

**Valsts akciju sabiedrības
“VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**nerevidēts starpperioda pārskats par
deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas
2018. gada 30. septembrī**

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Saturs

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	5
Finanšu pārskati:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Naudas plūsmas pārskats	9
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	11
Finanšu pārskata piezīmes	12

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	<i>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</i>
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Valsts akciju sabiedrība</i>
Sabiedrības reģistrācijas nr., vieta un datums	<i>Uzņēmuma reģistrā 40003294758, Rīga, 1996. gada 17. maijā Vienotais reģistrācijas numurs Komercreģistrā 40003294758, Rīga, 2004. gada 1. oktobrī</i>
Sabiedrības juridiskā un pasta adrese	<i>Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980</i>
Akcionārs	<i>Latvijas Republika (100%)</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Latvijas Republikas Finanšu ministrija</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības padome un valde</i>
Padomes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Mārtiņš Bičevskis, padomes priekšsēdētājs (no 19.10.2016.) Inta Komisare, padomes priekšsēdētāja vietniece (no 19.10.2016.) Ansis Grasmanis, padomes loceklis (no 02.05.2017.)</i>
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (no 18.09.2017.) Līga Ermane, valdes locekle (no 03.10.2016.) Kitija Gruškevica, valdes locekle (no 06.09.2017.) Sigita Janvāre, valdes locekle (no 01.10.2017.) Andris Vārna, valdes loceklis (no 01.10.2017.)</i>
Pārskata periods	<i>01.01.2018. – 30.09.2018.</i>

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 kultūrvēsturisko objektu apsaimniekošanā Latvijā. 100% VNĪ kapitāla daļas pieder valstij, kuras kapitāla daļu turētājs ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija. VNĪ pamatkapitāls 2018. gada 30. septembrī bija 135 474 106 EUR, ko veidoja 135 474 106 akcijas, ar akcijas nominālvērtību 1 EUR.

Būtiskākie finanšu rādītāji

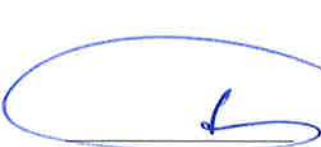
Sabiedrības apgrozījums 2018. gada deviņos mēnešos bija 28,9 milj. EUR, kas ir par 0,3 milj. EUR jeb 1,0% mazāks nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā. Lielāko samazinājumu veido valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumu kritums par 0,2 milj. EUR jeb 9%.


2018. gada deviņu mēnešu tīra peļņa ir 7,7 milj. EUR, salīdzinot ar 6,1 milj. EUR iepriekšējā gada attiecīgajā periodā. Rezultāta izmaiņu pamatā ir samazinājums nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksās un pieaugums procentu maksājumos, sakarā ar reorganizācijas ietvaros pārņemtajiem kredītsaistībām, kā arī izmaiņas atliktā nodokļa saistībā ar likumdošanas izmaiņām no 2018. gada 1. janvāra. Jaunais Uzņēmumu ienākuma nodokļa (UIN) likums, paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu.


Būtiskākie notikumi periodā no 01.01.2018. līdz 30.09.2018.


- Rīgas pils Konventā (Kastelā) ir pabeigti arheoloģiskās un arhitektoniskās izpētes darbi un ir saņemta Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas darbu atļauja atsegtu polihromo gleznojumu saglabāšanai/ konservācijai.
- Pabeigta Klausenieku mājas restaurācija, objektu nodot ekspluatācijā šī gada 6.martā. Svinīgā atklāšana notika Muzeju nakts ietvaros, 19.maijā.
- Notikušas vairākas tikšanās ar Būvniecības industrijas digitalizācijas asociāciju par pilotprojekta un BIM (Building Information Modeling) ieviešanas uzsākšanas īstenošanu. Kā pilotprojekts ir izvēlēta prokuratūras ēka Aspazijas bulvārī 7, Rīgā.
- Sabiedrība no 13. līdz 16.martam piedalījās starptautiskajā nekustamo īpašumu izstādē MIPIM 2018 (Francijā).
- Ar LR finanšu ministres 2018.gada 23.marta rīkojumu Nr. 110 “Par standarta būvniecības līguma izstrādi”, ir izveidota darba grupa, kuras sastāvā darbojas arī VNĪ ar pamatuzdevumu - izstrādāt standarta būvniecības līgumu kapitālsabiedrībām, kurās LR Finanšu ministrija ir kapitāldaļu turētāja.
- Šī gada 11. aprīlī nodota ekspluatācijā un 22. maijā svinīgi atklāta renovētā Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja jaunā ēka Rīgā, Cīroļu ielā 1.
- Šī gada 29.maijā parakstīts līgums ar SIA “Skonto būve” par būvdarbiem Latvijas Okupācijas muzeja ēkas pārbūvei, tostarp jaunas piebūves “Nākotnes nams” būvniecību.
- Šī gada 18.jūnijā tika dots simboliskais starts Jaunā Rīgas teātra (JRT) būvniecībai, kā arī atklāta virtuāla ekskursija pa topošo ēku.
- Ar šī gada 1.augustu ir uzsākts VNĪ 24x7 klientu atbalsta nodrošinājums ar mērķi modernizēt un digitalizēt NĪ lietošanas/apsaimniekošanas problēmu pieteikumu pārvaldību, lai nodrošinātu resursu izmantošanas efektivitāti un mūsdienu prasībām atbilstošu pakalpojuma kvalitāti.
- Ar Dānijas karalistes kultūras institūta atbalstu izveidots un š.g.17.augustā izsludināts metu konkurss “TabFab Radošā kvartāla pilnīgas izbūves arhitektoniska vīzija”.


Tiek īstenoti 32 nozīmīgus attīstības projekti, kuri iekļauti programmā “100 adreses Latvijas simtgadei”, aptuveni 135 miljonu eiro apmērā.


Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs


Līga Ermane
Valdes locekle


Kitija Gruškevica
Valdes locekle


Sigita Janvāre
Valdes locekle


Andris Vārna
Valdes loceklis

Paziņojums par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vadības atbildību

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, tie sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” finanšu stāvokli 2018.gada 30.septembrī, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu. Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un citiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, balstoties uz darbības turpināšanas principu.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde apstiprina, ka finanšu pārskats no 6. līdz 34. lapai par periodu no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 30.septembrim ir sagatavots, pamatojoties uz VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valdes rīcībā esošo informāciju un atbilstošām grāmatvedības metodēm, kuru pielietojums, ir bijis konsekvents, un valdes lēmumi un pieņēmumi attiecībā uz šo pārskatu sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

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



Ronalds Neimanis <i>Valdes priekšsēdētājs</i>	Līga Ermane <i>Valdes locekle</i>	Kitija Gruškevica <i>Valdes locekle</i>	Sigita Janvāre <i>Valdes locekle</i>	Andris Vārna <i>Valdes loceklis</i>
--	--------------------------------------	--	---	--

