

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

**nerevidēts starpperioda pārskats par
deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzās
2019. gada 30. septembrī**

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Saturs

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	6
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	7
Bilance	8
Naudas plūsmas pārskats	10
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, 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 adrese un pasta adrese	<i>Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050</i>
Akcionārs	<i>Valsts (valsts kapitāla daļu turētājs – LR Finanšu ministrija), 100%</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Latvijas Republikas Finanšu ministrija</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības padome un valde</i>
Padomes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Mārtiņš Bičevskis, padomes priekšsēdētājs Inta Komisare, padomes priekšsēdētāja vietniece Ansis Grasmanis, padomes loceklis</i>
Valdes locekļi un to ieņemamais amats	<i>Andris Vārna, valdes priekšsēdētājs (no 23.04.2019.; valdes loceklis līdz 22.04.2019.) Kitija Gruškevica, valdes locekle Sigita Janvāre, valdes locekle Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (līdz 18.04.2019.) Līga Ermane, valdes locekle (līdz 15.08.2019.)</i>
Pārskata periods	<i>01.01.2019 – 30.09.2019</i>

Vadības ziņojums

Vispārīgs Sabiedrības raksturojums

Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ vai Sabiedrība) ir viena no lielākajām kapitālsabiedrībām Latvijas Republikā, kas veic nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un attīstīšanu, kā arī nodrošina valsts institūcijas ar publisko funkciju veikšanai nepieciešamajām telpām. VNĪ ir lielākā pieredze valstī nekustamo īpašumu ar kultūrvēsturisku un stratēģisku nozīmi 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 2019. gada 30.septembrī 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

2019. gada deviņos mēnešos Sabiedrība ir sasniegusi 2019.gada budžetā noteiktos finanšu mērķus plānotajā apjomā, nodrošinot stabilu EBITDA rādītāju 12,39 milj. EUR (mērķis 9,52 milj. EUR). Sabiedrības apgrozījums 2019. gada deviņos mēnešos bija 29,5 milj. EUR, kas par 1,8% jeb 0,53 milj. EUR pārsniedz iepriekšējā gada attiecīgā perioda apgrozījumu un ir 2019.gada plānotā apmērā.

2019. gada deviņos mēnešos Sabiedrības izmaksu pozīcijas kopumā atbilst 2019.gada budžetā plānotajam, atsevišķās pozīcijās veidojot ietaupījumu līdz pat 10%, tā rezultātā 2019. gada peļņa uz 2019. gada 30. septembri sasniedza 5, 81 milj. EUR (plānots 0.194 milj. EUR).

Būtiskākie notikumi:

- VNĪ darbība un uzdevumu izpilde 2019. gada deviņos mēnešos norit saskaņā ar VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģiju 2018.–2022. gadam un VNĪ darbības plānu 2019. gadam;
- Turpinājās nozīmīgi attīstības projekti, tai skaitā Muzeju krātuvju kompleksa Pulka ielā 8, Rīgā, būvniecība, Latvijas Okupācijas muzeja ēkas pārbūves darbi, tostarp jaunas piebūves „Nākotnes nams” būvniecība un „TabFab” radošā kvartāla būvprojekta izstrāde, robežšķērsošanas vietas “Silene” pārbūve, centralizētās prokuratūras ēkas Aspazijas bulvārī 7, Rīgā, pārbūve;
- Uzsākts darbs pie Dailes teātra atjaunošanas projekta, lai uzlabotu teātra energoefektivitāti un sakārtotu apkārtesojo teritoriju;
- Uzsākti būvdarbi Staņislava Broka Daugavpils Mūzikas vidusskolas ēkas Kandavas ielā 2a, Daugavpilī, atjaunošanai un energoefektivitātes paaugstināšanai;
- Uzsākti būvdarbi Daugavpils zonālā valsts arhīva Komandanta ielā 9, Daugavpilī energoefektivitātes paaugstināšanai;
- Veikta tehniskā apsekošana valsts kultūras un arhitektūras piemineklim “Lielā Ģilde” Amatu ielā 6, Rīgā. Gādājot par īpašumu apsekošanas tiek veiktas reizi ceturksnī;
- Veikta tehniskā apsekošana Latvijas Nacionālā mākslas muzeja izstāžu zāles “Arsenāls” Vecrīgā, Torņa ielā 1, jumta remontam un fasādes atjaunošanas būvdarbu veikšanai;
- Pabeigta būvniecības ieceres dokumentācijas pilnveide un saņemts pozitīvs ekspertīzes atzinums Rīgas pils Kastellas projektā. Novembra laikā, projekts tiks iesniegts saskaņošanai Rīgas pilsētas būvvaldē;
- Noslēgts līgums ar SIA “Sestais stils” par būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi Valmieras drāmas teātra energoefektivitātes projektam;
- Turpinās Latvijas Leļļu teātra būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde;
- Jauns iepirkums “Projektē un būvē” Jaunā Rīgas teātra būvniecībai Lāčplēša ielā 25, Rīgā, atbilstoši Starptautiskās inženierkonsultantu federācijas FIDIC būvniecības līguma standartam;
- Notiek aktīvs darbs pie VNĪ „Būves informācijas modelēšanas” jeb BIM risinājuma rokasgrāmatas izstrādes;
- Konkursā „Gada labākā būve Latvijā 2018” kā vērienīgākie un labākie 2018. gada projekti novērtēti – Kultūras ministrijas fasādes atjaunošana K. Valdemāra ielā 11a (2. vieta nominācijā „Restaurācija”), KNAB ēkas Citadeles ielā 1, Rīgā, pārbūve (3. vieta nominācijā „Pārbūve”) un Klaušinieku mājas Turaidas muzejrezervātā atjaunošana (1. vieta nominācijā „Pārbūve”).


VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Vadības ziņojums

Turpinās sekmīgs darbs, lai nodrošinātu efektīvu un ilgtspējīgu VNĪ pārvaldību, ievērojot labākās prakses un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development) korporatīvās pārvaldības principus un rekomendācijas, pilnveidojot VNĪ kvalitātes vadības sistēmu, veidojot efektīvākus procesus un nodrošinot ilgtspējīgas uzņēmuma vadības stiprināšanas aktivitātes:

- VNĪ noris kvalitātes vadības sistēmas (KVS) pilnveidošana, sekmīgi pabeigta KVS sistēmas resertifikācija, apliecinot KVS atbilstību ISO 9001:2015 standarta prasībām;
- Veiksmīgi resertificēta energopārvaldības sistēma atbilstoši starptautiskā standarta ISO 50001 prasībām;
- Par 2018.gada darbības rezultātiem VNĪ ir saņēmuši līdz šim augstāko saņemto Pārresoru koordinācijas centra un Finanšu ministrijas (FM) kā VNĪ kapitāldaļu turētāja vērtējumu – „Ļoti labi” un FM „Labi”;
- Sabiedrība VNĪ kā apliecinājumu darbības ilgtspējai un korporatīvai atbildībai ir saņēmusi zelta godalgu Korporatīvās atbildības un ilgtspējas institūta organizētajā Ilgtspējas indeksa vērtējumā. Ceļā uz augstāku ilgtspējas līmeni uzņēmums no pērn konkursā iegūtās bronzas ir pakāpies par diviem pakāpieniem – uz augsto zelta godalgu – saņemot speciālbilvu par straujāko izaugsmi;
- VNĪ ir saņēmuši Valsts ieņēmumu dienesta zelta klienta statusu, iekļūstot VID Padziļinātās sadarbības programmas jeb tā dēvētā VID „Baltā saraksta” zelta līmenī, apliecinot darbības caurskatāmību un godprātīgu nodokļu saistību izpildi;



Andris Vārna
Valdes priekšsēdētājs



Kitija Gruškevica
Valdes locekle



Sigita Janvāre
Valdes locekle

2019. gada 12. novembris

Paziņojums par vadības atbildību

Paziņojums par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vadības atbildību

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, tas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” finanšu stāvokli 2019. gada 30. septembrī, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu. Starpperioda finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un citiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde apstiprina, ka sabiedrības finanšu pārskats no 7. līdz 36. lapai par gadu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. 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 šī finanšu pārskata sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

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

		
Andris Vārna Valdes priekšsēdētājs	Kitija Gruškevica Valdes locekle	Sīgita Janvāre Valdes locekle

2019. gada 12. novembris

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskats Peļņas vai zaudējumu aprēķins

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

	Piezīme	2019 01.01.– 30.09.	2018 01.01.– 30.09.
Neto apgrozījums			
no citiem pamatdarbības veidiem	2	29 505 534	28 979 043
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	3	(19 190 423)	(17 219 508)
Bruto peļņa		10 315 111	11 759 535
Pārdošanas izmaksas	4	(688 576)	(620 738)
Administrācijas izmaksas	5	(4 023 627)	(3 421 768)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	746 731	453 031
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	7	(70 477)	(55 228)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	8	45 899	1 197 605
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	9	(511 204)	(1 609 571)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		5 813 857	7 702 866
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	10	-	(4 865)
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		5 813 857	7 698 001
Pārskata perioda peļņa		5 813 857	7 698 001

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Andris Vārna


Valdes priekšsēdētājs


Kitija Gruškevica

Valdes locekle


Sigita Janvāre

Valdes locekle


Aija Martinsons-Staģe

Galvenā grāmatvede

2019. gada 12. novembris

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskats Balance 2019. gada 30. septembrī

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

Aktīvs	Piezīme	30.09.2019	31.12.2018
Ilgtermiņa aktīvi			
Nemateriālie aktīvi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		181 117	200 958
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		5 888	-
Nemateriālie aktīvi kopā	11	187 005	200 958
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)		3 028 935	3 498 677
Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie)		329 420 081	340 347 704
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos nekustamajos īpašumos		7 702 974	8 004 063
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		618 632	777 709
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		18 279 237	10 754 021
Tiesības lietot aktīvu		160 906	-
Pamatlīdzekļi kopā	12,13	359 210 765	363 382 174
Ilgtermiņa finanšu aktīvi			
Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi		1 423	1 423
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	67 072	91 859
Nākamo periodu izmaksas	18	205 270	275 670
Ilgtermiņa finanšu aktīvi kopā		273 765	368 952
Ilgtermiņa aktīvi kopā		359 671 535	363 952 084
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		240 182	114 518
Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi	15	161 500	161 500
Krājumi kopā		401 682	276 018
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	853 160	1 020 142
Citi debitori	17	10 367 806	8 142 275
Nākamo periodu izmaksas	18	259 240	348 900
Uzkrātie ieņēmumi	19	750 701	404 625
Debitori kopā		12 230 907	9 915 942
Naudas līdzekļi	20	22 216 616	23 047 690
Apgrozāmie līdzekļi kopā		34 849 205	33 239 650
Aktīvu kopsumma		394 520 740	397 191 734

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskats Balance 2019. gada 30. septembrī

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

(turpinājums)

Pasīvs	Piezīme	30.09.2019	31.12.2018
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	142 152 445	135 474 106
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	22	112 704 014	118 666 707
Pārējās rezerves	23	7 358 269	7 358 269
Nesadalītā peļņa		10 347 525	14 456 271
<i>Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi (-) / nesadalītā peļņa (+)</i>		<i>4 533 668</i>	<i>5 983 419</i>
<i>Pārskata perioda peļņa</i>		<i>5 813 857</i>	<i>8 472 852</i>
Pašu kapitāls kopā		272 562 253	275 955 353
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	24,35	236 166	283 104
Uzkrājumi kopā		236 166	283 104
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	85 408 574	83 014 584
Pārējie kreditori	27	1 042 537	867 201
Nākamo periodu ieņēmumi	28	1 281 007	1 334 949
Ilgtermiņa kreditori kopā		87 732 118	85 216 734
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	8 945 395	18 389 603
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem		4 779 763	3 614 403
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	26	1 220 828	522 538
Pārējie kreditori	27	12 777 899	8 560 874
Nākamo periodu ieņēmumi	28	1 546 865	707 370
Uzkrātās saistības	29	4 625 282	3 810 128
Atvasinātie finanšu instrumenti		94 171	131 627
Īstermiņa kreditori kopā		33 990 203	35 736 543
Kreditori kopā		121 722 321	120 953 277
Pasīvu kopsumma		394 520 740	397 191 734

