes sastāvā. Riska vadība ir process, kura ietvaros tiek identificēti, novērtēti un vadīti biznesa riski, kuru ietekme varētu kavēt vai apdraudēt biznesa mērķu sasniegšanu.

Sabiedrība pilnveido risku vadības procesus, lai veiksmīgāk spētu pielāgoties nozares attīstības tendencēm un mainīgajai uzņēmējdarbības videi. Risku novērtēšanas process pakāpeniski tiek integrēts uzņēmuma pārvaldībā.

Sabiedrības risku vadības mērķis ir laikus identificēt un pārvaldīt būtiskākos riskus, lai nodrošinātu stratēģisko mērķu sasniegšanu un samazinātu potenciālos zaudējumus un citus kaitējumus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi - pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, un finanšu saistības - aizņēmumi, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

### *Kredītrisks*

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

Kredītriska jomā Sabiedrība ir ieviesusi procedūras, kas paredz, ka preces tiek pārdotas un pakalpojumi tiek sniegti klientiem, izvērtējot iepriekšējo maksājumu disciplīnu. Svarīgākais faktors ir klienta spēja savlaicīgi samaksāt par piegādātajām precēm un sniegtajiem pakalpojumiem. Pārskatā par finanšu stāvokli uzrādītie debitoru parādi nav nodrošināti.

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

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu, kā arī tās ekvivalentiem. Sabiedrības vadība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kredītēšanas nosacījumus

katram klientam atsevišķi. Bez tam Sabiedrības vadība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

Sabiedrības partneri atvasināto finanšu instrumentu un naudas līdzekļu darījumos ir finanšu institūcijas ar atbilstošu kredītreitingu un reputāciju. Sabiedrība stingri uzrauga un ierobežo kredītrisku, kāds Sabiedrībai ir pieļaujams ar katru atsevišķu finanšu institūciju.

Sabiedrība ir izveidojusi uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās, kuru apjomu nosaka aplēsto pircēju un pārējo parādu zaudējumu apmērā saskaņā ar sagaidāmo kredītzaudējumu izvērtējuma modeli. Maksimālā kredītriskam pakļautā summa ir debitoru parādu uzskaites vērtība, atskaitot uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās, un naudas un tās ekvivalentu kopsumma.

Nauda un tās ekvivalenti nav pakļauti būtiskam kredītriskam, jo darījumu partneri ir bankas ar augstu kredītreitingu.

Kredītriska koncentrācija nav būtiska, jo klientu portfelis ir diversificēts. Lai gan kredītu un debitoru parādu atgūstamību var ietekmēt ekonomiski faktori, vadība uzskata, ka Sabiedrība nav pakļauta būtiskam zaudējumu riskam, kura apmērs varētu pārsniegt izveidotos uzkrājumus (skatīt 37. piezīmi).

#### *Likviditātes risks*

Likviditātes risks ir risks, ka Sabiedrībai radīsies grūtības izpildīt finanšu saistības, kuru nokārtošanai ir nepieciešama skaidras naudas vai citu finanšu aktīva nodošana. Sabiedrības pieeja likviditātes riska vadībai ir iespēju robežās nodrošināt, ka Sabiedrības likviditāte ir pietiekoša, lai noteiktajos termiņos izpildītu tās saistības gan normālos, gan ārkārtas apstākļos, negūstot nepieņemama apjoma zaudējumus vai negatīvu ietekmi uz Sabiedrības reputāciju. Skatīt informāciju 37. piezīmē.

Sabiedrības finansējuma un likviditātes risks tiek kontrolēts un samazināts, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu, rūpīgi plānojot naudas plūsmu, savlaicīgi plānojot aizņēmumu refinansēšanu, diferencējot aizņēmumu portfeļa saistību izpildes termiņus.

#### *Tirgus risks*

Tirgus risks nosaka, ka izmaiņas tirgus cenās, piemēram, ārvalstu valūtu maiņas kursos un procentu likmēs, ietekmēs Sabiedrības ienākumus vai ieguldījumu finanšu instrumentos vērtību. Tirgus riska vadības mērķis ir vadīt un kontrolēt šo risku, nodrošinot pieņemamu šī riska līmeni, optimizējot ieguldījumu atdevi.

#### *Valūtas risks*

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

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

#### *Procentu likmju risks*

Procentu likmju risks raksturo tirgus likmju izmaiņu ietekmi uz Sabiedrības finansiālo darbību. Sabiedrības finansējuma avotus veido, galvenokārt, pašu kapitāls, naudas ieņēmumi no saimnieciskās



darbības un arī aizņēmumi. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, jo aizņēmumi no bankām ir ar mainīgām procentu likmēm, kas tiek fiksētas uz viena, trīs vai sešu mēnešu periodu.

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

### Kapitāla vadība

Sabiedrība uzskata, ka nepieciešams uzturēt stabilu kapitāla bāzi, lai saglabātu kreditoru uzticību Sabiedrībai un nodrošinātu turpmāku Sabiedrības attīstību. Sabiedrība uztur optimālu kapitāla struktūru, lai samazinātu kapitāla izmaksas, tādēļ trešo pušu sniegtā finansējuma apjoms ir samazināts līdz minimumam. Sabiedrības vadības noteiktais kapitāla vadības mērķis 2020. gadā bija sasniegt kapitāla atdeves, jeb rentabilitātes rādītāju 1,48% līmenī. Sabiedrības faktiskie darbības rezultāti ir mazāki nekā plānots, un kapitāla atdeves rādītājs ir 1,08%, kas ir par 0,41 procentpunktu sliktāks rādītājs nekā plānots stratēģijā un par 0,80 procentpunktiem sliktāks nekā 2019. gadā, kas ir saistīts ar peļņas samazinājumu dēļ būtiskas COVID atlaižu ietekmes, kā arī dēļ FM uzkrājumu komponentes uzskaites maiņas.

## 6. Ieņēmumi

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

Ieņēmumi	Piemērotais SFPS vai SGS	2020	2019
Sabiedrības nekustamā īpašuma noma	16. SFPS	21 665 711	24 702 034
Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana, būvniecība	20. SGS	10 456 795	939 362
Sabiedrības nekustamā īpašuma pārvaldīšana, valsts nekustamā īpašuma atsavināšana	15. SFPS	5 866 317	14 605 432
<b>Ieņēmumi kopā</b>		<b>37 988 823</b>	<b>40 246 828</b>

Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem pa debitoru grupām (15. SFPS)	2020	2019
Vispārējās valdības sektors	4 876 011	7 919 586
Pārējie debitori	990 306	6 685 846
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem kopā</b>	<b>5 866 317</b>	<b>14 605 432</b>

Aktīvi un saistības no līgumiem ar klientiem (15. SFPS)	31.12.2020	31.12.2019
Līgumu aktīvi – uzkrātie aktīvi par pārvaldīšanas pakalpojumiem (22.piezīme)	193 131	458 287
Līgumu saistības (32.piezīme)	68 992	1 120 332

Ieņēmumu daļu no valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas, kas paredzēta uzkrājumiem plānotajiem remonta darbiem, Sabiedrība saskaņā ar pārskata periodā noslēgto pārvaldīšanas līgumu atliek un līdz darbu izpildei atzīst nākamo periodu ieņēmumos. Ņemot vērā, ka jaunais pārvaldīšanas noslēgts pārskata periodā un nebija spēkā pārskata perioda sākumā, darījumu uzskaites maiņa pārskata perioda finanšu pārskatos nav atspoguļota retrospektīvi.

Šajā tabulā atspoguļotas izmaiņas salīdzinošos rādītājos par 2019.gadu, gadījumā, ja izmaiņas darījumu uzskaitē saistībā ar valsts īpašumu pārvaldīšanu tiktu piemērotas retrospektīvi.