2018. gada 22. oktobrī

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

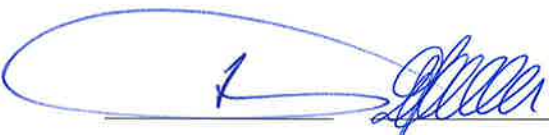
Finanšu pārskati


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

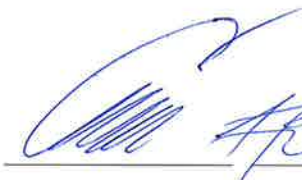
Peļņas vai zaudējumu aprēķins par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī


	Piezīmes	2018 01.01. - 30.09.	2017 01.01.– 30.09.
Neto apgrozījums	2	28 979 043	29 278 974
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(17 219 508)	(18 738 465)
Bruto peļņa		11 759 535	10 540 509
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	453 031	772 881
Pārdošanas izmaksas	4	(620 738)	(347 599)
Administrācijas izmaksas	5	(3 421 768)	(3 401 551)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(55 228)	(272 157)
Pamatdarbības rezultāts		8 114 832	7 292 083
Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	8	1 197 605	1 122 187
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	9	(1 609 571)	(1 267 112)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		7 702 866	7 147 158
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	10	(4 865)	(22 383)
Atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņas			(1 071 734)
Pārskata perioda peļņa		7 698 001	6 053 041


Piezīmes no 12. līdz 34. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa



Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs


Līga Ermane
Valdes locekle


Kitija Gruškevica
Valdes locekle


Sigita Janvāre
Valdes locekle


Andris Vārna
Valdes loceklis


Aija Martinsone - Staģe
Galvenā grāmatvede

2018.gada 22.oktobrī

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Finanšu pārskati

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

Bilance 2018. gada 30. septembrī

Aktīvi	Piezīme	30.09.2018	31.12.2017
Ilgtermiņa aktīvi			
Nemateriālie aktīvi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	11	133 389	136 393
Nemateriālie aktīvi kopā		133 389	136 393
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)		3 655 258	4 125 000
Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie)		342 607 462	356 377 352
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos nekustamajos īpašumos		8 047 332	4 565 455
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		818 418	934 846
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		4 196 385	3 386 488
Pamatlīdzekļi kopā		359 324 855	369 389 141
Ilgtermiņa finanšu aktīvi			
Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi		1 423	1 423
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	91 859	116 647
Nākamo periodu izmaksas	15	299 137	369 538
Ilgtermiņa finanšu aktīvi kopā		392 419	487 608
Ilgtermiņa aktīvi kopā		359 850 663	370 013 142
Īstermiņa ieguldījumi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		257 229	75 825
Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi	18	1 455 800	1 525 105
Krājumi kopā		1 713 029	1 600 930
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	866 476	828 858
Citi debitori	14	9 430 753	6 154 806
Nākamo periodu izmaksas	15	294 343	245 706
Uzkrātie ieņēmumi	16	442 247	154 757
Debitori kopā		11 033 819	7 384 127
Nauda	17	27 960 497	29 834 943
Īstermiņa aktīvi kopā		40 707 345	38 820 000
Aktīvi kopā		400 558 008	408 833 142

(turpinājums nākamajā lapā)

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Finanšu pārskati

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

Bilance 2018. gada 30. septembrī (turpinājums)

Pasīvs	Piezīme	30.09.2018	31.12.2017
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	19	135 474 106	135 474 106
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	20	120 326 327	129 114 744
Pārējās rezerves	20	7 358 269	7 452 170
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		5 983 419	(694 920)
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi		7 698 001	8 971 527
	Pašu kapitāls kopā	276 840 122	280 317 627
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	24	455 604	468 358
	Uzkrājumi kopā	455 604	468 358
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	101 392 610	101 392 610
Pārējie kreditori	22	1 610 739	1 617 757
Nākamo periodu ieņēmumi	23	1 179 178	1 234 276
	Ilgtermiņa kreditori kopā	104 182 527	104 244 643
Īstermiņa saistības			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	2 257 944	9 121 810
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		2 527 443	2 476 300
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	3 018 287	450 511
Pārējie kreditori	22	7 199 336	6 829 910
Nākamo periodu ieņēmumi	23	729 121	715 743
Uzkrātās saistības	26	3 103 050	2 776 340
Atvasinātie finanšu instrumenti		244 574	1 431 900
	Īstermiņa kreditori kopā	19 079 755	23 802 514
	Kreditori kopā	123 262 282	128 047 157
Pasīvu kopsumma		400 558 008	408 833 142

Piezīmes no 12. līdz 34. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane
Valdes locekle

Kitija Gruškevica
Valdes locekle

Sigita Janvāre
Valdes locekle

Andris Vārna
Valdes loceklis

Aija Martinsonē - Staģe
Galvenā grāmatvede

2018.gada 22. oktobrī

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Finanšu pārskati

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

Naudas plūsmas pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

	Piezīme	2018 01.01.– 30.09.	2017 01.01.– 30.09.
Pamatdarbības naudas plūsma			
1. Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		7 702 866	7 147 158
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu nolietojums	12	14 692 374	16 845 159
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	11	70 077	171 854
izmaiņas rezervēs		(8 882 318)	(10 520 279)
neto zaudējumi (peļņa) no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas		54 809	(218 964)
ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana		(39 360)	(140 675)
reorganizācijas rezultāts		-	(383 871)
izmaiņas uzkrājumos	24	(12 754)	264 437
peļņa vai zaudējumi no ārvalstu valūtas kursu svārstībām aizņēmumiem		-	(302 281)
zaudējumi (peļņa) no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	8	(1 187 326)	(1 105 167)
procentu ieņēmumi	8	(10 162)	(16 743)
procentu izmaksas	9	1 592 473	1 159 445
2. Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		13 980 679	12 900 073
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu samazinājums		(3 018 936)	(2 314 431)
krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		(112 099)	191 961
piegādātājiem, darbuizņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums (samazinājums)		3 266 317	(1 320 260)
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma		14 115 961	9 457 343
Izdevumi procentu maksājumiem		(1 602 557)	(1 167 373)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(540 432)	(1 345 023)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		11 972 972	6 944 947

(turpinājums nākošā lapā)

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Finanšu pārskati

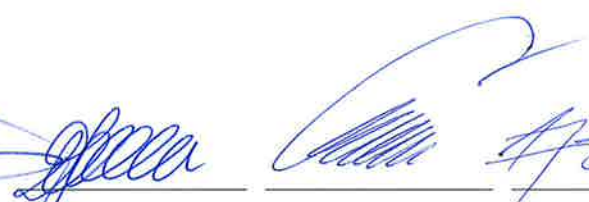
(Ja nav norādīts citādāk, visas summas uzrādītas eiro un noapaļotas līdz veseliem eiro)


Naudas plūsmas pārskats (turpinājums)


		2018	2017
	Piezīme	01.01.– 30.09.	01.01.– 30.09
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu, ieguldījuma īpašumu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	11,12	(4 808 710)	(1 159 800)
Saņemtie procenti	8	10 162	16 743
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	6	98 100	349 500
Saņemta nauda reorganizācijas rezultātā			651 914
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(4 700 448)	(141 643)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	21	(6 853 782)	(5 982 556)
Dividendes		(2 293 188)	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(9 146 970)	(5 982 556)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/(samazinājums)		(1 874 446)	820 748
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	17	29 834 943	22 710 931
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	17	27 960 497	23 531 679