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Varna
Valdes priekšsēdētājs

Kitija Gruškevica
Valdes locekle

Sigita Janvāre
Valdes locekle

Aija Martinsone-Stāge
Galvenā grāmatvede

2019. gada 12. novembris

Finanšu pārskats Naudas plūsmas pārskats

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

	Piezīme	2019 01.01.– 30.09.	2018 01.01. – 30.09.
Pamatdarbības naudas plūsma			
1. Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		5 813 857	7 702 866
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu nolietojums	3,4,5	11 951 389	14 692 374
nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi	3,4,5	72 492	70 077
lietošanas tiesību nolietojums	3,4,5	45 972	-
izmaiņas rezervēs	22,23	(5 962 693)	(8 882 318)
neto (ieņēmumi) zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas un norakstīšanas		(535 694)	15 449
izmaiņas uzkrājumos		(46 938)	(12 754)
peļņa no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	8,9	(37 456)	(1 187 326)
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	8	(8 443)	(10 162)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	9,25	485 211	1 592 473
2. Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		11 777 697	13 980 679
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums		(3 762 154)	(3 018 936)
krājumu atlikumu samazinājums		(54 590)	(112 099)
piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums vai (samazinājums)		9 235 524	3 266 317
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma		17 196 477	14 115 961
Izdevumi procentu maksājumiem	25	(496 068)	(1 602 557)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(648 853)	(540 432)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		16 051 556	11 972 972

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

Finanšu pārskats Naudas plūsmas pārskats

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

(turpinājums)

	Piezīme	2019 01.01.– 30.09.	2018 01.01. – 30.09.
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(7 496 593)	(4 808 710)
Saņemtie procenti	8	8 443	10 162
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	6	283 600	98 100
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(7 204 550)	(4 700 448)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	25	(16 539 361)	(6 853 782)
Izdevumi par nomātiem pamatlīdzekļiem		(43 308)	-
Saņemtie aizņēmumi	25	9 500 000	-
Izmaksātās dividendes		(2 595 411)	(2 293 188)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(9 678 080)	(9 146 970)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/(samazinājums)		(831 074)	(1 874 446)
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā		23 047 690	29 834 943
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	20	22 216 616	27 960 497

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Andris Vārna


Valdes priekšsēdētājs


Kitija Gruškevica

Valdes locekle


Sigita Janvāre

Valdes locekle


Aija Martinsone-Stage

Galvenā grāmatvede

2019. gada 12. novembris

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskats Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

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

	Piezīmes numurs	Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Pārējās rezerves	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Pašu kapitāls
31.12.2017.		135 474 106	129 114 744	7 452 170	8 276 607	280 317 627
Pārskata gada nesadalītā peļņa		-	-	-	7 698 001	7 698 001
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2017.gadā		-	-	-	(2 293 188)	(2 293 188)
Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	23	-	-	(93 901)	-	(93 901)
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem	22	-	(83 633)	-	-	(83 633)
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	22	-	(8 704 784)	-	-	(8 704 784)
30.09.2018.		135 474 106	120 326 327	7 358 269	13 681 420	276 840 122
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2018.		-	(1 659 620)	-	774 851	(884 769)
31.12.2018.		135 474 106	118 666 707	7 358 269	14 456 271	275 955 353
2017.gada peļņas pārvietošana pamatkapitāla palielināšanai	21	6 678 339	-	-	(6 678 339)	-
Maksājums par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018.gadā		-	-	-	(2 595 411)	(2 595 411)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis no maksājuma par valsts kapitāla daļu izmantošanu 2018.gadā		-	-	-	(648 853)	(648 853)
Pārskata perioda nesadalītā peļņa		-	-	-	5 813 857	5 813 857
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu	22	-	(5 962 693)	-	-	(5 962 693)
30.09.2019.		142 152 445	112 704 014	7 358 269	10 347 525	272 562 253

Pielikums no 13. līdz 36. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Vārna
Valdes priekšsēdētājs

Kitija Gruškevica
Valdes locekle

Sigita Janvāre
Valdes locekle

Aija Martinsone-Staģe
Galvenā grāmatvede

2019. gada 12. novembris

Finanšu pārskata pielikums

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

1. UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES - VISPĀRĪGIE PRINCIPI

VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

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

BŪTISKĀKIE GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPI

Sabiedrības finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

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

Pārskata periods ir deviņi mēneši no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. septembrim.

UZSKAITES UN PĀRSKATU VALŪTA

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

Visi monetārie aktīva un pasīva posteņi pārrēķināti eiro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa pārskata gada pēdējā dienā. Visi nemonetārie aktīva un pasīva posteņi tiek uzskaitīti eiro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa, kāds tas bija spēkā darījuma dienā: uz 30.09.2019. nav aktīvu un pasīvu posteņi citās valūtās.

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

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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

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

APLĒSES UN SPRIEDUMI

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

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

Svarīgākie aplēšu neprecizitātes iemesli ir:

Vērtības samazināšanās

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

Ilgtermiņa ieguldījumu aktīvu lietderīgās izmantošanas laiks

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

Pamatlīdzekļu novērtēšana

Ja pamatlīdzekļu vērtība bilances datumā ir zemāka par to novērtējumu bilancē un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, tie tiek novērtēti atbilstoši zemākajai vērtībai. Pārvērtēšanas rezultāts tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot ja vērtības samazināšanās kompensē iepriekš atzītu pamatlīdzekļu vērtības palielināšanos. Tādā gadījumā par vērtības samazināšanās summu samazina pašu kapitāla 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 jāsaprot krājumu vērtības aplēses gadījumos, kad tiek konstatēts, ka krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību. Ja krājumu atgūstamā vērtība ir zemāka par to iegādes vērtību, krājumu vērtību samazina līdz to neto pārdošanas vērtībai, t.i., aplēstajai pārdošanas cenai, atskaitot aplēstās pabeigšanas izmaksas un aplēstās nepieciešamās pārdošanas izmaksas.