Ieņēmumi	Piemērotais SFPS vai SGS	2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Sabiedrības nekustamā īpašuma noma	16	24 702 034	-	24 702 034
Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana, būvniecība	20	939 362	10 185 300	11 124 662
Sabiedrības nekustamā īpašuma pārvaldīšana, valsts nekustamā īpašuma atsavināšana	15	14 605 432	(10 185 300)	4 420 132
<b>Ieņēmumi kopā</b>		<b>40 246 828</b>	<b>-</b>	<b>40 246 828</b>

Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem pa debitoru grupām (15. SFPS)	2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Vispārējās valdības sektors	7 919 586	(4 302 044)	3 617 542
Pārējie debitori	6 685 846	(5 883 256)	802 590
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem kopā</b>	<b>14 605 432</b>	<b>(10 185 300)</b>	<b>4 420 132</b>

Aktīvi un saistības no līgumiem ar klientiem (15. SFPS)	31.12.2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Līgumu aktīvi – uzkrātie aktīvi par pārvaldīšanas pakalpojumiem (22.piezīme)	458 287	(415 852)	42 435
Līgumu saistības (32.piezīme)	1 120 332	(1 060 600)	59 732

## 7. Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai

	2020	2019
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums	10 165 661	10 005 857
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	9 025 721	7 928 233
Atlīdzība par darbu	4 466 677	4 465 963
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 546 446	2 466 110
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 207 762	1 150 446
Komunālo pakalpojumu izmaksas	380 213	626 175
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	130 780	81 928
Izejvielu un materiālu izmaksas	111 995	154 549
Transporta izmaksas	106 669	141 150
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	102 501	130 584
Lietošanas tiesību aktīva nolietojums	104 870	57 825
Informācijas pakalpojumu izmaksas	58 527	59 186
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas (izmaksu samazinājums)	56 422	463 025
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	37 296	19 648
Konsultāciju pakalpojumi	32 250	33 000
Izdevumi personāla apmācībām	26 193	22 953
Telekomunikāciju izmaksas	21 798	31 780
Pakalpojumi nekustamā īpašuma atsavināšanai	14 883	26 411
Komandējumu izmaksas	6 909	51 256
Pārējās izmaksas	139 101	131 941
<b>Izdevumi ieņēmumu sasniegšanai kopā</b>	<b>28 742 674</b>	<b>28 048 020</b>

## 8. Pārdošanas izmaksas

	2020	2019
Atlīdzība par darbu	624 012	561 066
Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai	165 456	186 777
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	150 060	135 178
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	27 334	6 503
Reklāmas izmaksas	18 495	5 740
Informācijas pakalpojumu izmaksas	12 357	8 060
Pamatlīdzekļu nolietojums	8 187	8 412
Izdevumi personāla apmācībai	4 253	4 354
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	3 641	-
Telekomunikāciju izmaksas	3 571	5 267
Konsultāciju pakalpojumi	-	15 957
Pārējās izmaksas	33 700	22 181
<b>Pārdošanas izmaksas kopā</b>	<b>1 051 066</b>	<b>959 495</b>

## 9. Administrācijas izmaksas

	2020	2019
Atlīdzība par darbu	2 816 647	2 878 060
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	677 571	692 644
Pamatlīdzekļu nolietojums	432 846	196 472
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	98 969	308 916
IT programmatūra un licences noma	87 641	133 305
Izdevumi personāla apmācībai	71 668	80 786
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	48 030	8 084
Ar fizisko personu datu regulu saistītie pakalpojumi	47 760	47 098
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	45 046	214 107
Konsultāciju pakalpojumi	37 520	61 104
Pasta izdevumi	32 628	27 260
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	24 096	46 795
Transporta izmaksas	22 503	50 200
Apdrošināšanas izmaksas	17 246	18 394
Telekomunikāciju izmaksas	16 138	23 300
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	15 226	20 346
Reprezentācijas izmaksas	13 531	68 484
Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas	13 057	29 098
Arhīva pakalpojumi	12 136	5 874
Informācijas pakalpojumu izmaksas	10 945	9 554
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	4 250	39 477
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	2 469	3 636
Komandējumu izdevumi	844	31 944
Pārējās izmaksas	162 661	192 074
<b>Administrācijas izmaksas kopā</b>	<b>4 711 428</b>	<b>5 187 012</b>

## 10. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2020	2019
Neto ieņēmumi no pārdošanai turēto aktīvu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas	186 020	99 383
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei samazinājums (neto)	167 700	31 119
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	145 806	169 448
Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības nekustamajā īpašumā	73 966	74 245
Saņemtās soda naudas	42 152	58 128
Saņemtās apdrošināšanas atlīdzības	10 058	52 876
Atgūtas iepriekš izmaksās iegrāmatotās tiesu izmaksas	9 748	17 954
Ieņēmumi no kustamā īpašuma pārdošanas	4 945	7 900
Saņemta iepriekšējos gados pievienotas meitas sabiedrības pārmaksātā nekustamā īpašuma nodokļa atmaksa uz tiesas sprieduma pamata	-	138 230
Pārējie ieņēmumi	126 717	40 599
<b>Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi kopā</b>	<b>767 111</b>	<b>689 882</b>

## 11. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2020	2019
Ilgspējas pasākumi	44 326	68 213
Zaudējumi no pārvaldīšanā bijušo īpašumu izslēgšanas	40 277	4 029
Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana	28 875	107 074
Samaksātās soda naudas	6 118	10 263
Zaudējumi no kustamā īpašuma izslēgšanas	3 225	7 860
Uzkrājumu NĪ pārdošanas izmaksām palielinājums (samazinājums)	1 000	2 000
Izmaksas uzkrājumiem prettiesiski atsavinātajiem kustamajiem pamatlīdzekļiem	223	-
Ieguldījuma īpašumu vērtības samazinājums *	-	58 736
Pārējās izmaksas	22 451	30 287
<b>Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas kopā</b>	<b>146 495</b>	<b>288 462</b>

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

## 12. Finanšu ieņēmumi

	2020	2019
Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	58 166	63 560
Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu	8 948	10 688
<b>Finanšu ieņēmumi kopā</b>	<b>67 114</b>	<b>74 248</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

Postenī uzrādīts rezultāts no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām, kas noteikts, pamatojoties uz attiecīgās bankas finanšu instrumentu pārvērtēšanas paziņojumiem un finanšu pārskatā tiek atklātas banku norādītās finanšu instrumentu patiesās vērtības. Bilancē finanšu instrumentu vērtība uzrādīta atvasināto finanšu instrumentu sastāvā. Visaptverošo ienākumu pārskatā tiek uzrādīts neto rezultāts no darījumiem ar finanšu instrumentiem un ar tiem saistīto mijmaiņas darījumu.

### 13. Finanšu izmaksas

	2020	2019
Procentu izmaksas	580 248	642 795
Neto zaudējumi no valūtas kursa maiņas, tai skaitā:	15 675	17 981
<i>valūtas ieņēmumi</i>	<i>(3 244)</i>	<i>(2 061)</i>
<i>valūtas zaudējumi</i>	<i>18 919</i>	<i>20 042</i>
Procentu izmaksas no nomas saistībām	13 811	9 946
Pārējās izmaksas	9 892	10 329
<b>Finanšu izmaksas kopā</b>	<b>619 626</b>	<b>681 051</b>

### 14. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

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

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

	2020	2019
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	564 674	648 853

#### 14.2. Efektīvās nodokļa likmes salīdzinājums

Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas par gadiem, kas noslēdzas 2020. gada 31. decembrī un 2019. gada 31. decembrī atšķiras no teorētiskās nodokļa summas, kas rastos, ja Sabiedrības peļņai pirms nodokļiem piemērotu likumā noteikto 20% likmi:

	2020	2019
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	<b>3 551 759</b>	<b>5 846 918</b>
Teorētiski aprēķinātais nodoklis, piemērojot 20% likmi	710 352	1 169 384
Ietekme no iepriekšējā gada nesadalītās peļņas, kas apliekama ar nodokli peļņas sadales brīdī	564 674	648 853
Ietekme no pārskata gada peļņas, kas tiks aplikta ar nodokli peļņas sadales brīdī	(710 352)	(1 169 384)
<b>Nodokļu izdevumi</b>	<b>564 674</b>	<b>648 853</b>
<b>Efektīvā ienākuma nodokļu likme</b>	<b>16%</b>	<b>11%</b>

## 15. Nemateriālo ieguldījumu kustības pārskats

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tam līdzīgas tiesības	Nemateriālo ieguldījumu izveidošanas izmaksas	Nemateriālie ieguldījumi kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>			
<b>31.12.2018.</b>	<b>1 198 584</b>	-	<b>1 198 584</b>
legādāts	-	203 164	<b>203 164</b>
Pārklasificēts	193 572	(193 572)	-
Izslēgts	(1 275)	-	<b>(1 275)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>1 390 881</b>	<b>9 592</b>	<b>1 400 473</b>
legādāts	-	513 690	<b>513 690</b>
Pārklasificēts	500 734	(500 734)	-
Izslēgts	(27 403)		<b>(27 403)</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>1 864 212</b>	<b>22 548</b>	<b>1 886 760</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>			
<b>31.12.2018.</b>	<b>997 626</b>	-	<b>997 626</b>
Aprēķināts nolietojums	104 792	-	<b>104 792</b>
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(1 275)	-	<b>(1 275)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>1 101 143</b>	-	<b>1 101 143</b>
Aprēķināts nolietojums	251 406	-	<b>251 406</b>
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(27 403)	-	<b>(27 403)</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>1 325 146</b>	-	<b>1 325 146</b>
<b>Uzskaites vērtība</b>			
<b>31.12.2018.</b>	<b>200 958</b>	-	<b>200 958</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>289 738</b>	<b>9 592</b>	<b>299 330</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>539 066</b>	<b>22 548</b>	<b>561 614</b>