Piezīmes no 12. līdz 34. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa



Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs


Līga Ermane
Valdes locekle


Kitija Gruškevica
Valdes locekle


Sigita Janvāre
Valdes locekle


Andris Vārna
Valdes loceklis


Aija Martinsonē - Staģe
Galvenā grāmatvede

2018.gada 22.oktobrī

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

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

Finanšu pārskati

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

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

	Akciju kapitāls (pamatkapitāls)	Pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
31.12.2016.	135 474 106	111 282 716	8 086 741	(630 472)	254 213 091
2016.gada zaudējumu ieskaitīšana rezervēs	-	-	(633 390)	633 390	-
Pārskata perioda nesadalītā peļņa	-	-	-	6 053 041	6 053 041
Atliktā nodokļa izmaiņas no pārvērtēšanas rezerves	-	113 682	-	-	113 682
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	-	-	(1 181)	-	(1 181)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par izslēgtajiem ieguldījuma īpašumiem un norakstīto nolietojuma daļu	-	(10 519 098)	-	-	(10 519 098)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no NĪ vērtības sākotnējās atzīšanas	-	55 000	-	-	55 000
BCE iepriekšējo periodu zaudējumu pārņemšana	-	-	-	(1 128 048)	(1 128 048)
30.09.2017.	135 474 106	100 932 300	7 452 170	4 927 911	248 786 487
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2017.	-	28 182 444	-	3 348 696	31 531 140
31.12.2017.	135 474 106	129 114 744	7 452 170	8 276 607	280 317 627
Dividendes par 2017.gadu	-	-	-	(2 293 188)	(2 293 188)
Pārskata perioda nesadalītā peļņa	-	-	-	7 698 001	7 698 001
Rezervju samazinājums no izslēgtajiem nekustamajiem īpašumiem	-	(83 633)	(93 901)	-	(177 534)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums par norakstīto nolietojuma daļu	-	(8 704 784)	-	-	(8 704 784)
30.09.2017.	135 474 106	120 326 327	7 358 269	13 681 420	276 840 122

Piezīmes no 12. līdz 34. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane
Valdes locekle

Kitija Gruškevica
Valdes locekle

Sigita Janvāre
Valdes locekle

Andris Vārna
Valdes loceklis

Aija Martinsone - Staģe
Galvenā grāmatvede

2018.gada 22. oktobrī

1. UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES - VISPĀRĪGIE PRINCIPI

VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

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

BŪTISKĀKIE GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPI

Sabiedrības finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

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

Pārskata periods ir seši mēneši no 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 30.septembrim.

UZSKAITES UN PĀRSKATU VALŪTA

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

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

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

NOVĒRTĒŠANAS PAMATS

Sabiedrības finanšu pārskats ir sagatavots atbilstoši likumam "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam.

Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības līdzekļiem, saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu.

Sabiedrība atbilst lielas sabiedrības statusam.

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

Sabiedrības vadība uzskata, ka salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu nav notikušas nozīmīgas izmaiņas grāmatvedības politikās, kas piemērotas finanšu pārskatu sagatavošanā.

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

- atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti patiesajā vērtībā,

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

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

APLĒSES UN SPRIEDUMI

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

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

Svarīgākie aplēšu neprecizitātes iemesli ir:

Vērtības samazināšanās

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

Ilgtermiņa ieguldījumu aktīvu lietderīgās izmantošanas laiks

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

Pamatlīdzekļu novērtēšana

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

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

Krājumu neto realizācijas vērtības noteikšana

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

Aizdevumu un debitoru parādu novērtējums

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

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

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

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

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

Uzkrājumu veidošana

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

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

SAISTĪTĀS PUSES

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

- Persona vai tuvs šās personas ģimenes loceklis ir saistīts ar pārskatu sniedzēju sabiedrību, ja: šai personai ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskatu sniedzēju sabiedrību; šai personai ir būtiska ietekme pār pārskatu sniedzēju sabiedrību vai šī persona ir pārskatu sniedzēja sabiedrības vai tā mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.
- Sabiedrība ir saistīta ar pārskatu sniedzēju sabiedrību, ja tā atbilst šādiem nosacījumiem: sabiedrība un pārskatu sniedzēja sabiedrība pieder vienai sabiedrību grupai; viena sabiedrība ir otras sabiedrības asociētā sabiedrība vai kopuzņēmums; abas sabiedrības ir kopuzņēmumi vienai un tai pašai trešajai pusei; viena sabiedrība ir trešās puses kopuzņēmums, bet otra sabiedrība ir tās pašas trešās puses asociētā sabiedrība

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

SABIEDRĪBAS LIETOTĀS UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES

Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas.

ILGTERMIŅA UN ĪSTERMIŅA POSTEŅI

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

NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

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

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

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

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

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

Licences – atkarībā no licences darbības termiņa

Datorprogrammas 3 gadi

Citi nemateriālie ieguldījumi 5 gadi

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

PAMATLĪDZEKĻI

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

Atzīšana

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

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

Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas

Aktīvi, kuri iegādes brīdī nav gatavi paredzētajam pielietojumam vai ir būvniecības procesā, tiek klasificēti kā "Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas". Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība var tikt palielināta perioda laikā par aizņēmumu izmaksām un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz tā gatavībai, atbilstoši paredzētajam pielietojumam. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par aizņēmumu izmaksām periodos, kad netiek veikti nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

Tiklīdz objekti ir gatavi savam paredzētajam pielietojumam, tie tiek pārklasificēti atbilstošā pamatlīdzekļu kategorijā un tiek uzsākta nolietojuma aprēķināšana. Nepabeigtās celtniecības objekti tiek regulāri novērtēti ar mērķi noteikt, vai tiem nav vērtības samazināšanās pazīmes.

Kapitalizācija

Aizņēmumu izmaksas tiek kapitalizētas proporcionāli attiecīgo pamatlīdzekļu nepabeigtās celtniecības izmaksu summai pamatlīdzekļa izbūves laikā. Iegādātās datorprogrammas, kas ir cieši saistītas ar iekārtas funkcionalitāti, tiek kapitalizētas kā šo iekārtu sastāvdaļa. Vēlākos periodos 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.

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

Pārvērtēšana

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

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

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

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

Sabiedrības vadība pēc stāvokļa uz 2017. gada 31. decembri ir veikusi visu pamatlīdzekļu sastāvā uzrādīto nekustamo īpašumu vērtības apzināšanu un saskaņā ar izvērtējumu noteica visu ēku, būvju, palīgēku un zemes pamatlīdzekļu uzskaites vērtību atbilstību tirgus vērtībai, pamatojoties uz iekšēji izstrādātu modeli.

Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas pieaugums tiek iekļauts pašu kapitāla posteņī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve". Ja pārvērtēšanas dēļ radies vērtības pieaugums kompensē tā paša pamatlīdzekļa pārvērtēšanas samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata periodos atzīts par izmaksām peļņas vai zaudējumu aprēķinā, tad pārvērtēšanas dēļ radušais vērtības pieaugums atzīst kā ieņēmumus pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Turpretī, ja pamatlīdzekļa bilances vērtību pārvērtēšanas dēļ samazina, samazinājumu atzīst par izmaksām pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja samazinājums nepārsniedz tā paša pamatlīdzekļa vērtības pieaugumu, kas iepriekšējos periodos atzīts posteņī "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve", tad vērtības samazinājumu atskaita no posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Valņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

pārvērtēšanas rezerve". Ilgtermiņu ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi samazina brīdī, kad pārvērtētais pamatlīdzeklis tiek likvidēts vai atsavināts.

Nolietojums

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

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

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

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

Zemei un senlietām nolietojumu nerēķina.

Izslēgšana

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

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

KRĀJUMI

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

PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

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

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

Pārdošanai turētus ilgtermiņa aktīvus sākotnēji atzīst iegādes izmaksās. Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi, kamēr tie atbilst to klasifikācijas kritērijiem, ir novērtēti zemākajā no uzskaites vērtības un patiesās vērtības, no kuras atskaitītas pārdošanas izmaksas. Ja fakti vai notikumi norāda uz pārdošanai turētu ilgtermiņa aktīvu vērtības samazināšanos, tiek veikta šo aktīvu vērtības samazināšanās pārbaude un zaudējumi, kuri radušies šo ieguldījumu vērtības samazināšanās rezultātā, tiek noteikti un atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā (skat. 18.piezīmi).

DEBITORU PARĀDI

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

Debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvu pierādījumi, ka Sabiedrība nevarēs saņemt parādus pilnā vērtībā, atbilstoši sākotnēji

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Valņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sākta maksātnespējas procedūra vai reorganizācija, kā arī maksājumu saistību nepildīšana vai pārkāpumi ir pazīmes, ka debitoru parādu vērtība ir samazinājusies. Uzkrājums vērtības samazinājumam ir starpība starp aktīva bilances vērtību un aplēstās nākotnes naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kas noteikta, diskontējot ar sākotnējo, spēkā esošo procentu likmi. Uzkrājums vērtības samazinājumam tiek iekļauts atsevišķā uzkrājumu kontā un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā.

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

Pircēju un pasūtītāju parādus Sabiedrība uzrāda neto vērtībā, no neapmaksāto sākotnējo rēķinu summas atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem. Postenī "Citi debitori" iekļauj debitorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, t.sk. avansa maksājumus darbuzņēmējiem par pakalpojumiem, norēķinus par veiktajiem būvdarbiem un pārmaksātos nodokļus (skat. 13., 14. piezīmi).

NĀKAMO PERIODU IZDEVUMI UN IEŅĒMUMI

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

Maksājumus, kas saņemti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamo pārskata gadu vai tālākiem pārskata gadiem, norāda bilances postenī Nākamo periodu ieņēmumi (skat. 15., 23. piezīmi).

NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas bezskaidras naudas atlikumiem (skat. 17. piezīmi).

AKCIJU KAPITĀLS UN MAKSĀJUMI PAR VALSTS KAPITĀLA DAĻU IZMANTOŠANU

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

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

REZERVES

Rezerves ir daļa pārskata gada tīrās peļņas, kas novirzīta likuma un statūtu prasībām paredzētiem īpašiem mērķiem (t.sk. zaudējumu segšanai) (skat. 20. piezīmi).

KREDITORU PARĀDI

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

UZKRĀJUMI

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

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

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

UZKRĀTO IZMAKSU UN IEŅĒMUMU ATZĪŠANA

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

Uzkrātajās izmaksās ir iekļautas skaidri zināmās saistību summas pret preču piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kuriem piegādes, pirkuma vai līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinājošiem dokumentiem.

UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins) (skat. 26. piezīmi).

UZKRĀTĀS SAISTĪBAS NEIZMANTOTAJIEM ATVAĻINĀJUMIEM

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

NO PIRCĒJIEM SAŅEMTIE AVANSI

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

IEŅĒMUMI

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

Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas

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

Ieņēmumi no būvniecības projektiem

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

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

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

Ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem, kuri pārskata datumā nav pabeigti, tiek atzīti, pamatojoties uz izpildīto būvniecības darbu apjomu, saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem darbu izpildes aktiem vai ticamu būvdarbu izpildes aplēsi.

Ieņēmumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus. Ieņēmumi netiek atzīti, ja ir šaubas par pakalpojumu izmaksu segšanu.

Ieņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas

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

Ieņēmumi no valsts dotācijām

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

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Procentu ieņēmumi

Procentu ieņēmumus atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu, ņemot vērā aktīva faktisko ienesīgumu.

NOMAS LĪGUMI

Sabiedrība ir nomnieks

Nomas, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi ar īpašumtiesībām saistītie riski un atbildības, tiek klasificētas kā finanšu nomas. Nomātais aktīvs sākotnēji tiek novērtēts zemākajā no tā patiesās vērtības un minimālo nomas maksājumu pašreizējās vērtības. Pēc sākotnējās novērtēšanas nomāto aktīvu uzskaita saskaņā ar šim aktīva tipam piemērojamo grāmatvedības politiku. Nomāto aktīvu nolietojuma izdevumi un finansēšanas izdevumi, kas veidojas finanšu nomas rezultātā pārskata periodā, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja nav pamatotas noteiktības, ka nomnieks iegūs īpašuma tiesības līdz nomas termiņa beigām, nomāto aktīvu pilnībā noraksta kā nolietojuma izdevumus nomas termiņā vai nomātā aktīva lietderīgās lietošanas laikā atkarībā no tā, kurš no tiem ir īsāks.

Sabiedrība ir iznomātājs

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

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

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

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

UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Maksājamais nodoklis par pārskata gadu ietver paredzamo nodokļa maksājumu no gada apliekamā ienākuma, kas aprēķināts, izmantojot nodokļu likmes, kuras ir spēkā pārskata perioda beigu datumā (2017. gada 31. decembrī: 15%), un korekcijas maksājamos nodokļos, kuras attiecas uz iepriekšējiem gadiem.

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

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

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

12. SGS "Ienākuma nodokļi" ir noteikts, ka, pastāvot atšķirībām starp nodokļa likmi, kas jāpiemēro sadalītai peļņai un nesadalītai peļņai, atliktā nodokļa aktīvi un saistības ir jāatzīst, piemērojot tādu likmi, kādu paredzēts piemērot nesadalītai peļņai.

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

FINANŠU RISKU VADĪBA

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 darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Atvasināto finanšu instrumentu izmantošana

Atvasinātie finanšu instrumenti ir finanšu instrumenti, kuru vērtība mainās atkarībā no noteiktās procentu likmes, vērtspapīru cenas, ārvalstu valūtas kursa, cenu vai likmju indeksa, kredītreitinga vai līdzīga mainīga lieluma izmaiņām un kuru ietekmē viens vai vairāki finanšu riski, kas piemīt atvasinātā finanšu instrumenta pamatā esošajam primārajam finanšu instrumentam, tiek pārvesti no Sabiedrības uz citām darījumā iesaistītām pusēm.