Aizdevumu un debitoru parādu novērtējums

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

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

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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

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

Uzkrājumu veidošana

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

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

SAISTĪTĀS PUSES

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

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

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

SABIEDRĪBAS LIETOTĀS 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 (skat. 11. piezīmi).

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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

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

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

Licences – atkarībā no licences darbības termiņa

Datorprogrammas 3 gadi

Citi nemateriālie ieguldījumi 5 gadi

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

PAMATLĪDZEKĻI

Pamatlīdzekļi ir materiāli aktīvi, kurus Sabiedrība tur, lai izmantotu pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvām vajadzībām, plāno izmantot ilgāk nekā vienu gadu un tie nav iegādāti pārdošanai (skat. 12. piezīmi). Nekustamos īpašumus atzīst neatkarīgi no iegādes vērtības.

Atzīšana

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

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

Nekustamo īpašumu izveidošanas un nepabeigtās celtniecības objektu izmaksas

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

Kapitalizācija

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

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

Pārvērtēšana

Ja pamatlīdzekļi 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

Finanšu pārskata pielikums

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

aprēķināt nolietojumu, kā arī atzīstot zaudējumus no vērtības samazināšanās, ja tādi tiek konstatēti. Pārvērtēšanu veic Sabiedrības iekšējais vērtētājs, kad būtiski mainās nekustamā īpašuma patiesā vērtība, bet ne retāk kā reizi 5 gados.

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

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

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

Nolietojums

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

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

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

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

Zemei un senlietām nolietojumu nerēķina.

Izslēgšana

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

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

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.

Finanšu pārskata pielikums

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

PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

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

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

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

DEBITORU PARĀDI

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

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

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

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

NĀKAMO PERIODU IZDEVUMI UN IEŅĒMUMI

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

Maksājumus, kas saņemti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamo pārskata gadu vai tālākiem pārskata gadiem, norāda bilances postenī Nākamo periodu ieņēmumi (skat. 28. piezīmi). Valsts dotācijas sākotnēji atzīstamas bilancē kā atlikti ieņēmumi postenī „Nākamo periodu ieņēmumi”. Dotācijas, kas kompensē Sabiedrības radušās izmaksas, tiek atzītas kā ieņēmumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā izmaksu rašanās periodā. Dotācijas, kas kompensē Sabiedrības pamatlīdzekļu iegādi, tiek atzītas kā ieņēmumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā pakāpeniski par dotācijām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laikā.

NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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

PĀRĒJĀS REZERVES

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

KREDITORU PARĀDI

Kreditoru parādus sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos kreditoru parādi tiek atspoguļoti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Kreditori tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, ja maksājumu termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad kreditori tiek uzrādīti kā ilgtermiņa saistības (skat. 27. piezīmi).

UZKRĀJUMI

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

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

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

UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

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

UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins) (skat. 29. piezīmi). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinājošiem dokumentiem.

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

NO PIRCĒJIEM SAŅEMTIE AVANSI

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

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 (skat. 2. piezīmi).

Finanšu pārskata pielikums

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

Leņķemumi no pakalpojumu sniegšanas

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

Leņķemumi 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, ieņķemumi no būvniecības pakalpojumiem tiek klasificēti kā starpniecības pakalpojumi. Tos atzīst peļņas zaudējumu aprēķinā neto vērtībā, no kopējiem ieņķemumiem, atskaitot trešo personu sniegto būvniecības pakalpojumu vērtību.

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

Ja Sabiedrība pati realizē būvniecības projektu un ja var ticami aplēst pakalpojumu sniegšanas darījuma rezultātu, ieņķemumi 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, ieņķemumus atzīst tikai tādā apmērā, kādā varēs atgūt atzītos izdevumus un daļa no sagaidāmās peļņas netiek atzīta.

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

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

Ieņķemumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas

Ieņķemumi 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 ieņķemumu 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.

Procentu ieņķemumi

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

NOMAS LĪGUMI

Sabiedrība ir nomnieks

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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 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.

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

UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Maksājamais nodoklis

Latvijas Republikā no 2018. gada 1. janvāra ir spēkā jauns Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums, kas tika pieņemts 2017. gada 28. jūlijā un, kas paredz konceptuāli jaunu nodokļa maksāšanas režīmu. Nodokļa likme ir 20% (līdz 2018. gada 1. janvārim - 15%), taksācijas periods ir mēnesis, nevis gads un ar nodokli apliekamā bāze ietver:

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

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

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

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

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

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

POSTEŅU PĀRKLASIFIKĀCIJA

Pārskata gadā nav veiktas izmaiņas posteņu klasifikācijā, salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu pārskatu.

NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA

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

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

2. NETO APGROZĪJUMS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Nekustamā īpašuma (telpu) noma	22 117 890	24 093 194
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumi	4 237 983	1 795 156
Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumi	1 233 049	1 997 305
Būvniecības pakalpojumi	948 483	238 878
Nekustamā īpašuma (zemes) noma	887 262	755 615
Dzīvokļu īres un apsaimniekošanas ieņēmumi	67 128	67 271
Citi ekspluatācijas pakalpojumi nomniekiem un īrniekiem	13 739	12 380
Citi pakalpojumi	-	19 244
	29 505 534	28 979 043