## 16. Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>						
<b>31.12.2018.</b>	<b>10 216 264</b>	<b>13 302 431</b>	<b>2 501 069</b>	<b>116 175</b>	<b>71 402</b>	<b>26 207 341</b>
legādāts	-	-	-	-	636 023	<b>636 023</b>
Izslēgts	-	(30 858)	(156 235)	(265)	-	<b>(187 358)</b>
Pārklasificēts	-	-	527 757	-	(527 757)	-
Pārvietots uz / no cita bilances posteņa (16.1. piezīme)	-	1 639 909	-	-	(2 497)	<b>1 637 412</b>
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(311 878)	-	-	<b>(311 878)</b>
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(10 216 264)	-	-	-	-	<b>(10 216 264)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>-</b>	<b>14 911 482</b>	<b>2 560 713</b>	<b>115 910</b>	<b>177 171</b>	<b>17 765 276</b>
legādāts	-	-	1 352	1 680	217 306	<b>220 338</b>
Izslēgts	-	(358 290)	(367 417)	-	-	<b>(725 707)</b>
Pārklasificēts	-	-	323 075	-	(323 075)	-
Pārvietots uz / no cita bilances posteņa (16.1. piezīme)	-	911 865	-	-	-	<b>911 865</b>
Pārvietots no krājumiem	-	-	516	-	-	<b>516</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>15 465 057</b>	<b>2 518 239</b>	<b>117 590</b>	<b>71 402</b>	<b>18 172 288</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>						
<b>31.12.2018.</b>	<b>6 717 587</b>	<b>5 298 368</b>	<b>1 839 535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 855 490</b>
Aprēķināts nolietojums	97 325	472 508	283 000	-	-	<b>852 833</b>
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(26 829)	(153 084)	-	-	<b>(179 913)</b>
Pārvietots uz krājumiem	-	-	(240 804)	-	-	<b>(240 804)</b>
Pārvietots uz ieguldījuma īpašumiem	(6 814 912)	-	-	-	-	<b>(6 814 912)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>-</b>	<b>5 744 047</b>	<b>1 728 647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 472 694</b>

(turpinājums nākamajā lapā)



	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Aprēķināts nolietojums	-	508 996	342 867	-	-	<b>851 863</b>
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	(195 776)	(358 840)	-	-	<b>(554 616)</b>
Izveidots uzkrājums prettiesiski atsavinātajiem pamatlīdzekļiem	-	-	223	-	-	<b>223</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>-</b>	<b>6 057 267</b>	<b>1 712 897</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 770 164</b>
<b>Uzskaites vērtība</b>						
<b>31.12.2018.</b>	<b>3 498 677</b>	<b>8 004 063</b>	<b>661 534</b>	<b>116 175</b>	<b>71 402</b>	<b>12 351 851</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>-</b>	<b>9 167 435</b>	<b>832 066</b>	<b>115 910</b>	<b>177 171</b>	<b>10 292 582</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>-</b>	<b>9 407 790</b>	<b>805 342</b>	<b>117 590</b>	<b>71 402</b>	<b>10 402 124</b>

#### 16.1. Pārvietots no cita bilances posteņa

	Ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
<b>2019. gads</b>			
Kapitālās izmaksas (pārvietots no ieguldījuma īpašumu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksām)	1 639 909	-	<b>1 639 909</b>
Pārvietots uz mazvērtīgā inventāra kontu	-	(2 497)	<b>(2 497)</b>
	<b>1 639 909</b>	<b>(2 497)</b>	<b>1 637 412</b>
<b>2020. gads</b>			
Kapitālās izmaksas (pārvietots no ieguldījuma īpašumu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksām)	911 865	-	<b>911 865</b>
	<b>911 865</b>	<b>-</b>	<b>911 865</b>

## 17. Ieguldījuma īpašumu kustības pārskats

Ieguldījumu īpašumu sastāvā ir iznomāšanai paredzēti zemes gabali, ēkas un būves.

Pēc sākotnējās atzīšanas Sabiedrība ieguldījuma īpašumus uzskaita saskaņā ar izmaksu modeli, aktīvus uzskaitot izmaksu vērtībā, atzīstot uzkrāto nolietojumu un zaudējumus no vērtības samazināšanās visaptverošo ienākumu pārskatā.

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

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Lietošanas tiesību aktīvs (nekustamie īpašumi)	Kopā
<b>Sākotnējā vērtība</b>				
<b>31.12.2018.</b>	<b>565 242 363</b>	<b>20 623 758</b>	<b>24 387</b>	<b>585 890 508</b>
legādāts	-	10 696 768	-	<b>10 696 768</b>
Izslēgts	(420 305)	-	-	<b>(420 305)</b>
Pārklasificēts	3 097 891	(3 097 891)	-	-
Pārvietots uz citu bilances posteni (17.1 piezīme)	-	(1 150 175)	-	<b>(1 150 175)</b>
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(562 717)	-	-	<b>(562 717)</b>
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	10 216 264	-	-	<b>10 216 264</b>
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	<b>(743 288)</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>577 573 496</b>	<b>26 329 172</b>	<b>24 387</b>	<b>603 927 055</b>
legādāts	-	11 634 734	106 935	<b>11 741 669</b>
Pārklasificēts	15 293 322	(15 293 322)	-	-
Izslēgts	-	-	(27 337)	<b>(27 337)</b>
Pārvietots uz citu bilances posteni (17.1 piezīme)	-	(910 310)	-	<b>(910 310)</b>
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(611 193)	-	-	<b>(611 193)</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>592 255 625</b>	<b>21 760 274</b>	<b>103 985</b>	<b>614 119 884</b>

(turpinājums nākamajā lapā)

	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Lietošanas tiesību aktīvs (nekustamie īpašumi)	Kopā
<b>Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums</b>				
<b>31.12.2018.</b>	<b>224 894 659</b>	<b>9 941 139</b>	<b>-</b>	<b>234 835 798</b>
Aprēķināts nolietojums	9 249 365	-	3 751	9 253 116
Izslēgto īpašumu nolietojums	(236 089)	-	-	(236 089)
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(477 836)	-	-	(477 836)
Pārvietots no pamatlīdzekļiem	6 814 912	-	-	6 814 912
Izslēgti uzkrājumi nepabeigtajai būvniecībai	-	(743 288)	-	(743 288)
Vērtības samazinājums *	58 736	-	-	58 736
<b>31.12.2019.</b>	<b>240 303 747</b>	<b>9 197 851</b>	<b>3 751</b>	<b>249 505 349</b>
Aprēķināts nolietojums	9 503 425	-	35 910	9 539 335
Izslēgto īpašumu nolietojums	-	-	(8 942)	(8 942)
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	(383 604)	-	-	(383 604)
<b>31.12.2020.</b>	<b>249 423 568</b>	<b>9 197 851</b>	<b>30 719</b>	<b>258 652 138</b>
<b>Uzskaites vērtība</b>				
<b>31.12.2018.</b>	<b>340 347 704</b>	<b>10 682 619</b>	<b>24 387</b>	<b>351 054 710</b>
<b>31.12.2019.</b>	<b>337 269 749</b>	<b>17 131 321</b>	<b>20 636</b>	<b>354 421 706</b>
<b>31.12.2020.</b>	<b>342 832 057</b>	<b>12 562 423</b>	<b>73 266</b>	<b>355 467 746</b>

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

Visaptverošo ienākumu pārskatā iekļautās summas no ieguldījuma īpašumiem	2020	2019
Nomas ienākumi no ieguldījuma īpašuma	21 665 711	24 702 034
Tiešie pamatdarbības izdevumi (ieskaitot remontu un uzturēšanu) iznomātiem ieguldījuma īpašumiem	(3 992 548)	(2 641 557)
Tiešie pamatdarbības izdevumi (ieskaitot remontu un uzturēšanu) neiznomātiem ieguldījuma īpašumiem	(2 793 209)	(1 934 227)
<b>Peļņa vai zaudējumi no ieguldījuma īpašumiem</b>	<b>14 879 954</b>	<b>20 126 250</b>

## Ieguldījuma īpašumu patiesā vērtība

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

	31.12.2020	31.12.2019
Patiesā vērtība	374 774 600	364 381 344

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

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

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

(turpinājums nākamajā lapā)

17 īpašumi	Vērtējumā piemērota ieņēmumu naudas plūsmas metode un tirgus jeb salīdzināmo darījumu metode	Augstākā no abām vērtībām (informāciju par būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un saistību starp būtiskiem nenovērojamiem ievades datiem un lietošanas vērtības novērtējumu skatīt augstāk).
------------	--	--

#### 17.1. Pārvietots uz citu bilances posteni

Izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	2020	2019
Kapitālās izmaksas (pārvietots uz pamatlīdzekļiem – ilgtermiņa ieguldījumi citu personu īpašumos)	(911 865)	(1 639 909)
Personāla izmaksu kapitalizācija	580 580	603 832
Precizēts konts - izmaksas	(579 025)	(114 098)
	<b>(910 310)</b>	<b>(1 150 175)</b>