Sabiedrība izmanto tādu atvasināto finanšu instrumentu kā procentu mijmaiņas līgumus (Swaps), kas sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā un pēc sākotnējās atzīšanas attiecīgi tiek atspoguļoti to patiesajā vērtībā. 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 pārskatā darījums ir novērtēts patiesajā vērtībā atbilstoši bankas sniegtajam novērtējumam, kura rezultātā Sabiedrība atzina mijmaiņas darījuma saistības atzīstot tās peļņas un zaudējumu aprēķinā kā pārskata perioda zaudējumus vai peļņu. Patiesā vērtība atspoguļo summu, par kādu iespējams apmainīt aktīvu vai izpildīt saistības darījumā starp labi informētām, ieinteresētām un finansiāli neatkarīgām personām.

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.

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. Valūtas risks ir nebūtisks, pateicoties eiro ieviešanai un nebūtiskai saimnieciskās darbības naudas plūsmai ārvalstu valūtās.

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks paredz finanšu instrumentu vērtības svārstības, atkarībā no izmaiņām tirgus procentu likmēs. Procentu likmju risks rodas saistībā ar aizņēmumiem.

Lai mazinātu procentu likmju risku no aizņēmumiem, Sabiedrība izmanto atvasinātos finanšu instrumentus.

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Sabiedrība ierobežo ar ārvalstu valūtas kursu saistīto un kredītprocentu likmju svārstību risku ar savām ikdienas pamatdarbības un finanšu aktivitātēm, nepieciešamības gadījumos, izmantojot arī atvasinātos finanšu instrumentus. Finanšu riskus ierobežojošie pasākumi tiek veikti, lai sekmētu Sabiedrības saimniecisko darbību, un Sabiedrība neveic nekādus spekulatīvus darījumus, kuri varētu palielināt valūtas vai procentu likmju risku.

Procentu likmju risku ietekmē arī ekonomiskie apstākļi un izmaiņas banku vidējās procentu likmēs. Sabiedrība ir pakļauta zemam naudas plūsmas riskam, kuru rada izmaiņas procenti likmēs, jo aizņēmumi ir saņemti ar fiksētu procentu likmi un mainīgo bāzes procentu likmi (3 mēnešu EURIBOR).

Kapitāla vadība

Sabiedrība uzskata, ka nepieciešams uzturēt stabilu kapitāla bāzi, lai saglabātu kreditoru uzticību Sabiedrībai un nodrošinātu turpmāku uzņēmuma attīstību. Sabiedrība uztur optimālu kapitāla struktūru, lai samazinātu kapitāla izmaksas, tādēļ trešo pušu sniegtā finansējuma apjoms ir samazināts līdz minimumam.

POSTEŅU PĀRKLASIFIKĀCIJA

Saskaņā ar vadības viedokli pārskata periodā nav veiktas izmaiņas posteņu klasifikācijā salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu pārskatu. Finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu klasificēti pēc kārtējā perioda principiem un ir salīdzināmi.

NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA

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

2. NETO APGROZĪJUMS

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

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Nekustamā īpašuma (telpu) noma	24 093 194	24 623 002
Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumi	1 997 305	2 194 075
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumi	1 795 156	1 456 307
Nekustamā īpašuma (zemes) noma	755 615	806 304
Būvniecības pakalpojumi	238 878	105 660
Dzīvokļu īres un apsaimniekošanas ieņēmumi	67 271	59 344
Citi ekspluatācijas pakalpojumi nomniekiem un īrniekiem	12 380	13 637
Citi pakalpojumi	19 244	20 645
	28 979 043	29 278 974

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

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu	5 925 514	6 291 780
<i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>	<i>14 630 298</i>	<i>16 775 337</i>
<i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>	<i>(8 704 784)</i>	<i>(10 483 557)</i>
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	4 179 061	4 884 407
Atlīdzība par darbu	3 271 525	3 576 165
Nekustamā īpašuma nodoklis	1 849 248	2 066 091
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	853 671	833 033
Komunālo pakalpojumu izmaksas	424 177	402 796
Transporta izmaksas	172 114	134 602
Izejvielu un materiālu izmaksas	151 541	117 455
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	87 899	122 361
IT programmatūra un licences noma	40 228	-
Informācijas pakalpojumu izmaksas	33 283	103 244
Būvniecības pakalpojumi (Eiropas Savienības finansēti projekti)	31 652	12 488
Telekomunikāciju izmaksas	26 443	20 856
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	25 658	-
Komandējumu izmaksas	18 563	27 874
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	16 412	36 949
Izdevumi personāla apmācībām	13 036	8 333
Reprezentācijas izmaksas	360	18
Pārējās izmaksas	99 123	100 013
	17 219 508	18 738 465

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

4. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Atlīdzība par darbu	350 731	197 438
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	95 641	46 576
Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai	69 810	65 349
Reprezentācijas izmaksas	35 383	5 798
Informācijas pakalpojumu izmaksas	9 265	10 965
IT programmatūra un licences noma	8 407	-
Reklāmas izmaksas	8 359	6 248
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	5 475	-
Telekomunikāciju izmaksas	5 321	1 804
Pamatlīdzekļu nolietojums	4 318	2 059
Izdevumi personāla apmācībai	3 570	502
Komandējumu izdevumi	2 014	-
Transporta izmaksas	605	3 065
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	427	1 017
Klientu zvanu apkalpošana	420	-
Pārējās izmaksas	20 992	6 778
	620 738	347 599

5. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Atlīdzība par darbu	1 930 490	1 758 876
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	504 488	414 430
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas	313 496	352 293
Pamatlīdzekļu nolietojums	127 837	239 617
Konsultāciju pakalpojumi	101 488	-
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	72 063	-
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	46 314	127 549
Izdevumi personāla apmācībai	30 058	25 114
IT programmatūra un licences noma	29 765	-
Komandējumu izdevumi	24 053	6 500
Telekomunikāciju izmaksas	23 666	8 708
Pasta izdevumi	21 409	26 596
Ar FPD regulu saistītie pakalpojumi	19 664	-
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	16 937	9 740
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	15 470	8 812
Informācijas pakalpojumu izmaksas	14 665	83 230
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	12 528	131 640
Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas	10 592	5 428
Civiltiesiskās atbildības apdrošināšana	9 217	-
Reprezentācijas izmaksas	6 634	4 847
Transporta izmaksas	5 154	42 060
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	2 538	2 895
Pārējās izmaksas	83 242	153 216
	3 421 768	3 401 551

6. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	145 315	115 022
Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem		
Sabiedrības nekustamajā īpašumā nolietojuma apmērā	55 684	59 612
Neto ieņēmumi no nekustamo īpašumu atsavināšanas	50 337	54 382
<i>Nekustamo īpašumu pārdošanas ieņēmumi</i>	<i>98 100</i>	<i>349 500</i>
<i>Atsavināto nekustamo īpašumu atlikusī vērtība</i>	<i>(47 763)</i>	<i>(295 118)</i>
Saņemtās soda naudas	52 903	93 327
Rezultāts no pārvaldīšanā bijušo nekustamo īpašumu izslēgšanas	11 482	-
Atgūtas iepriekš izmaksās iegrāmatotās tiesu izmaksas	9 746	16 087
Ieņēmumi no kustamo pamatlīdzekļu pārdošanas	9 448	-
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei samazinājums (neto)	8 677	-
Reģistrācijas maksa par piedalīšanos izsolēs	5 553	4 372
Peļņa no meitu sabiedrību reorganizācijas	-	383 871
Pārējie ieņēmumi	103 886	46 208
	453 031	772 881

7. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Ilgspējas pasākumi	24 489	
Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana	8 180	-
Samaksātās soda naudas	3 306	784
Zaudējumi no nekustamā īpašuma izslēgšanas	1 809	
Zaudējumi no kustamo pamatlīdzekļu izslēgšanas	294	-
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei palielinājums (neto)	-	264 437
Pārējās izmaksas	17 150	6 936
	55 228	272 157

8. PĀRĒJIE PROCENTU IEŅĒMUMI UN TAMLĪDZĪGI IEŅĒMUMI

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	1 187 326	1 105 167
Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu	10 162	16 743
Pārējie ieņēmumi	117	277
	1 197 605	1 122 187

9. PROCENTU MAKSĀJUMI UN TAMLĪDZĪGAS IZMAKSAS

01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
-------------------	-------------------

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Procentu izmaksas	1 592 473	1 159 445
Neto zaudējumi no valūtas kursa maiņas un pirkšanas/pārdošanas darījumiem, tai skaitā:	8 993	99 260
- mijmaiņas darījums	-	57 421
- neto pārējie valūtas ieņēmumi/zaudējumi	8 993	41 839
- pārējie valūtas ieņēmumi	(1 774)	(9 888)
- pārējie valūtas zaudējumi	10 767	51 727
Pārējās izmaksas	8 105	8 407
	1 609 571	1 267 112

10. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Sabiedrība aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu.

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	4 865	22 383
Ieņēmumi no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	-	1 071 734
	4 865	1 094 117

11. NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Sākotnējā vērtība			
31.12.2016.	929 323	-	929 323
Iegādāts	-	63 600	63 600
Pievienots BCE reorganizācijas rezultātā	389	-	389
Pārklasificēts	63 600	(63 600)	-
Izslēgts	(27 790)	-	(27 790)
30.09.2017.	965 522	-	965 522
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2017.	89 405	-	89 405
31.12.2017.	1 054 927	-	1 054 927
Uzkrātais nolietojums			
31.12.2016.	705 538	-	705 538
Aprēķināts nolietojums	171 854	-	171 854
Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums	(27 790)	-	(27 790)
30.09.2017.	849 602	-	849 602
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2017.	68 932	-	68 932
31.12.2017.	918 534	-	918 534
Uzskaites vērtība			
31.12.2016.	223 785	-	223 785
30.09.2017.	115 920	-	115 920
31.12.2017.	136 393	-	136 393

(turpinājums nākamajā lapā)

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS (turpinājums)

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Sākotnējā vērtība			
31.12.2017.	1 054 927	-	1 054 927
Iegādāts	-	67 283	67 283
Pārklasificēts	67 073	(67 073)	-
Pārvietots uz citu bilances posteni	-	(210)	(210)
30.09.2018.	1 122 000	-	1 122 000
Uzkrātais nolietojums			
31.12.2017.	918 534	-	918 534
Aprēķināts nolietojums	70 077	-	70 077
30.09.2018.	988 611	-	988 611
Uzskaites vērtība			
31.12.2017.	136 393	-	136 393
30.09.2018.	133 389	-	133 389

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

12. PAMATLĪDZEKĻU KUSTĪBAS PĀRSKATS

Sākotnējā vērtība	Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves - pārējie)	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
31.12.2016.	11 076 854	455 145 696	9 206 879	2 378 285	-	10 711 044	488 518 758
Iegādāts	-	-	-	15 456	-	1 080 744	1 096 200
Pievienots reorganizācijas rezultātā	-	86 531 770	-	3 136	-	-	86 534 906
Izslēgts	-	(130 000)	(1 181)	(38 478)	-	-	(169 659)
Pārklasificēts	25 222	31 218	5 588	257 017	-	(319 045)	-
Pārvietots no cita bilances postena	-	-	-	907	-	139 768	140 675
Pārvērtēts (palielinājums)	-	55 000	-	-	-	-	55 000
30.09.2017.	11 102 076	541 633 684	9 211 286	2 616 323	-	11 612 511	576 175 880
Kustība starpperiodā 01.10.-31.12.17.	(885 812)	14 527 929	115 049	11 622	116 175	1 989 932	15 874 895
31.12.2017.	10 216 264	556 161 613	9 326 335	2 627 945	116 175	13 602 443	592 050 775
Uzkrātais nolietojums / uzkrājumu veidošana							
31.12.2016.	5 317 854	172 919 057	4 288 653	1 623 438	-	10 215 955	194 364 957
Aprēķināts nolietojums	579 038	15 703 124	359 129	203 868	-	-	16 845 159
Pievienots reorganizācijas rezultātā	-	6 231 770	-	-	-	-	6 231 770
Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums	-	-	(1 181)	(37 942)	-	-	(39 123)
30.09.2017.	5 896 892	194 853 951	4 646 601	1 789 364	-	10 215 955	217 402 763
Kustība starpperiodā 01.10.-31.12.17.	194 372	4 930 310	114 279	19 910	-	-	5 258 871
31.12.2017.	6 091 264	199 784 261	4 760 880	1 809 274	-	10 215 955	222 661 634
Bilances vērtība 31.12.2016.	5 759 000	282 226 639	4 918 226	754 847	-	495 089	294 153 801
Bilances vērtība 30.09.2017.	5 205 184	346 779 733	4 564 685	826 959	-	1 396 556	358 773 117
Bilances vērtība 31.12.2017.	4 125 000	356 377 352	4 565 455	818 671	116 175	3 386 488	369 389 141

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

	Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves- parējie)	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Parējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopa
31.12.2017.	10 216 264	556 161 613	9 326 335	2 627 945	116 175	13 602 443	592 050 775
Iegāde	-	-	-	-	-	4 741 427	4 741 427
Izslēgts	-	(182 318)	(5 572)	(77 101)	-	-	(264 991)
Pārklasificēts	-	27 307	3 869 858	73 935	-	(3 971 100)	-
Pārvietots no cita bilances	-	-	-	-	-	39 570	39 570
30.09.2018	10 216 264	556 006 602	13 190 621	2 624 779	116 175	14 412 340	596 566 781
Uzkrātais nolietojums / uzkrājumu veidošana							
31.12.2017.	6 091 264	199 784 261	4 760 880	1 809 274	-	10 215 955	222 661 634
Aprēķināts nolietojums	469 742	13 654 872	383 987	183 773	-	-	14 692 374
Izslēgto pamatlīdzekļu	-	(39 993)	(1 578)	(70 511)	-	-	(112 082)
30.09.2018.	6 561 006	213 399 140	5 143 289	1 922 536	-	10 215 955	237 241 926
Bilances vērtība 31.12.2017.	4 125 000	356 377 352	4 565 455	818 671	116 175	3 386 488	369 389 141
Bilances vērtība 30.09.2018.	3 655 258	342 607 462	8 047 332	702 243	116 175	4 196 385	359 324 855