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

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu	5 960 755	5 925 514
<i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>	<i>11 923 449</i>	<i>14 630 298</i>
<i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>	<i>(5 962 694)</i>	<i>(8 704 784)</i>
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas	5 151 685	4 179 061
Atlīdzība par darbu	3 494 493	3 271 525
Nekustamā īpašuma nodoklis ¹	2 454 109	1 849 248
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	876 631	853 671
Komunālo pakalpojumu izmaksas	420 541	424 177
Būvniecības pakalpojumi (ES projekti)	200 647	31 652
Transporta izmaksas	121 318	172 114
Izejvielu un materiālu izmaksas	117 140	151 541
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	94 082	87 899
Informācijas pakalpojumu izmaksas	44 308	33 283
Komandējumu izmaksas	38 361	18 563
Konsultāciju pakalpojumi	33 000	-
Telekomunikāciju izmaksas	23 749	26 443
Būves informācijas modeļa izmaksas	19 830	-
Pakalpojumi nekustamā īpašuma atsavināšanai	17 095	-
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	15 049	16 412
Izdevumi personāla apmācībām	14 488	13 036
Juridiskie pakalpojumi	13 055	-
Citi pakalpojumi	10 171	-
Reprezentācijas izmaksas	513	360
Pasta izdevumi	236	-
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	147	-
Pārējās izmaksas	69 020	99 123
	19 190 423	17 219 508

¹ Nekustamā īpašuma nodoklis par 2019.gadu izdevumos atzīts pilna gada apmērā

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

4. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Atlīdzība par darbu	420 133	350 731
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	101 226	95 641
Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai	99 437	69 810
Reprezentācijas izmaksas	21 250	35 383
Konsultāciju pakalpojumi	15 870	-
Pamatlīdzekļu nolietojums	6 061	4 318
Informācijas pakalpojumu izmaksas	5 252	9 265
Reklāmas izmaksas	4 910	8 359
Telekomunikāciju izmaksas	3 956	5 321
Izdevumi personāla apmācībai	2 670	3 570
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	1 488	-
Komandējumu izdevumi	216	2 014
Juridiskie pakalpojumi	15	-
Pārējās izmaksas	6 092	21 412
	688 576	620 738

5. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Atlīdzība par darbu	2 127 730	1 930 490
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	512 040	504 488
Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas	360 634	313 496
IS uzturēšana un pilotprojektu realizācija	231 995	72 063
Pamatlīdzekļu nolietojums	140 343	127 837
Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi	101 362	46 314
IT programmatūra un licences noma	101 088	29 765
Izdevumi personāla apmācībai	47 915	30 058
Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai	39 081	16 937
Konsultāciju pakalpojumi	37 812	101 488
Ar Fizisko personu datu regulu saistītie izdevumi	31 178	19 664
Komandējumu izdevumi	23 998	24 053
Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas	22 467	10 592
Transporta izmaksas	21 304	5 154
Pasta izdevumi	19 413	21 409
Telekomunikāciju izmaksas	17 535	23 666
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	14 933	12 528
Apdrošināšanas izmaksas	14 676	9 217
Kustamo pamatlīdzekļu uzturēšana	10 346	15 470
Reprezentācijas izmaksas	5 931	6 634
Informācijas pakalpojumu izmaksas	5 457	14 665
Arhīva pakalpojumi	3 001	-
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	2 717	2 538
Apsaimniekošanas izmaksas	197	-
Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana	21	-
Pārējās izmaksas	130 453	83 242
	4 023 627	3 421 768

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

6. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Neto ieņēmumi no pārdošanai turēto aktīvu un ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas	274 600	50 337
<i>Nekustamo īpašumu pārdošanas ieņēmumi</i>	283 600	98 100
<i>Pārdoto nekustamo īpašumu atlikusī vērtība</i>	(9 000)	(47 763)
Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu	129 644	145 315
Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem	55 684	55 684
Sabiedrības nekustamajā īpašumā nolietojuma apmērā		
Saņemtās soda naudas	40 031	52 903
Atgūtas iepriekš izmaksās iegrāmatotās tiesu izmaksas	16 456	9 746
Ieņēmumi no pārvaldīšanā bijušo nekustamo īpašumu izslēgšanas	-	11 482
Ieņēmumi no kustamā īpašuma pārdošanas	-	9 448
Reģistrācijas maksa par piedalīšanos izsolēs	-	5 553
Pārējie ieņēmumi	230 316	103 886
	746 731	444 354

7. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Ilgspējas pasākumi	44 854	24 489
Zaudējumi no kustamā īpašuma izslēgšanas	22 046	294
Samaksātās soda naudas	8 718	3 306
Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana	3 760	8 180
Zaudējumi no nekustamā īpašuma izslēgšanas	1 653	1 809
Izmaksu samazinājums uzkrājumiem nedrošajiem debitoru parādiem	(31 075)	-
Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei palielinājums/(samazinājums) (neto)	-	(8 677)
Pārējās izmaksas	20 521	17 150
	70 477	46 551

8. PĀRĒJIE PROCENTU IEŅĒMUMI UN TAMLĪDZĪGI IEŅĒMUMI

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām	37 456	1 187 326
Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu	8 443	10 162
Pārējie ieņēmumi	-	117
	45 899	1 197 605

9. PROCENTU MAKSĀJUMI UN TAMLĪDZĪGAS IZMAKSAS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Procentu izmaksas	485 211	1 592 473
Neto izmaksas no valūtas kursa maiņas, tai skaitā:	11 610	8 993
- valūtas zaudējumi	13 181	10 767
- valūtas ieņēmumi	(1 571)	(1 774)
Procentu izmaksas no nomas saistībām	6 606	-
Pārējās izmaksas	7 777	8 105
	511 204	1 609 571

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

Finanšu pārskata pielikums

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

10. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS PAR PĀRSKATA GADU

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	-	4 865
	-	4 865

11. NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Sākotnējā vērtība			
31.12.2017.	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
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2018.	76 584	-	76 584
31.12.2018.	1 198 584	-	1 198 584
Uzkrātais nolietojums			
31.12.2017.	918 534	-	918 534
Aprēķinātais nolietojums	70 077	-	70 077
30.09.2018.	988 611	-	988 611
Kustība starpperiodā, neto 01.10.-31.12.2018.	9 015	-	9 015
31.12.2018.	997 626	-	997 626
Bilances vērtība 31.12.2017.	136 393	-	136 393
Bilances vērtība 30.09.2018.	133 389	-	133 389
Bilances vērtība 31.12.2018.	200 958	-	200 958