## 18. Lietošanas tiesību aktīvu kustības pārskats

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

Nomātā kustamā manta (autotransports)	2020	2019
<b>Sākotnējā vērtība pārskata perioda sākumā</b>	<b>206 878</b>	<b>-</b>
Iegādāts	-	206 878
<b>Sākotnējā vērtība pārskata perioda beigās</b>	<b>206 878</b>	<b>206 878</b>
<b>Uzkrātais nolietojums pārskata perioda sākumā</b>	<b>63 212</b>	<b>-</b>
Aprēķināts nolietojums	68 960	63 212
<b>Uzkrātais nolietojums pārskata perioda beigās</b>	<b>132 172</b>	<b>63 212</b>
<b>Uzskaites vērtība pārskata perioda beigās</b>	<b>74 706</b>	<b>143 666</b>

## 19. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

	31.12.2020	31.12.2019 koriģēts
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
LR Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	42 284	67 072
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>42 284</b>	<b>67 072</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Avansa maksājumi darbuizpildītājiem par pakalpojumiem	9 195 228	4 628 705
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	2 603 232	3 074 564
Pircēju un pasūtītāju parādu neto vērtība	682 862	813 449
<i>Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība</i>	<i>3 240 060</i>	<i>3 566 318</i>
<i>Uzkrājumi vērtības samazinājumam</i>	<i>(2 557 198)</i>	<i>(2 752 869)</i>
No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis	194 992	486 723
LR Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	24 788	24 788
Nodokļu pārmaxsa	14 640	13 962
Pārējie debitori	33 385	506 154
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>12 749 127</b>	<b>9 548 345</b>

\*Parāds pārņemts no VAS „Diplomātiskais serviss” reorganizācijas rezultātā 2008. gadā. Līgumā ir noteikta atliktā samaksa - katru gadu LR Ārlietu ministrijai ir jāmaksā pakalpojuma cenas daļa līdz 2023. gadam, kad tiek veikts pēdējais norēķins. Procenti par atlikto samaksu nav paredzēti.

Uzkrājumu kustība pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam:

<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2018.</b>	<b>2 531 283</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	463 025
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(241 439)
<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2019.</b>	<b>2 752 869</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	56 422
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(252 093)
<b>Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājumam 31.12.2020.</b>	<b>2 557 198</b>

Pircēju un pasūtītāju parādi pēc sagaidāmo kredītzaudējumu (SKZ) izvērtējuma modeļa:

Samaksas termiņa kavējums dienās pēc 9.SFPS	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Vispārējais valdības sektors</b>			<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>		
nav kavēts	0%	20 632	-	0%	121 781	-
kavēts 1-30	0%	1 134	-	0%	3 700	-
kavēts 31-60	0%	3 053	-	9%	5	-
kavēts 61-90	0%	1 403	-	18%	258	46
kavēts 91-180	0%	3 328	-	23%	633	146
kavēts 181-360	2%	349	7	51%	2 186	1 115
kavēts > 360	100%	20 592	20 592	100%	18 405	18 405
maksātnespējīgie debitori*	100%	-	-	100%	-	-
<b>Kopā</b>		<b>50 491</b>	<b>20 599</b>	<b>146 968</b>		<b>19 712</b>
<b>Pārējie debitori</b>			<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>		
nav kavēts	3%	141 357	4 241	3%	256 370	7 691
kavēts 1-30	7%	152 942	10 706	10%	134 950	13 495
kavēts 31-60	15%	92 907	13 936	21%	65 328	13 719
kavēts 61-90	21%	66 216	13 905	30%	63 443	19 033
kavēts 91-180	26%	133 257	34 647	37%	128 365	47 495
kavēts 181-360	39%	235 617	91 891	53%	296 107	156 937
kavēts > 360	100%	2 183 582	2 183 582	100%	2 404 860	2 404 860
maksātnespējīgie debitori*	100%	183 691	183 691	100%	69 927	69 927
<b>Kopā</b>		<b>3 189 569</b>	<b>2 536 599</b>	<b>3 419 350</b>		<b>2 733 157</b>
<b>Kopā visi debitori</b>		<b>3 240 060</b>	<b>2 557 198</b>	<b>3 566 318</b>		<b>2 752 869</b>

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

	31.12.2020	31.12.2019 koriģēts
<b>Finanšu debitori</b>		
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	2 603 232	3 074 564
Pircēju un pasūtītāju parādi	749 934	905 309
Pārējie debitori	33 385	506 154
<b>Finanšu debitori kopā</b>	<b>3 386 551</b>	<b>4 486 027</b>
<b>Nefinanšu debitori</b>		
Pārējo nodokļu pārmaxsa	14 640	13 962
Samaksātie avansi un PVN no tiem	9 390 220	5 115 428
<b>Nefinanšu debitori kopā</b>	<b>9 404 860</b>	<b>5 129 390</b>
<b>Debitori kopā, tai skaitā</b>	<b>12 791 411</b>	<b>9 615 417</b>
Ilgtermiņa debitori	42 284	67 072
Īstermiņa debitori	12 749 127	9 548 345

## 20. Nākamo periodu izmaksas

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Nekustamo īpašumu remonta izmaksas	96 623	-
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>96 623</b>	<b>-</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Nekustamo īpašumu remonta izmaksas	89 072	15 934
Apdrošināšanas maksājumi	76 843	69 360
Datorprogrammu licences	5 394	74 052
Citas nākamo periodu izmaksas	41 065	84 323
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>212 374</b>	<b>243 669</b>
<b>Nākamo periodu izmaksas kopā</b>	<b>308 997</b>	<b>243 669</b>

## 21. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2020	31.12.2019
Uzkrātie ieņēmumi	<b>548 697</b>	<b>1 532 589</b>

Postenī norādītas skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par nomas pakalpojumiem Sabiedrības un valsts īpašumos un pārvaldīšanas pakalpojumiem valsts īpašumos, kā arī būvniecības pakalpojumiem pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanai paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš.

	31.12.2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Uzkrātie ieņēmumi	1 532 589	415 852	1 948 441

## 22. Līgumu aktīvi

	31.12.2020	31.12.2019
Līgumu aktīvi – uzkrātie ieņēmumi par pārvaldīšanas pakalpojumiem	<b>193 131</b>	<b>458 287</b>

Līguma aktīvi ietver tiesības uz atlīdzību par Sabiedrības un citu īpašnieku īpašumu, izņemot valsts īpašumu, pārvaldīšanas pakalpojumiem, par kuriem pārskata datumā vēl nav izrakstīti rēķini.



	31.12.2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Līgumu aktīvi	458 287	(415 852)	42 435

## 23. Naudas līdzekļi

	31.12.2020	31.12.2019
Nauda bankas norēķinu kontos	20 861 401	19 753 839
Nauda ceļā	130	(20)
<b>Nauda kopā</b>	<b>20 861 531</b>	<b>19 753 819</b>

## 24. Pārdošanai turēti aktīvi

	31.12.2020	31.12.2019
Nekustamie īpašumi pārdošanai izsolēs	390 589	247 881
Nekustamo īpašumu paredzamās pārdošanas izmaksas	(4 500)	(3 500)
<b>Kopā</b>	<b>386 089</b>	<b>244 381</b>

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

	2020	2019
<b>Uzskaites vērtība perioda sākumā</b>	<b>247 881</b>	<b>163 000</b>
Atsavināti periodā	(84 881)	-
Pārvietots no ieguldījuma īpašumiem (atlikusī vērtība)	227 589	84 881
<b>Uzskaites vērtība perioda beigās</b>	<b>390 589</b>	<b>247 881</b>

## 25. Akciju kapitāls (Pamatkapitāls)

Sabiedrības pamatkapitāls 2020. gada 31. decembrī ir 142 152 445 EUR un sastāv no 142 152 445 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 eiro (viens eiro). Visas daļas pieder Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā.

## 26. Rezerves

### 26.1. Pārējās rezerves

Pārējās rezervēs ir iekļauta iepriekšējo pārskata periodu nesadalītā peļņa līdz 2016. gadam un kapitālie ieguldījumi pārvaldīšanā pārņemtajos valsts nekustamajos īpašumos, jo pārņemšanas darījumi notika pēc kapitāldaļu turētāja lēmuma un ir uzskatāmi par darījumiem ar akcionāriem. Pārējās rezerves tiek samazinātas pēc attiecīgo aktīvu atsavināšanas vai nodošanas kapitāla daļu turētājam.

