

**Valsts akciju sabiedrības  
VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI**

**gada pārskats par 2017. gadu**

**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       | 14   |
| Revidentu ziņojums               | 43   |

**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</i><br><i>40003294758, Rīga, 1996. gada 17. maijā</i><br><i>Vienotais reģistrācijas numurs Komercreģistrā</i><br><i>40003294758, Rīga, 2004. gada 1. oktobrī</i>   |
| Sabiedrības juridiskā adrese un pasta adrese   | <i>Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980</i>   |
| Akcionārs                                      | <i>Valsts (valsts kapitāla daļu turētājs – LR Finanšu ministrija), 100%</i>   |
| Kapitāla daļu turētājs                         | <i>Latvijas Republikas Finanšu ministrija</i>   |
| Pārvaldes institūcija                          | <i>Sabiedrības padome un valde</i>  |
| Padomes locekļi un to ieņemamais amats         | <i>Mārtiņš Bičevskis, padomes priekšsēdētājs (no 19.10.2016.)</i><br><i>Inta Komisare, padomes priekšsēdētāja vietniece (no 19.10.2016.)</i><br><i>Ansis Grasmanis, padomes loceklis (no 02.05.2017.)</i>   |
| Valdes locekļi un to ieņemamais amats          | <i>Ronalds Neimanis, valdes priekšsēdētājs (no 18.09.2017.)</i><br><i>Līga Ermane, valdes locekle (no 03.10.2016.)</i><br><i>Kitija Gruškevica, valdes locekle (no 06.09.2017.)</i><br><i>Andris Vārna, valdes loceklis (no 01.10.2017.)</i><br><i>Sigita Janvāre, valdes locekle (no 01.10.2017.)</i><br><br><i>Mārtiņš Tols, valdes priekšsēdētājs (no 04.08.2014. līdz 19.03.2017.)</i><br><i>Andrejs Mīlzarājs, valdes loceklis (no 30.04.2014. līdz 17.09.2017.)</i><br><i>Madara Melnmate-Savicka, valdes locekle (no 01.09.2014. līdz 15.09.2017.)</i> |
| Pārskata periods                               | <i>01.01.2017 – 31.12.2017</i>  |
| Ziņas par meitas sabiedrībām                   | <i>SIA „VNĪ pils”</i><br><i>Mežotnes pils, Mežotnes pagasts, Bauskas novads, LV-3918</i><br><i>Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i><br><i>Līdzdalība beigusies 2017.gada 21.novembrī reorganizācijas rezultātā pievienojot Mātes sabiedrībai</i><br><br><i>SIA „Biroju centrs Ezerparks”</i><br><i>Talejas iela 1, Rīga, LV-1026</i><br><i>Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i><br><i>Līdzdalība beigusies 2017.gada 10.maijā reorganizācijas rezultātā pievienojot Mātes sabiedrībai</i>   |
| Revidenti                                      | <i>KPMG Baltics SIA, licences Nr. 55</i><br><i>Vesetas iela 7, Rīga, Latvija, LV-1013</i><br><i>Atbildīgā zvērinātā revidente</i><br><i>Irēna Sarma, sertifikāts Nr.151</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. Sabiedrībai ir lielākā pieredze kultūrvēsturisko objektu apsaimniekošanā Latvijā. Sabiedrības kapitāla daļas pieder valstij, kapitāla daļu turētājs 100% apmērā ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Pamatkapitāls 2017. gada 31. decembrī bija 135 474 106 EUR, kas sastāv no 135 474 106 akcijām, ar akcijas nominālvērtību 1 EUR.

### Būtiskākie finanšu rādītāji

Sabiedrības apgrozījums 2017. gadā bija 40,4 milj.EUR, kas ir par 1,4 milj.EUR jeb 3,5% lielāks nekā iepriekšējā gadā. Būtiskāko pieaugumu veido nekustamā īpašuma nomas un apsaimniekošanas ieņēmumu palielinājums par 0,9 milj.EUR jeb 2,9% un valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas ieņēmumu palielinājums par 0,8 milj.EUR jeb 26% pret 2016.gadu.

2017. pārskata gada peļņa ir 9,0 milj.EUR, salīdzinot ar 0,6 milj.EUR zaudējumiem iepriekšējā gadā. Finanšu rezultātu uzlabojums pamatā skaidrojams ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksu samazinājumu, mazākām svārstībām, pārvērtējot pamatlīdzekļus patiesajā vērtībā, kā arī iepriekšējā pārskata gadā tika atzīts būtisks vērtības samazinājums nepabeigtās celtniecības objektiem 7,6 milj.EUR apmērā.