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Sākotnējā vērtība			
31.12.2018.	1 198 584	-	1 198 584
Iegādāts	-	58 539	58 539
Pārklasificēts	52 651	(52 651)	-
30.09.2019.	1 251 235	5 888	1 257 123
Uzkrātais nolietojums			
31.12.2018.	997 626	-	997 626
Aprēķinātais nolietojums	72 492	-	72 492
30.09.2019.	1 070 118	-	1 070 118
Bilances vērtība 31.12.2018.	200 958	-	200 958
Bilances vērtība 30.09.2019.	181 117	5 888	187 005

Finanšu pārskata pielikums

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

12. PAMATLĪDZEKĻU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves- pārējie)	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
31.12.2017.	10 216 264	556 161 613	9 326 335	2 627 945	116 175	13 602 443	592 050 775
Iegādāts	-	-	-	-	-	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 uz citu bilances posteni (12.1.)	-	-	-	-	-	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
Kustība starpperiodā 01.10. – 31.12.2018.	-	9 235 761	111 810	(123 710)	-	6 282 819	15 506 680
31.12.2018.	10 216 264	565 242 363	13 302 431	2 501 069	116 175	20 695 159	612 073 461
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 nolietojums	-	(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
Kustība starpperiodā 01.10. – 31.12.2018.	156 581	11 495 519	155 079	(83 001)	-	(274 817)	11 449 361
31.12.2018.	6 717 587	224 894 659	5 298 368	1 839 535	-	9 941 138	248 691 287
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
Bilances vērtība 31.12.2018.	3 498 677	340 347 704	8 004 063	661 534	116 175	10 754 021	363 382 174

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

	Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībam lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves)	Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves- pārējie)	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatīdzekļos	Pārējie pamatīdzekļi un inventārs	Senlietas	Pamatīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Tiesības lietot aktīvu	Kopā
31.12.2018.	10 216 264	565 242 363	13 302 431	2 501 069	116 175	20 695 159	-	612 073 461
legāliāts	-	-	-	-	-	7 438 054	206 878	7 644 932
Izslēgts	-	(9 000)	(22 265)	(27 024)	-	-	-	(58 289)
Pārklasificēts	-	-	52 462	124 009	-	(176 471)	-	-
Pārvietots uz pārdošanai turētiem	-	-	-	(311 878)	-	-	-	(311 878)
Pārvietots no citiem bilances postņiem (12.1.)	-	-	-	-	-	263 633	-	263 633
30.09.2019.	10 216 264	565 233 363	13 332 628	2 286 176	116 175	28 220 375	206 878	619 611 859
Uzkrātais nolietojums / uzkrājumu veidošana								
31.12.2018.	6 717 587	224 894 659	5 298 368	1 839 535	-	9 941 138	-	248 691 287
Aprēķināts nolietojums	469 742	10 918 623	351 898	211 126	-	-	45 972	11 997 361
Pārvietots uz pārdošanai turētiem aktīviem	-	-	-	(240 804)	-	-	-	(240 804)
Izslēgto pamatīdzekļu nolietojums	-	-	(20 612)	(26 138)	-	-	-	(46 750)
30.09.2019.	7 187 329	235 813 282	5 629 654	1 783 719	-	9 941 138	45 972	260 401 094
Bilances vērtība 31.12.2018.	3 498 677	340 347 704	8 004 063	661 534	116 175	10 754 021	-	363 382 174
Bilances vērtība 30.09.2019.	3 028 935	329 420 081	7 702 974	502 457	116 175	18 279 237	160 906	359 210 765

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

12.1. PĀRVIETOTS UZ CITU BILANCES POSTENI

	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Personāla izmaksu kapitalizācija	184 679	184 679
Pārvietots no izmaksu kontiem	81 451	81 451
Pārvietots uz mazvērtīgo inventāru	(2 497)	(2 497)
	<u>263 633</u>	<u>263 633</u>

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

	30.09.2019	31.12.2018
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	137 711 059	154 483 206

14. PĀRĒJIE AIZDEVUMI UN CITI ILGTERMIŅA DEBITORI

	30.09.2019	31.12.2018
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par Latvijas Republikas vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem ¹	67 072	91 859

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

15. PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

	30.09.2019	31.12.2018
Aktīvu vērtība perioda sākumā	163 000	1 532 305
Atsavināti periodā	-	(69 305)
Pārvietots uz pamatlīdzekļiem atlikušajā vērtībā	-	(1 300 000)
Aktīvu vērtība perioda beigās	163 000	163 000
Nekustamie īpašumi pārdošanai izsolēs	163 000	163 000
Nekustamo īpašumu pārdošanas izmaksas	(1 500)	(1 500)
	<u>161 500</u>	<u>161 500</u>

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

16. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

	30.09.2019	31.12.2018
Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība	3 726 943	3 731 699
Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem	(2 873 783)	(2 711 557)
	853 160	1 020 142

Informācija par uzkrājumu nedrošiem debitoru parādiem izmaiņām:

	30.09.2019	31.12.2018
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada sākumā	2 711 557	2 997 315
Papildus izveidoti uzkrājumi	360 634	379 441
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(198 408)	(665 199)
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada beigās	2 873 783	2 711 557

17. CITI DEBITORI

	30.09.2019	31.12.2018
Avansa maksājumi darbuuzņēmējiem par pakalpojumiem	5 351 495	5 770 361
Norēķini par veiktajiem būvdarbiem	4 709 373	458 035
No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis	231 100	318 394
Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem	24 788	24 788
Nodokļu pārmaxsa (skat. 26. piezīmi)	17	1 556 285
Pārējie debitori	51 033	14 412
	10 367 806	8 142 275

18. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

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

	30.09.2019	31.12.2018
Ilgtermiņa daļa	30.09.2019	31.12.2018
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	205 270	275 670
	205 270	275 670
Īstermiņa daļa		
Apdrošināšanas maksājumi	102 151	81 164
Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas	93 868	93 868
Datorprogrammu licences	29 265	113 908
Citas nākamo periodu izmaksas	33 956	59 960
	259 240	348 900
Nākamo periodu izmaksas kopā	464 510	624 570

19. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

	30.09.2019	31.12.2018
Uzkrātie ieņēmumi	750 701	404 625

20. NAUDAS LĪDZEKĻI

	30.09.2019	31.12.2018
Nauda bankas norēķinu kontos	22 216 626	23 047 692
Nauda ceļā	(10)	(2)
	22 216 616	23 047 690

Finanšu pārskata pielikums

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

21. PAMATKAPITĀLS

Sabiedrības pamatkapitāls 2019. gada 30. septembrī ir 142 152 445 EUR un sastāv no 142 152 445 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 EUR. Pamatkapitāls palielināts par 2017. gada peļņu 6 678 339 EUR pamatojoties uz akcionāra 2019. gada 22. maija lēmumu un 2019. gada 14. jūnija Uzņēmumu reģistra lēmumu.

22. ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMU PĀRVĒRTĒŠANAS REZERVE

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā	118 666 707	129 114 744
Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu	(5 962 693)	(11 244 456)
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas</i>	-	2 568 937
<i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas</i>	-	(1 688 884)
Pārvērtēšanas neto rezultāts	-	880 053
Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	-	(83 634)
Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās	112 704 014	118 666 707

23. PĀRĒJĀS REZERVES

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

	30.09.2019	31.12.2018
Pārējās rezerves perioda sākumā	7 358 269	7 452 170
Rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem	-	(93 901)
Pārējās rezerves perioda beigās	7 358 269	7 358 269

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

24. UZKRĀJUMI

	30.09.2019	31.12.2018
Uzkrājumi perioda sākumā	283 104	468 358
Papildus izveidoti uzkrājumi	84	73 018
Uzkrājumu samazinājums ¹	(47 022)	(258 272)
Uzkrājumi perioda beigās²	236 166	283 104

¹2019. gadā uzkrājumu samazinājums iekļauj uz spēkā stājušos tiesas sprieduma pamata samaksāto summu prasītājam 15 863 EUR apmērā (2018.gadā: 4 077 EUR).

² Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata gada beigās, skatīt 35. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

25. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

	30.09.2019	31.12.2018
Ilgtermiņa daļa		
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	62 127 662	67 434 854
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	5 158 284	5 652 163
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	9 619 132	9 927 567
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	8 503 496	-
	85 408 574	83 014 584
Īstermiņa daļa		
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	7 076 255	7 076 255
Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes	658 504	658 504
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	413 433	10 643 988
Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes	797 203	-
Uzkrātās procentu izmaksas	-	10 856
	8 945 395	18 389 603
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	94 353 969	101 404 187

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
4	Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde	06.06.2019.	2024.	EUR	9,5	Mākslas muzejs "Rīgas birža"

2019. gada 6. jūnijā Sabiedrība atmaksāja aizņēmumu 9,8 milj. EUR apmērā un noslēdza jaunu aizņēmuma līgumu ar Latvijas Republikā reģistrētu kredītiestādi 9,5 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%.

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Sabiedrības iekļāto nekustamo īpašumu bilances vērtība uz 30.09.2019. ir 201 027 788 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 iekļāto īpašumu apdrošināšanas polises. Šie nosacījumi tiek ievēroti.

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Valņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

- Sabiedrības DSCR rādītājam jābūt ne mazākam kā 1,20. 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:

	30.09.2019	31.12.2018
Atlikums uz gada sākumu	101 404 187	110 514 420
Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas		
Aizņēmuma atmaksa	(16 539 361)	(9 111 005)
Saņemts aizņēmums	9 500 000	-
Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas	(7 039 361)	(9 111 005)
Citas izmaiņas saistībās		
Aprēķināti procenti ¹	485 211	1 774 205
Atmaksāti procenti ¹	(496 068)	(1 773 433)
Kopā citas izmaiņas saistībās	(10 857)	772
Atlikums uz gada beigām	94 353 969	101 404 187

¹ Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

26. NODOKĻI UN SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

	30.09.2019	31.12.2018
Nekustamā īpašuma nodoklis	591 865	68 289
Pievienotās vērtības nodoklis	316 183	453 821
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	216 483	-
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	95 654	(13 902)
Vieglo transporta līdzekļu nodeva	481	-
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	162	(7)
Dabas resursu nodoklis	(17)	428
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	(1 542 376)
	1 220 811	(1 033 747)
t.sk. Nodokļu pārmaksa (skat. 17. piezīmi)	(17)	(1 556 285)
Nodokļu parāds	1 220 828	522 538

27. PĀRĒJIE KREDITORI

	30.09.2019	31.12.2018
Īgtermiņa daļa		
Saņemtās drošības naudas no nomniekiem	699 787	615 810
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	187 331	187 331
Nomas saistības	91 359	-
Uzkrājumi kārtējiem remontiem	64 060	64 060
	1 042 537	867 201
Īstermiņa daļa		
Neizlietots finansējums ¹	7 729 660	3 138 772
No saņemta finansējuma darbu veicējiem pārskaitītu avansu atlikumi par vēl neizpildītiem darbiem	2 454 355	4 192 388
Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu	1 614 785	396 999
Atmaksājamās naudas summas	206 779	204 295
Norēķini par darbiem Finanšu ministrijas īpašumos (ESF finansējums)	186 163	-
Nomas saistības	72 211	-
Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu	70 135	79 292
Saņemtie avansi	31 359	447 893
Pārējie kreditori	412 452	101 235
	12 777 899	8 560 874
Pārējie kreditori kopā	13 820 436	9 428 075

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

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

28. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI

Ilgtermiņa daļa	30.09.2019	31.12.2018
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā	1 281 007	1 334 949
	1 281 007	1 334 949
Īstermiņa daļa		
Valsts budžeta finansējums graustu apsaimniekošanai	844 296	-
Kapitālie remontu un pamatlīdzekļu uzturēšana	354 948	358 617
Nākamo periodu telpu noma	105 421	176 844
Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības īpašumā	92 411	93 569
Nākamo periodu zemes noma	52 498	19 221
Atgūstamie tiesvedības izdevumi	35 563	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	15 473	17 480
Nekustamo īpašumu apdrošināšana	588	618
Pārējie ieņēmumi	45 667	41 021
	1 546 865	707 370
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	2 827 872	2 042 319

29. UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

	30.09.2019	31.12.2018
Uzkrātās saistības piegādātājiem	3 514 491	2 550 503
Uzkrātās saistības personālam	1 110 791	1 259 625
	4 625 282	3 810 128

30. SABIEDRĪBAS VIDĒJAIS DARBINIEKU SKAITS

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Vidējais darbinieku skaits pārskata periodā, t.sk.:	471	529
padomes locekļi	3	3
valdes locekļi	4	5
pārējie darbinieki	464	521

31. PERSONĀLA IZMAKSAS

Izmaksu veids	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Atlīdzība par darbu	6 042 356	5 552 746
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 489 897	1 453 800
	7 532 253	7 006 546

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

32. INFORMĀCIJA PAR PIEŠĶIRTO ATLĪDZĪBU VADĪBAI PAR FUNKCIJU PILDĪŠANU

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

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Valdes locekļiem	394 624	348 089
Padomes locekļiem	76 613	76 613
	471 237	424 702

Finanšu pārskata pielikums

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

33. FINANŠU RISKU VADĪBA

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

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir

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

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

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

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

Vadība ir iedibinājusi šādas procedūras, lai kontrolētu būtiskākos riskus.

Kredītrisks

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

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

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

Valūtas risks

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

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

Procentu risks

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

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

Finanšu instrumentu patiesās vērtības risks

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

Likviditātes risks

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

Finanšu pārskata pielikums

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

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

Nomaksas pirkuma līgumi

Sabiedrība veic valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu, saskaņā ar "Valsts un pašvaldības īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumu" un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu", un tai ir pienākums ar nekustamā īpašuma pircējiem slēgt nomaksas pirkuma līgumus gadījumā, ja pircējs izsaka šādu vēlmi. Kopā uz 2019. gada 30. jūniju noslēgti 197 līgumi par summu 0,81 milj. EUR (31.12.2018. – 0,92 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 103 886 EUR (aprēķināts par periodu 01.01.19-31.03.19), savukārt EUR 914 432 (aprēķināts par periodu 01.04.19-30.09.19) novirzīti valsts īpašumā un tās pārvaldīšanā esošo vidi degradējošo objektu sakārtošanai.

35. 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.

Sabiedrība noslēgusi izlīgumu ar pilnsabiedrību “PMK un BBA” vairākus gadus ilgušajā tiesvedībā par būvdarbiem ēkā Pils ielā 2. Ar 05.02.2019. tiesas lēmumu, kurš stājas spēkā 18.02.2019., tiesa apstiprināja starp VNĪ un PS "PMK un BBA" noslēgto izlīgumu un 22.02.2019. VNĪ pārskaitīja PS "PMK un BBA" izlīgumā noteikto naudas summu 270 382,05 EUR. VNĪ ir pārliecināts, ka ir panākts labākais risinājums valsts interesēs, kas radīs skaidrību ar ēkas Pils ielā 2 rekonstrukciju, lai VNĪ sāktu strādāt pie atbilstošākā nama tālākās izmantošanas risinājuma. Ēku Pils ielā 2 ir plānots iekonservēt līdz brīdim, kamēr būs skaidra tās tālāka izmantošana un atrasti rekonstrukcijai nepieciešamie finanšu līdzekļi. Īpašumu plānots izmantot valsts vai sabiedrisko funkciju nodrošināšanai.

Turpinās tiesvedība par Sabiedrības vienpusēju atkāpšanos no 2015.gada 16.novembrī starp Sabiedrību un SIA “RBSSKALS Būvniecība” noslēgto līgumu “Par būvdarbu veikšanu objekts: Miera iela 58A, Rīga”, jo būvdarbu veicējs neievēroja vairākus līguma nosacījumus. SIA “RBSSKALS Būvniecība” prasību ir cedējusi AS “Citadeles Projekti”.

PS "RERE BŪVE 1" 23.07.2019. nosūtīts paziņojums par būvdarbu līguma izbeigšanu, ņemot vērā būvnieka pieļautos pārkāpumus attiecībā uz šādiem galvenajiem aspektiem: nepatiesu apliecinājumu sniegšana, termiņu pārkāpumi, darba drošības jautājumu neievērošana. Norit divi tiesvedības procesi – viens VNĪ ierosināts, otrs PS "RERE BŪVE 1" ierosināts. PS "RERE BŪVE 1" ierosinātajā tiesas procesā tiesa apmierinājusi līgumu noteikt aizliegumu slēgt līgumus ar citiem būvdarbu veicējiem. Par šo noteikto aizliegumu Ģenerālprokuratūra ir iesniegusi protestu, saskatot tiesneša lēmumā būtiskus tiesību normu pārkāpumus. Izsludināts jauns iepirkums, lai varētu atsākt darbus nākamā gada sākumā. Norit iepirkuma process.

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

Prasītājs	Uzkrājuma summa EUR	Prasības būtība
Juridiska persona	181 007	Par zaudējumu piedziņu
Fiziska persona	35 752	Par līgumsoda atlīdzināšanu
Fiziska persona	13 204	Par nomas līguma atcelšanu, izlikšanu
Pārējās 5 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas	6 203	Par nomas maksas/parāda/naudas līdzekļu piedziņu, līguma atzīšanu par noslēgtu. Katrā no tiesvedībām uzkrājumu summa ir mazāka par 10 000 EUR
Kopsumma	236 166	

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

VAS VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI nerevidēts starpperioda pārskats par deviņu mēnešu periodu, kas noslēdzas 2019. gada 30. septembrī

Reģ.Nr. 40003294758, juridiskā adrese Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1050, Latvija

Finanšu pārskata pielikums

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

36. NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA

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



Andris Vārna

Valdes priekšsēdētājs



Kitiija Gruškevica

Valdes locekle



Sīgita Janvāre

Valdes locekle



Aija Martinsone-Stage

Galvenā grāmatvede

2019. gada 12. novembris