	2020	2019
<b>Pārējās rezerves gada sākumā</b>	<b>7 358 269</b>	<b>7 358 269</b>
Iepriekšējo periodu zaudējumu segšana	(694 920)	-
2018. un 2019.gada peļņas daļas pārvietošana	6 108 939	-
Rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pārvaldīšanā bijušiem īpašumiem	(122 236)	-
<b>Pārējās rezerves gada beigās</b>	<b>12 650 052</b>	<b>7 358 269</b>

## 27. Nesadalītā peļņa

Ar Sabiedrības akcionāra lēmumu, pamatojoties uz MK rīkojumu Sabiedrības 2018.gada un 2019.gada peļņas daļa netika izmaksāta dividendēs un ieskaitīta valsts budžetā, bet atstāta Sabiedrības rīcībā un novirzīta ieguldījumiem valsts un Sabiedrības īpašumos.

Pārskata periodā 2018.gada un 2019.gada peļņas daļa, kas tika novirzīta ieguldījumiem Sabiedrības īpašumos, ir atspoguļota pašu kapitālā un pārcelta no nesadalītās peļņas uz pārējām rezervēm, savukārt par 2018.gada un 2019.gada peļņas daļu, kas tika novirzīta ieguldījumiem valsts īpašumos, ir samazināta nesadalītā peļņa atbilstoši dividenžu sadales principam. Vienlaicīgi, ņemot vērā sadalītās peļņas novirzīšanas mērķi, ir atzīti nākamo periodu ieņēmumi atbilstoši ieņēmumu un saņemtā finansējuma saistībā ar valsts nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldību uzskaites pieejai saskaņā ar 20. SGS "Valsts dotāciju uzskaitē un informācijas atklāšana par valsts palīdzību".

Par peļņas daļu, kas novirzīta ieguldījumiem valsts īpašumos, ir maksājams uzņēmuma ienākuma nodoklis. Aprēķinātais uzņēmuma ienākuma nodoklis par 2019.gada peļņas daļu, kura novirzīta ieguldījumiem valsts īpašumos, atspoguļots peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

	Piezīmes	2020	2019
<b>Nesadalītā peļņa gada sākumā</b>		<b>129 227 567</b>	<b>129 983 961</b>
Iepriekšējo periodu zaudējumu segšana no Pārējām rezervēm	26	694 920	-
2017.gada peļņas daļas pievienošana pamatkapitālam		-	(6 678 339)
2018.gada peļņas sadale – maksājums par valsts kapitāla izmantošanu		-	(2 595 411)
2018. un 2019. gada peļņas sadale - peļņas daļas, kas novirzīta Sabiedrības nekustamo īpašumu attīstībai, pārvietošana uz Pārējām rezervēm	26	(6 108 939)	-
2018. un 2019. gada peļņas sadale - peļņas daļas, kas novirzīta valsts nekustamo īpašumu attīstībai, nosacīta sadale		(4 317 714)	-
Pārvērtēšanas rezerves pārceļšana uz iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu		-	3 232 764
Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par norakstīto nolietojuma daļu		-	86 527
Pārskata gada peļņa		2 987 085	5 198 065
<b>Nesadalītā peļņa gada beigās</b>		<b>122 482 919</b>	<b>129 227 567</b>

## 28. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	54 369 389	60 358 599
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	4 335 154	4 993 658
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	9 082 620	9 508 195
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	7 506 993	8 304 196
<b>Ilgtermiņa daļa kopā, tai skaitā:</b>	<b>75 294 156</b>	<b>83 164 648</b>
<i>aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama līdz 5 gadiem</i>	<i>34 388 644</i>	<i>69 652 860</i>
<i>aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama pēc 5 gadiem līdz termiņa beigām</i>	<i>40 905 512</i>	<i>13 511 788</i>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	5 989 209	7 076 255
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	658 504	658 504
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	429 872	420 254
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	797 203	797 203
Uzkrātās procentu izmaksas	8 008	9 978
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>7 882 796</b>	<b>8 962 194</b>
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>83 176 952</b>	<b>92 126 842</b>

Informācija uz 31.12.2019. un 31.12.2020.:

Kredītiestāde		Aizņēmuma līguma			Aizņēmuma mērķis	
Nr. p. k.	noslēgšanas datums	termiņš	valūta	pamatsumma (milj. EUR)		
1	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	14.11.2005.	2025.	EUR	68,2	Iekšlietu ministrijas administratīvais komplekss
		08.08.2011.	2021.	EUR	65,61	Valsts ieņēmumu dienesta administratīvā ēka
2	Ārvalstīs reģistrēta kredītiestāde	15.08.2007.	2028.	EUR	12,9	Ārlietu ministrijas administratīvā ēka
3	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	24.10.2011.	2041.	EUR	14,2	Būves Valsts policijas Latgales reģionam Daugavpils cietoksnī
4	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	06.06.2019.	2024.	EUR	9,5	Mākslas muzejs "Rīgas birža"

2021. gada 23. februārī Sabiedrība pārkreditēja aizņēmumu 40,38 milj. EUR apmērā no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes un noslēdza jaunu aizņēmuma līgumu ar Latvijas Republikā reģistrētu kredītiestādi par 40,38 milj. EUR uz 5 gadiem ar mainīgu procentu likmi.

Visiem aizņēmumiem piemērotās procentu likmes ir 1M, 3M vai 6M EURIBOR likme plus pievienotā likme. Pievienotās likmes ir robežās no 0,17% līdz 1,12% (2019 gadā: 0,17% līdz 1,12%).

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Sabiedrības ieķīlāto nekustamo īpašumu bilances vērtība uz 31.12.2020. ir 196 040 244 EUR (2019 gadā: 200 372 158 EUR).

Viens no pieciem aizņēmumiem izsniegts pret valsts galvojumu.

Būtiskākie nosacījumi aizņēmumu līgumos:

- Saskaņā ar līgumos noteikto Sabiedrībai ir jāiesniedz kredītiestādēm gada pārskats, operatīvā bilance, peļņas vai zaudējumu aprēķins un ieķīlāto īpašumu apdrošināšanas polises. Šie nosacījumi tiek ievēroti.
- Sabiedrības DSCR rādītājam jābūt ne mazākam kā 1,20. Rādītājs tiek ievērots.
- LTV rādītājam jābūt ne lielākam kā 90%. Rādītājs tiek ievērots.
- Pašu kapitāla attiecības rādītājam jābūt ne mazākam kā 40%. Arī šis rādītājs tiek ievērots.

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:	2020	2019
<b>Atlikums uz gada sākumu</b>	<b>92 294 931</b>	<b>101 404 187</b>
<b>Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>		
Aizņēmuma atmaksa	(8 947 920)	(18 776 467)
Lietošanas tiesību aktīva nomas maksājumi	(100 428)	(63 176)
Saņemtie aizņēmumi	-	9 500 000
<b>Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>	<b>(9 048 348)</b>	<b>(9 339 643)</b>
<b>Citas izmaiņas saistībās</b>		
Aprēķināti procenti *	594 059	642 795
Atmaksāti procenti *	(596 029)	(643 673)
Izveidotas nomas saistības	88 540	231 265
<b>Kopā citas izmaiņas saistībās</b>	<b>86 570</b>	<b>230 387</b>
<b>Atlikums uz gada beigām</b>	<b>83 333 153</b>	<b>92 294 931</b>

\*Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

## 29. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un citi parādi kreditoriem

	31.12.2020	31.12.2019 koriģēts
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	711 057	728 567
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	208 500	-
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>983 617</b>	<b>792 627</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Norēķini par valsts dotācijām un ES finansējumu	12 200 118	7 716 752
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	5 760 942	6 609 846
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	2 164 827	-
Saņemtie avansi	522 603	479 043
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	47 307	109 098
Atmaksājamās naudas summas	208 159	205 877
Pārējie kreditori	170 121	124 174
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>21 074 077</b>	<b>15 244 790</b>
<b>Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem kopā</b>	<b>22 057 694</b>	<b>16 037 417</b>

29.1. Parādu piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un citu parādu kreditoriem iedalījums finanšu un nefinanšu kreditoros

	31.12.2020	31.12.2019 koriģēts
<b>Finanšu kreditori</b>		
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	5 760 942	6 609 846
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu/atsavināšanu	2 420 634	109 098
Atmaksājamās naudas summas	208 159	205 877
Pārējie kreditori	170 121	124 174
<b>Finanšu kreditori kopā</b>	<b>8 559 856</b>	<b>7 048 995</b>
<b>Nefinanšu kreditori</b>		
Norēķini par valsts dotācijām un ES finansējumu	12 200 118	7 716 752
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	711 057	728 567
Avansi	522 603	479 043
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060
<b>Nefinanšu kreditori kopā</b>	<b>13 497 838</b>	<b>8 988 422</b>
<b>Kreditori kopā, tai skaitā:</b>	<b>22 057 694</b>	<b>16 037 417</b>
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>	<i>983 617</i>	<i>792 627</i>
<i>Īstermiņa kreditori</i>	<i>21 074 077</i>	<i>15 244 790</i>

	31.12.2019 koriģēts	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un citiem kreditoriem - ilgtermiņa daļa	792 627	187 540	980 167
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un citiem kreditoriem - īstermiņa daļa	15 244 790	651 817	15 896 607
<b>Kreditori kopā</b>	<b>16 037 417</b>	<b>839 357</b>	<b>16 876 774</b>

## 30. Nomas saistības

Nomas saistības veidojas no lietošanas tiesību aktīviem, kas atspoguļoti ieguldījuma īpašumu sastāvā – nomātie nekustamie īpašumi (17. piezīme) un atsevišķi uzrādīti bilances postenī Lietošanas tiesību aktīvs – nomātie kustamie aktīvi (18. piezīme).