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Zemes gabalu, ēku un būvju bilances vērtība, ja visi pamatlīdzekļi tiktu uzskaitīti saskaņā ar izmaksu metodi būtu šāda:

	30.09.2018	31.12.2017
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	168 625 549	182 609 181

13. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

	30.09.2018	31.12.2017
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	3 870 624	3 826 173
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(3 004 148)	(2 997 315)
	866 476	828 858

Uzkrājumu nedrošiem debitoru parādiem kustība ir:

	30.09.2018	31.12.2017
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata perioda sākumā	2 997 315	2 751 175
Papildus izveidoti uzkrājumi	313 497	475 708
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(306 664)	(229 568)
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata perioda beigās	3 004 148	2 997 315

14. CITI DEBITORI

	30.09.2018	31.12.2017
Ilgtermiņa daļa		
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par Latvijas Republikas vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	91 859	116 647
	91 859	116 647
Īstermiņa daļa		
Avansa maksājumi darbuuzņēmējiem par pakalpojumiem	6 028 147	4 377 302
Nodokļu pārākums	1 537 525	1 081 474
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	1 173 816	669 448
No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis	229 067	43 250
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem*	24 788	24 788
Pārējie debitori	437 410	38 501
	9 430 753	6 224 395
Citi debitori kopā	9 522 612	6 341 042

* Parāds pārņemts no VAS „Diplomātiskais serviss” reorganizācijas rezultātā 2008. gadā. Līgumā ir noteikta atlikta 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.

15. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

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

	30.09.2018	31.12.2017
Ilgtermiņa daļa		
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	299 137	369 538
	299 137	369 538
Īstermiņa daļa		
Apdrošināšanas maksājumi	108 828	33 260
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	93 868	93 868
Datorprogrammu licences	16 785	92 320
Citas nākamo periodu izmaksas	74 862	26 258
	294 343	245 706
Nākamo periodu izmaksas kopā	593 480	615 244

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Valņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

16. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

	30.09.2018	31.12.2017
Uzkrātie ieņēmumi	442 247	154 757
	<u>442 247</u>	<u>154 757</u>

17. NAUDAS LĪDZEKĻI

	30.09.2018	31.12.2017
Nauda bankas norēķinu kontos	27 960 497	29 834 947
Nauda ceļā	-	(4)
	<u>27 960 497</u>	<u>29 834 943</u>

18. PĀRDOŠANAI TURĒTI AKTĪVI

	30.09.2018	31.12.2017
Nekustamo īpašumu pārdošanai izsolēs uzskaites vērtība	1 463 000	1 532 305
Nekustamo īpašumu pārdošanas izmaksas	(7 200)	(7 200)
	<u>1 455 800</u>	<u>1 525 105</u>

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

	2018	2017
Uzskaites vērtība perioda sākumā	1 532 305	3 809 965
Atsavināti periodā	(69 305)	(200 660)
Pārvērtēšana	-	(1 144 000)
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem atlikušajā vērtībā, bruto	-	(933 000)
Uzskaites vērtība perioda beigās	1 463 000	1 532 305

19. AKCIJU KAPITĀLS UN MAKSĀJUMI PAR VALSTS KAPITĀLA DAĻU IZMANTOŠANU

Sabiedrības pamatkapitāls 2018. gada 30.septembrī ir 135,474,106 EUR un sastāv no 135,474,106 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 eiro (viens eiro). Visas daļas pieder Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā.

20. REZERVES

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver pamatlīdzekļu un pārvērtēšanas summas. Pārskata periodā Sabiedrība ir pārvērtējusi visus zemes gabalus un ēkas pamatlīdzekļu sastāvā tirgus vērtībās, izmantojot Sabiedrības vērtētāju vērtējumus. Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tika izmantotas sekojoša pieeja – ieņēmumu naudas plūsmas metode 50% un tirgus salīdzināmā metode 50%.

	30.09.2018	31.12.2017
Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā	129 114 744	111 282 716
Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu	(8 704 784)	(13 847 183)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	(83 633)	(35 541)
Atliktā nodokļa atcelšana	-	19 638 126
Pārvērtēšanas neto rezultāts	-	12 076 626
Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās	120 326 327	129 114 744

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Pārējās rezerves

Pārējās rezervēs ir iekļauta iepriekšējo pārskata periodu nesadalītā peļņa un pārvaldīšanā pārņemtie nekustamie īpašumi. Pārējās rezerves tiek samazinātas attiecīgo aktīvu atsavināšanas vai nodošanas kapitāla daļu turētājam rezultātā.

	30.09.2018	31.12.2017
Pārējās rezerves perioda sākumā	7 452 170	8 086 741
Rezerves samazinājums no izslēgtiem nekustamiem īpašumiem	(93 901)	(1 181)
Rezervju samazināšana par iepriekšējā gada zaudējumiem	-	(633 390)
Pārējās rezerves perioda beigās	7 358 269	7 452 170

21. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

Ilgtermiņa daļa	30.09.2018	31.12.2017
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	74 511 109	74 511 109
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	6 310 667	6 310 667
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	20 570 834	20 570 834
	101 392 610	101 392 610

Īstermiņa daļa

Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	1 769 064	7 076 255
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	109 751	658 504
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	379 129	1 376 967
Uzkrātās procentu izmaksas	-	10 084
	2 257 944	9 121 810
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	103 650 554	110 514 420

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

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

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Viens no pieciem aizņēmumiem ir izsniegts pret valsts galvojumu.

Būtiskākie nosacījumi, kas tiek pildīti, pamatojoties uz aizņēmumu līgumos noteikto:

- Saskaņā ar līgumos noteikto, sabiedrībai ir jāiesniedz kredītiestādēm gada pārskats, operatīvā bilance, peļņas vai zaudējumu aprēķins un iekļāto īpašumu apdrošināšanas polises;
- Mātes sabiedrības DSCR rādītājam jābūt ne mazākam kā 1,20;
- Pašu kapitāla attiecības rādītājam VNĪ jābūt ne mazākam kā 30%.