Nomas maksājumu pašreizējās vērtības aprēķinam izmantota Sabiedrībā apstiprināta WACC likme 2.748% gadā. Periodā no 01.01.2019. līdz 17.10.2019. noslēgtajiem nomas līgumiem tika izmantota likme 4.79% gadā, periodā no 18.10.2019. līdz 21.09.2020. izmantota likme 4.122%.

	2020	2019
<b>Atlikusī vērtība pārskata gada sākumā</b>	<b>168 089</b>	<b>-</b>
Sākotnējā atzīšanas vērtība 01.01.2019.	-	24 387
Atzītas izmaiņas nomas līgumos	88 540	206 878
Atzīts nomas saistību samazinājums	(114 239)	(73 122)
Atzīti nomas procentu izdevumi	13 811	9 946
<b>Atlikusī vērtība pārskata gada beigās, tai skaitā:</b>	<b>156 201</b>	<b>168 089</b>
<i>Ilgtermiņa nomas saistības</i>	<i>61 328</i>	<i>90 265</i>
<i>Īstermiņa nomas saistības</i>	<i>94 873</i>	<i>77 824</i>

31.12.2020	Minimālie nomas maksājumi	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā	Procentu izdevumi
<b>Nomas saistības, tai skaitā:</b>	<b>167 648</b>	<b>156 201</b>	<b>11 447</b>
<i>1 gada laikā maksājamā summa, t.i., īstermiņa nomas saistības</i>	<i>101 394</i>	<i>94 873</i>	<i>6 521</i>
<i>2-5 gadu laikā maksājamā summa</i>	<i>63 796</i>	<i>59 106</i>	<i>4 690</i>
<i>pēc vairāk nekā 5 gadiem maksājamā summa</i>	<i>2 458</i>	<i>2 222</i>	<i>236</i>

31.12.2019	Minimālie nomas maksājumi	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā	Procentu izdevumi
<b>Nomas saistības, tai skaitā:</b>	<b>182 005</b>	<b>168 089</b>	<b>13 916</b>
<i>1 gada laikā maksājamā summa, t.i., īstermiņa nomas saistības</i>	<i>85 850</i>	<i>77 824</i>	<i>8 026</i>
<i>2-5 gadu laikā maksājamā summa</i>	<i>94 301</i>	<i>88 642</i>	<i>5 659</i>
<i>pēc vairāk nekā 5 gadiem maksājamā summa</i>	<i>1 854</i>	<i>1 623</i>	<i>231</i>

## 31. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības īpašumos	4 192 829	2 325 434
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem FM īpašumos	3 764 098	-
Uzkrātais finansējums ieguldījumiem FM īpašumos	504 240	-
No uzkrātā finansējuma veiktie kapitālie ieguldījumi FM īpašumos	190 252	-
<b>Ilgtermiņa daļa kopā, tai skaitā:</b>	<b>8 651 419</b>	<b>2 325 434</b>
<i>2-5 gadu laikā ieņēmumos iekļaujamā summa</i>	<i>5 157 844</i>	<i>463 457</i>
<i>pēc vairāk nekā 5 gadiem ieņēmumos iekļaujamā summa</i>	<i>3 493 575</i>	<i>1 861 977</i>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Uzkrātais finansējums kapitālajiem ieguldījumiem FM īpašumos	1 170 920	-
Telpu un zemes nomas maksa no Sabiedrības un FM īpašumiem	593 375	476 411
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības īpašumos	131 772	91 721
Nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija	31 303	1 056
No uzkrātā finansējuma veiktie kapitālie ieguldījumi FM īpašumos	6 495	-
Pārējie ieņēmumi	56 639	50 303
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>1 990 504</b>	<b>619 491</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>10 641 923</b>	<b>2 944 925</b>

	31.12.2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Nākamo periodu ieņēmumi - ilgtermiņa daļa	2 325 434	-	2 325 434
Nākamo periodu ieņēmumi - īstermiņa daļa	619 491	221 243	840 734
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>2 944 925</b>	<b>221 243</b>	<b>3 166 168</b>



## 32. Līgumu saistības

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Norēķini par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	-	187 540
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>-</b>	<b>187 540</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Nākamo periodu ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumiem	58 361	276 475
Saņemtie avansi	10 631	259 831
Norēķini par valsts nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	-	396 486
<b>Īstermiņa daļa kopā</b>	<b>68 992</b>	<b>932 792</b>
<b>Līgumu saistības kopā</b>	<b>68 992</b>	<b>1 120 332</b>

	31.12.2019	Izmaiņas uzskaitē, ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi	31.12.2019 (Ja pārvaldīšanas līgums tiktu piemērots retrospektīvi)
Līgumu saistības - ilgtermiņa daļa	187 540	(187 540)	-
Līgumu saistības - īstermiņa daļa	932 792	(873 060)	59 732
<b>Līgumu aktīvi kopā</b>	<b>1 120 332</b>	<b>(1 060 600)</b>	<b>59 732</b>

## 33. Uzkrājumi

	31.12.2020	31.12.2019
Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei	<b>68 423</b>	<b>236 123</b>

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

Uzkrājumu iespējamo tiesas spriedumu izpildei kustība ir sekojoša:

	2020	2019
<b>Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei pārskata gada sākumā</b>	<b>236 123</b>	<b>283 104</b>
Papildus izveidoti uzkrājumi	2 013	84
Uzkrājumu samazinājums	(169 713)	(47 065)
<b>Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei pārskata gada beigās</b>	<b>68 423</b>	<b>236 123</b>

## 34. Pārējās saistības

	31.12.2020	31.12.2019
Pievienotās vērtības nodoklis	551 269	732 131
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	195 324	214 541
Nekustamā īpašuma nodoklis	1 276	5 027
Dabas resursu nodoklis	4	459
<b>Pārējās saistības kopā</b>	<b>747 873</b>	<b>952 158</b>

## 35. Uzkrātās saistības

	31.12.2020	31.12.2019
Uzkrātās saistības piegādātājiem	5 864 449	3 359 238
Uzkrātās saistības personālam	1 562 284	1 356 140
<b>Uzkrātās saistības kopā</b>	<b>7 426 733</b>	<b>4 715 378</b>

## 36. Atvasinātie finanšu instrumenti

	31.12.2020	31.12.2019
Atvasinātie finanšu instrumenti	9 901	68 067

## 37. Finanšu instrumentu patiesā vērtība un finanšu risks

### 37.1. Patiesā vērtība

Kā norādīts finanšu pārskatu pielikuma 4.piezīmē, Sabiedrības vadība uzskata, ka patiesās vērtības noteikšanas hierarhijas 1. līmenī iekļautā nauda un naudas ekvivalenti, kā arī 3. līmenī iekļauto īstermiņa finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atbilst to sākotnējai nominālvērtībai un uzskaites vērtībai jebkurā no turpmākiem datumiem, jo šo aktīvu saņemšanas un saistību maksāšanas termiņi pārsvarā ir īsāki par 6 mēnešiem.

Sabiedrībai nav finanšu aktīvu un saistību, kuri tiek iekļauti 2. līmenī.

Sabiedrības vadība regulāri veic pārrunas ar kredītiestādēm un citām organizācijām, pret kurām tai ir finanšu nomas saistības par fiksēto procentu likmju komponentu izmaiņām. Pēdējo reizi procentu likmes tika koriģētas atbilstoši aktuālajām tirgus procentu likmēm, 2019.gadā. Sabiedrības vadība uzskata, ka fiksētā likmes daļa tirgū nav būtiski mainījusies, kopš pēdējo līgumu pielikumu noslēgšanas brīža un tādēļ saskaņā ar vadības viedokli aizņēmumu un finanšu nomas saistību patiesās vērtības pārrēķins uz gada beigām būtiski neatšķiras no amortizētās pašizmaksas vērtības.

2020.gada 31.decembrī		
Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	3 386 551	3 386 551
Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi (3.līmenis)	741 828	741 828
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	20 861 401	20 861 401
<b>Finanšu aktīvi kopā:</b>	<b>24 989 780</b>	<b>24 989 780</b>
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	83 176 952	83 176 952
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	8 559 855	8 559 855
Līgumu saistības (3.līmenis)	58 361	58 361
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	7 426 733	7 426 733
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	9 901	9 901
<b>Finanšu saistības kopā</b>	<b>99 231 802</b>	<b>99 231 802</b>
2019.gada 31.decembrī		
Finanšu aktīvi	Uzskaites vērtība	Patiesā vērtība
Pircēju un pasūtītāju parādi (3.līmenis)	4 486 027	4 554 974
Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi (3.līmenis)	1 990 876	1 990 876
Nauda un tās ekvivalenti (1.līmenis)	19 753 839	19 753 839
<b>Finanšu aktīvi kopā:</b>	<b>26 230 742</b>	<b>26 299 689</b>
Finanšu saistības		
Aizņēmumi (3.līmenis)	92 126 842	92 126 842
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori (3.līmenis)	7 048 995	7 048 995
Līgumu saistības (3.līmenis)	860 501	860 501
Uzkrātās saistības (3.līmenis)	4 715 378	4 715 378
Atvasinātie finanšu instrumenti (3.līmenis)	68 067	68 067
<b>Finanšu saistības kopā</b>	<b>104 819 783</b>	<b>104 819 783</b>

Tabulā uzrādītas 3. līmeņa patiesās vērtības novērtēšanai izmantotās vērtēšanas metodes, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Veids	Vērtēšanas metode	Būtiski nenovērojami dati
Ilgtermiņa debitori	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme
Uzkrātās saistības	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme
Atvasinātie finanšu instrumenti	Diskontētās naudas plūsmas	Diskonta likme

2019. un 2020. gadā nav notikušas izmaiņas patiesās vērtības hierarhijas līmeņos.

### 37.2. Kredītrisks

Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Visi Sabiedrības naudas līdzekļi pie trešām pusēm ir izvietoti LR reģistrētās kredītiestādēs un ES reģistrētā kredītiestādē. Sabiedrības kredītriska koncentrācija saistībā ar pircējiem un pārējiem finanšu aktīviem ir saistīti ar saņemamiem maksājumiem, ko Sabiedrības vadība neuzskata par aktīviem ar augstu kredītrisku.

Maksimālo kredītrisku, kas saistīts ar debitoru parādiem un pārējiem finanšu aktīviem atspoguļo to bilances vērtības.

Debitoru parādu un pārējo finanšu aktīvu iedalījums ģeogrāfiskajos reģionos pārskata perioda beigu datumā ir šāds:

	Pircēju un pārējie debitoru parādi		Uzkrātie ieņēmumi un līgumu aktīvi	
	31.12.2020	31.12.2019 korigēts	31.12.2020	31.12.2019
Latvija	10 944 625	7 655 175	725 674	1 974 081
Citas valstis	1 846 786	1 960 242	16 154	16 795
<b>Kopā</b>	<b>12 791 411</b>	<b>9 615 417</b>	<b>741 828</b>	<b>1 990 876</b>

### 37.3. Likviditātes risks

Sabiedrība ievēro piesardzības principu likviditātes riska vadībā un atbilstoši tam uztur pietiekamā daudzumā naudas līdzekļus. Sabiedrības likviditātes rādītājs ir 0,89 (31.12.2019.: 1,01), ātrās likviditātes rādītājs – 0,89 (31.12.2019.: 1,01). Sabiedrības vadība pārbauga likviditātes rezerves un veido operatīvās prognozes, pamatojoties uz paredzamajām neto naudas plūsmām.

Vadība uzskata, ka Sabiedrība ar pamatdarbības aktivitātēm spēs nodrošināt pietiekamu likviditātes līmeni un nesaskata būtisku likviditātes risku. Informāciju par maksājamām naudas plūsmām skatīt tabulās.

Finanšu saistību, ieskaitot aplēstos procentu maksājumus un neskaitot savstarpējo ieskaitu, līgumos noteiktie atlikušie dzēšanas termiņi pārskata perioda beigu datumā ir šādi:

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

2020. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	līdz 5 gadiem	Vairāk kā 5 gadi
<b>Neatvasinātās finanšu saistības</b>						
Aizņēmumi	<b>83 168 944</b>	<b>85 166 725</b>	2 230 440	6 029 754	35 625 202	41 281 329
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	<b>8 559 855</b>	<b>8 559 855</b>	6 869 259	1 482 097	208 499	-
Nomas saistības	<b>156 201</b>	<b>167 648</b>	25 554	75 840	63 796	2 458
Līgumu saistības	<b>58 361</b>	<b>58 361</b>	58 361	-	-	-
Uzkrātās saistības	<b>7 426 733</b>	<b>7 426 733</b>	5 834 477	1 590 287	1 969	-
<b>Kopā</b>	<b>99 370 094</b>	<b>101 379 322</b>	<b>15 018 091</b>	<b>9 177 978</b>	<b>35 899 466</b>	<b>41 283 787</b>
2019. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība	Līguma naudas plūsmas	3 mēneši vai mazāk	3-12 mēneši	līdz 5 gadiem	Vairāk kā 5 gadi
<b>Neatvasinātās finanšu saistības</b>						
Aizņēmumi	<b>92 116 865</b>	<b>94 236 737</b>	2 373 735	7 106 300	70 901 644	13 855 058
Parādi piegādātājiem un pārējie kreditori	<b>7 048 995</b>	<b>7 048 995</b>	6 320 428	-	728 567	-
Nomas saistības	<b>168 089</b>	<b>182 005</b>	21 462	64 388	94 301	1 854
Līgumu saistības	<b>860 501</b>	<b>860 501</b>	406 917	266 044	187 415	125
Uzkrātās saistības	<b>4 715 378</b>	<b>4 715 378</b>	2 884 120	1 826 544	4 714	-
<b>Kopā</b>	<b>104 909 828</b>	<b>107 043 616</b>	<b>12 006 662</b>	<b>9 263 276</b>	<b>71 916 641</b>	<b>13 857 037</b>

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

#### 37.4. Valūtas risks

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

#### 37.5. Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam, galvenokārt, saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem, jo Sabiedrības aizņēmumu procentu likmes ietver mainīgo komponenti. Mainoties kopējai procentu

likmei par 1 procentu, ietekme uz 2020. gada Sabiedrības peļņu vai zaudējumiem un visaptverošiem ienākumiem kopā būtu 1,35 milj. EUR (2019: 1,60 milj. EUR).

### 38. Darījumi ar saistītām pusēm

Saskaņā ar 24. SGS „Informācijas uzrādīšana par saistītajām pusēm” iekļauto definīciju saistītās puses ir gan juridiskas, gan privātpersonas, kas ir saistītas ar Sabiedrību šādā veidā.

Persona vai tuvs šīs personas ģimenes loceklis ir saistīts ar pārskatu sniedzēju uzņēmumu, ja:

- šai personai ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskatu sniedzēju uzņēmumu;
- šai personai ir būtiska ietekme pār pārskatu sniedzēju uzņēmumu; vai
- šī persona ir pārskatu sniedzēja uzņēmuma vai tā mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.

Uzņēmums ir saistīts ar pārskatu sniedzēju uzņēmumu, ja tas atbilst šādiem nosacījumiem:

- uzņēmums un pārskatu sniedzēja uzņēmums pieder vienai uzņēmumu grupai (kas nozīmē, ka mātes sabiedrība, meitas sabiedrība un māsu sabiedrības ir saistītās puses vienai otrai);
- viens uzņēmums ir otra uzņēmuma asociēts uzņēmums vai kopuzņēmums (vai asociēts uzņēmums vai kopuzņēmums tās grupas uzņēmumam, kurai pieder otrs uzņēmums);
- abi uzņēmumi ir kopuzņēmumi vienai un tai pašai trešajai pusei;
- viens uzņēmums ir trešās puses kopuzņēmums, bet otrs uzņēmums ir tās pašas trešās puses asociētais uzņēmums;
- uzņēmums ir pēcnodarbinātības pabalstu plāns atskaišu sniedzēja uzņēmuma darbiniekiem vai uzņēmuma, kurš saistīts ar atskaišu sniedzēju, darbiniekiem; Ja atskaišu sniedzēja uzņēmums pats ir šāda veida plāns, saistītās puses ir arī to sponsorējošie darba devēji.
- uzņēmumu kontrolē vai kopīgi kontrolē persona, kas identificēta (a) punktā;
- personai, kas identificēta (a)(i) punktā, ir būtiska ietekme pār uzņēmumu vai ir uzņēmuma (vai tā mātes sabiedrības) augstākās vadības pārstāvis;
- uzņēmums, vai jebkurš koncerna, kurā ietilpst uzņēmums, dalībnieks, sniedz vadības personāla pakalpojumus sabiedrībai vai sabiedrības mātes sabiedrībai.

Sabiedrības darījumi ar valstij piederošajiem uzņēmumiem ir bijuši parastas uzņēmējdarbības gaitā un saistīti ar normālām biznesa operācijām.