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:

	2018	2017
Atlikums uz gada sākumu	110 514 420	62 696 449
Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas		
Aizņēmuma atmaksa	(6 853 782)	(8 259 783)
Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas	(6 853 782)	(8 259 783)
Citas izmaiņas saistībās		
Aprēķināti procenti *	1 592 473	1 839 315
Atmaksāti procenti *	(1 602 557)	(1 837 159)
Pievienots reorganizācijas rezultātā	-	52 567 346
Aizņēmuma daļas konvertācijas un valūtas kursu svārstību ietekme *	-	3 508 252
Kopā citas izmaiņas saistībās	(10 084)	56 077 754
Atlikums uz gada beigām	103 650 554	110 514 420

* Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

22. PĀRĒJIE KREDITORI

	30.09.2018	31.12.2017
Ilgtermiņa daļa		
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	940 025	940 025
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	606 654	613 672
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060
	1 610 739	1 617 757
Īstermiņa daļa		
Neizlietots finansējums	3 337 963	832 111
No saņemta finansējuma darbu veicējiem pārskaitītu avansu atlikumi par vēl neizpildītiem darbiem	2 799 202	3 363 137
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	382 536	945 072
Atmaksājamās naudas summas	205 413	202 488
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	78 761	964 061
Saņemtie avani	-	436 743
Pārējie kreditori	395 461	96 665
	7 199 336	6 829 910
Pārējie kreditori kopā	8 810 075	8 447 667

23. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI

	30.09.2018	31.12.2017
Ilgtermiņa daļa		
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā	1 179 178	1 234 276
	1 179 178	1 234 276
Īstermiņa daļa		
Kapitālie remontu un pamatlīdzekļu uzturēšana	372 768	-
Nākamo periodu telpu noma	139 509	571 698
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā	93 569	9 409
Nākamo periodu zemes noma	57 991	22 829
Atgūstamie tiesvedības izdevumi	26 102	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	21 862	18 238
Nekustamo īpašumu apdrošināšana	619	-
Pārējie ieņēmumi	16 701	93 569
	729 121	715 743
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	1 908 299	1 950 019

24. UZKRĀJUMI

	30.09.2018	31.12.2017
Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei *	455 604	468 358
	455 604	468 358

* Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata perioda beigās, skatīt 31. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

Informācija par Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei izmaiņām

	2018	2017
Uzskaites vērtība perioda sākumā	468 358	231 119
Papildus izveidoti uzkrājumi	18 522	482 862
Uzkrājumu samazinājums	(31 276)	(245 623)
Uzskaites vērtība perioda beigās	455 604	468 358

25. NODOKĻI UN VALSTS SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

	30.09.2018	31.12.2017
Pievienotās vērtības nodoklis	416 292	394 433
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	208 482	8 445
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	89 644	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	10 477	46 817
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	189	4
Dabas resursu nodoklis	15	812
Dividendes	2 293 188	-
	3 018 287	450 511

26. UZKRĀTĀS SAITĪBAS

	30.09.2018	31.12.2017
Uzkrātās saistības piegādātājiem	2 500 642	1 849 009
Uzkrātās saistības personālam	602 408	927 331
	3 103 050	2 776 340

27. DARĪJUMI AR SAISTĪTAJĀM PUSĒM

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

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Valdes locekļiem	348 089	179 487
Padomes locekļiem	76 613	65 295
	424 702	244 782

Valdes locekļiem un vadības pārstāvjiem nav izsniegti aizdevumi, kā arī slēgti citi darījumi.

28. SABIEDRĪBĀ NODARBINĀTO PERSONU SKAITS

	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata periodā, tai skaitā-	529	596
padomes locekļi	3	3
valdes locekļi	5	3
pārējie darbinieki	521	590

VAS Valsts nekustamie īpašumi nerevidēts starpperioda saīsināts pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2018.gada 30.septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga

Finanšu pārskati: Piezīmes

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

29. PERSONĀLA IZMAKSAS

Izmaksu veids	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Atlīdzība par darbu	5 909 040	5 532 479
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 422 430	1 294 039
Uzkrājumi paredzamajai darba samaksai	(324 924)	-
	7 006 546	6 826 518

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

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

Nomaksas pirkuma līgumi

Saskaņā ar likumu "Valsts un pašvaldības īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums" un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likums" Sabiedrība veic valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu, līdz ar to Sabiedrībai ir pienākums ar nekustamā īpašuma pircējiem slēgt nomaksas pirkuma līgumus gadījumā, ja pircējs izsaka šādu vēlmi. Kopā uz 2018. gada 30.septembri noslēgti 215 līgumi par summu 2,41 milj.EUR (31.12.2017. – 2,81 milj.EUR). Sabiedrība uzskata, ka ar nekustamo īpašumu saistītie nozīmīgie riski uz pircēju pāriet, reģistrējot nekustamo īpašumu Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, kā rezultātā ieņēmumi no zemes atsavināšanas tiek atzīti pēc nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma reģistrācijas Zemesgrāmatā, savukārt ar valsts budžetu par valsts nekustamo īpašuma atsavināšanas ieņēmumiem ir jānorēķinās katru mēnesi. Pārskata periodā valsts budžetā no valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ieskaitīti 2 824 139 EUR.

31. TIESVEDĪBAS

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

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

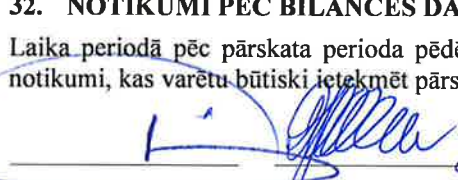
Turpinās tiesvedība ar SIA "RBSSKALS Būvniecība", jo būvdarbu veicējs neievēroja vairākus līguma nosacījumus, kā rezultātā VNĪ vienpusēji atkāpās no 2015.gada 16.novembrī starp VNĪ un SIA "RBSSKALS Būvniecība" noslēgto līgumu "Par būvdarbu veikšanu objekts: Miera iela 58A, Rīga".

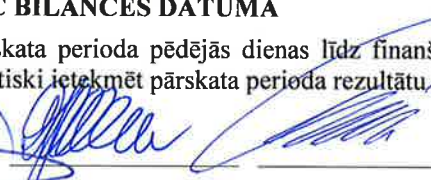
Līdz pārskata perioda beigām ir izveidoti uzkrājumi sekojošām tiesvedībām:


Prasītājs	Uzkrājuma summa	Prasības būtība
Juridiska persona	226 538	Par būvdarbu izdevumu atlīdzināšanu
Juridiska persona	181 007	Par zaudējumu piedziņu
Juridiska persona	13 205	Par nomas līguma atcelšanu, izlikšanu
Juridiska persona	12 659	Par saistību izpildi
Pārējās 8 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas	22 195	Par nomas maksas/parāda/naudas līdzekļu piedziņu, līguma atzīšanu par noslēgtu. Katrā no tiesvedībām uzkrājumu summa ir mazāka par 10,000 EUR
Kopā	455 604	

32. NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA

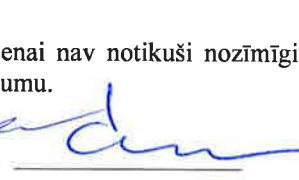
Laika periodā pēc pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskata parakstīšanas dienai nav notikuši nozīmīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt pārskata perioda rezultātu un finanšu pārskata novērtējumu.



Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs


Līga Ermane
Valdes locekle


Kitija Gruškeviča
Valdes locekle


Sigita Janvāre
Valdes locekle


Andris Vārns
Valdes loceklis


Aija Martinsone - Staģe
Galvenā grāmatvede

2018. gada 22.oktobrī