Informācija par vadības atalgojumu un vidējo vadības locekļu skaitu pa kategorijām:

	31.12.2020	31.12.2019
Valdes locekļiem	296 643	527 855
Padomes locekļiem	102 524	99 640
<b>Kopā</b>	<b>399 167</b>	<b>627 495</b>

Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā bija 3 (2019: 3). Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā bija 3 (2019: 4). Valdes locekļiem un vadības pārstāvjiem nav izsniegti aizdevumi, kā arī slēgti citi darījumi.

## 39. Nomas līgumi

### 39.1. Sabiedrība ir iznomātājs

Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu iznomāšanas tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā lineāri nomas termiņa laikā un iekļauti postenī Ieņēmumi.

Saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, kas spēkā bilances datumā, turpmāk saņemamā nomas maksa ir:

	31.12.2020	31.12.2019
Pirmais gads	21 142 960	22 410 684
Otrais gads	20 662 435	21 793 656
Trešais gads	20 080 492	21 547 515
Ceturtais gads	19 529 170	21 254 461
Piektais gads	18 915 318	20 867 273
Ilgāk kā pieci gadi	194 662 418	224 364 956
<b>Saņemamā nomas maksa kopā</b>	<b>294 992 793</b>	<b>332 238 545</b>

### 39.2. Sabiedrība ir nomnieks

Sabiedrībai 31.12.2020. ir spēkā 10 līgumi par lietošanas tiesību aktīvu (9 par nekustamo īpašumu – zemesgabalu un viens par autotransporta) nomu (31.12.2019.: 3 līgumi).

Saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, kas spēkā bilances datumā, turpmāk maksājamā nomas maksa, kas tiks atzīta visaptverošo ienākumu pārskatā ir:

	31.12.2020	31.12.2019
Pirmais gads	36 601	48 017
Otrais gads	35 569	35 091
Trešais gads	35 150	34 140
Ceturtais gads	29 772	34 708
Piektais gads	17 872	28 434
Ilgāk kā pieci gadi	641 985	1 299 672
<b>Maksājamā nomas maksa kopā</b>	<b>796 949</b>	<b>1 480 062</b>

## 40. Sabiedrībā nodarbināto personu skaits

	2020	2019
<b>Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata periodā, tai skaitā:</b>	<b>421</b>	<b>465</b>
<i>padomes locekļi</i>	3	3
<i>valdes locekļi</i>	3	4
<i>pārējie darbinieki</i>	415	458

## 41. Personāla izmaksas

Izmaksu veids	2020	2019
Atlīdzība par darbu	7 907 336	7 905 089
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	2 035 393	1 978 268
Uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai	206 144	96 515
<b>Personāla izmaksas kopā</b>	<b>10 148 873</b>	<b>9 979 872</b>

Personāla izmaksas ir iekļautas pārskata 7., 8., un 9. piezīmē posteņos atlīdzība par darbu, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas un uzkrātās saistības paredzamajai darba samaksai.

## 42. Informācija par zvērinātu revidentu atlīdzību

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

Izmaksu veids	2020	2019
Par Sabiedrības finanšu pārskatu revīziju	25 000	18 500
<b>Revīzijas izmaksas kopā</b>	<b>25 000</b>	<b>18 500</b>

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

### 43.1. Nomaksas pirkuma līgumi

Sabiedrība veic valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu, saskaņā ar "Valsts un pašvaldības īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumu" un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu", un tai ir pienākums ar nekustamā īpašuma pircējiem slēgt nomaksas pirkuma līgumus gadījumā, ja pircējs izsaka šādu vēlmi. Kopā uz 2020. gada 31. decembri noslēgti 197 līgumi par summu 0,73 milj. EUR (31.12.2019.: 0,71 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 1 205 592 EUR (2019. gadā: 938 836 EUR), savukārt EUR 948 352 (2019. gadā: 1 397 714 EUR) novirzīti valsts īpašumā un tās pārvaldīšanā esošo vidi degradējošo objektu sakārtošanai.

#### 44. Tiesvedības

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

22.01.2021. stājies spēkā otrās instances tiesas 22.12.2020. spriedums tiesvedībā ar SIA “RBSSKALS Būvniecība”, jo būvdarbu veicējs neievēroja vairākus līguma nosacījumus, kā rezultātā VNĪ vienpusēji atkāpās no 2015. gada 16. novembrī starp VNĪ un SIA “RBSSKALS Būvniecība” noslēgto līgumu “Par būvdarbu veikšanu objekts: Miera iela 58A, Rīga”. SIA “RBSSKALS Būvniecība” prasību ir cedējusi AS “Citadeles Projekti”. Ar spriedumu abu pušu prasības apmierinātas daļēji. No VNĪ par labu otrai pusei piedzīts parāds 18 810,67 euro, ieturēto garantijas naudu 10 594,80 euro un nokavējuma procentus 1337,56 euro par laiku no 2019. gada 12. februāra līdz 2020. gada 9. septembrim, kopā 30 743,03 euro un tiesāšanās izdevumus 1661,17 euro, kopā 32 404,20 euro. Noraidīta VNĪ prasība pret SIA “RBSSKALS Būvniecība” daļā par parāda 3673,72 euro piedziņu. Noraidīta AS “Citadeles Projekti” pretprasība pret VNĪ daļā par parāda 62 546,17 euro, zaudējumu 777,56 euro, atrautās peļņas 114 843,96 euro un likumisko nokavējuma procentu 63 288,20 euro piedziņu. No SIA “RBSSKALS Būvniecība” par labu VNĪ piedzīti EUR 33 149,46 - parāds EUR 1551.92, zaudējumi EUR 31 597,54, saņemt 8% gadā līdz parāda samaksai, tiesāšanās izdevumi EUR 4055.67. Piedzīts no VNĪ valsts ienākumos valsts nodevu 2098,65 euro. Piedzīts no AS “Citadeles Projekti” valsts ienākumos valsts nodevu 10 790,33 euro un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,57 euro. Saskaņā ar zvērinātu advokātu biroja “SORAINEN” viedokli kasācijas sūdzības iesniegšana nav VNĪ interesēs, ka arī iespējamie kasācijas sūdzības argumenti negarantēs ne tikai Sprieduma atcelšanu, bet pat kasācijas tiesvedības ierosināšanu. Ar VNĪ valdes 19.01.2021. lēmumu spriedumu nolemts nepārsūdzēt.

Līdz pārskata perioda beigām ir izveidoti uzkrājumi sekojošām tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir atbildētājs (skatīt 33. piezīmi):

Prasītājs	Uzkrājuma summa EUR	Prasības būtība
Juridiska persona	60 336	Par zaudējumu piedziņu
Juridiska persona	5 069	Par nomas maksas, zaudējumu atlīdzināšanu
Juridiska persona	2 013	Par zaudējumu, tiesāšanās izdevumu piedziņu
Pārējās 3 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas	1 005	Par pirkuma līguma atjaunošanu, īpašumtiesību atzīšanu, zaudējumu, tiesāšanās izdevumu piedziņu
<b>Kopsumma</b>	<b>68 423</b>	

## 45. Notikumi pēc pārskata gada beigām

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

## 46. Priekšlikums par peļņas sadali

Pamatojoties Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumu Nr. 806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" (turpmāk – MK noteikumi) 10. un 11.2. punktu, Sabiedrības valde ierosina 2020. gada peļņu neizmaksāt dividendēs, bet novirzīt Sabiedrībai gan valsts uzdevumu izpildei, gan Sabiedrības turpmākai attīstībai, lai veicinātu Sabiedrības darbības virzieniem atbilstošu pakalpojuma kvalitātes un pieejamības uzlabošanu.

*(paraksts \*)*

Renārs Griškevičs  
*Valdes priekšsēdētājs*

*(paraksts \*)*

Andris Vārna  
*Valdes loceklis*

*(paraksts \*)*

Linda Lietaviete

*Galvenā grāmatvede*

\* Dokuments ir parakstīts 2021.gada 23.aprīlī ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



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

T: + 371 67038000  
kpmg.com/lv

## Neatkarīgu revidentu ziņojums

### VAS "Valsts nekustamie īpašumi" akcionāram

#### *Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem*

Esam veikuši VAS Valsts nekustamie īpašumi ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietverto finanšu pārskatu no 11. līdz 74. lapai revīziju. Pievienotie finanšu pārskati ietver:

- pārskatu par finanšu stāvokli 2020. gada 31. decembrī,
- visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS Valsts nekustamie īpašumi finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk - SFPS).

#### *Atzinuma pamatojums*

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

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

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

#### *Ziņošana par citu informāciju*

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 4. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 5. līdz 9. lapai,
- paziņojums par vadības atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 10. lapā,

Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*.



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

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

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

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt, visos būtiskajos aspektos:

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

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

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

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

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

*Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju*

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

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



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

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

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

KPMG Baltics AS  
Licence Nr. 55

Marina Iljina  
Direktore pp. KPMG Baltics AS  
Zvērināta revidente  
Sertifikāta Nr. 193  
Rīga, Latvija  
2021. gada 23. aprīlī