### Būtiskākie notikumi 2017. gadā

- Nodots ekspluatācijā Tabakas fabrikas pārbūves projekts Miera ielā 58A, Rīgā un Jaunais Rīgas teātris atklāj sezonu savā jaunajā pagaidu mājvietā.
- Rakstniecības un mūzikas muzeja atjaunošanas projekta ietvaros Pils laukumā 2, Rīgā, Pilnsabiedrība "PMK un BBA" nespēja būvdarbus līguma noteiktajā termiņā paveikt, tādēļ 27.02.2017. Sabiedrība vienus pusēji izbeidza būvdarbu līgumu, kā rezultātā 1.pusgadā plānotie būvdarbi netika veikti. Norit iepirkums par būvdarbu veikšanu. Turpinās tiesvedība par līguma izbeigšanas pamatotību, tai skaitā par piemēroto prasības nodrošinājumu - aizliegumu slēgt līgumus ar trešajām personām par būvdarbu izpildi objektā Pils laukumā 2, Rīgā. Saistībā ar ietilgušo tiesvedību, Rīgas pilsētas būvvaldē ir iesniegts objekta konservācijas projekts.
- Raiņa un Aspazijas muzeju atjaunošanas projekts iegūst konkursa „Kilograms kultūras 2016” gada balvu kategorijā „Kultūras mantojums”.
- Konkursā „Latvijas Būvniecības Gada balva 2016” projekts „Raiņa muzeja atjaunošana Tadenavā, Dunavas pag.” ieguva 2.vietu nominācijā "Restaurācija", bet projekts „Raiņa un Aspazijas mājas restaurācija un rekonstrukcija Baznīcas ielā, Rīgā” ieguva žūrijas atzinību.
- Skatē „Gada labākā būve Latvijā 2016” Sabiedrības realizētais projekts „Raiņa un Aspazijas vasarnīca, J.Pliekšāna ielā 5/7, Jūrmalā”, ieguva 3.vietu, bet projekts „Rīgas vēstures un kuģniecības muzeja dienviņu gala sienas zeltiņš, rietumu fasāde un astrolābijs” - atzinības rakstu.
- Atjaunotais Jāņa Akuratera muzejs, Torņakalnā, Ojāra Vācieša ielā 6a, sākot ar 2017. gada 30. augustu, ir atvērts apmeklētājiem.
- Sabiedrība ir uzņemta Latvijas Darba devēju konfederācijā (LDDK). Kļūstot par LDDK biedru, speciālistiem būs iespēja ne vien apmainīties pieredzē un labās prakses piemēros ar LDDK biedriem, bet arī panākt būtiskas izmaiņas normatīvajos aktos, tādējādi veicinot nekustamo īpašumu nozares attīstību, attiecības ar valsti, darbiniekiem un sabiedrību kopumā.
- Pēc Sabiedrības un Memoriālo muzeju apvienības pasūtījuma veidotā Raiņa muzeja "Tadēna" ekspozīcija, kuras dizainu autors Dizaina birojs H2E, saņēma vides dizaina balvu SEG 2017 Miami (ASV).
- Noslēdzies kvalitātes vadības sistēmas audits – Sabiedrības kvalitātes vadības sistēma tiek uzturēta, atbilstoši ISO 9001:2015 prasībām, definētie procesi notiek saskaņā ar noteiktajām procedūrām un standarta prasībām.
- Uzsākta Muzeju krātuvju kompleksa, Pulka ielā 8, būvniecība. Baltijā unikālās, 30 000 m<sup>2</sup> plašās topošās muzeja krātuves uzdevums būs nodrošināt Latvijas Nacionālo vēstures muzeju, Rakstniecības un mūzikas muzeju (RRM), Latvijas Nacionālo mākslas muzeju (LNMM) un Latvijas Kultūras akadēmijas Rīgas Kino muzeju ar piemērotām telpām muzeju krājumu izvietošanai un darbam ar krājumu mākslas priekšmetiem.
- Izsolē pārdota bijusī Latvijas Nacionālās bibliotēkas ēka Rīgā, Barona ielā 14.
- 2017. gada oktobrī darbu pilnā sastāvā uzsākusī jauna Sabiedrības valde.
- Gada nogalē Rīgas pils restaurācijas un rekonstrukcijas projekta 2.kārtas ietvaros veikta pils Konventa un Horna bastiona arheoloģiskā izpēte, kuras laikā atrastas nozīmīgas vēstures liecības.

## Vadības ziņojums

- Decembrī izsludināta Latvijas Okupācijas muzeja pārbūves projekta “Nākotnes nams” būvdarbu konkursa 2. kārtā un operatīvi saņemts Latvijas Okupācijas muzeja “Nākotnes nams” rekonstrukcijas būvprojekta saskaņojums, kas ir būtisks solis projekta īstenošanas gaitā.
- 2017. gada 19. decembrī Sabiedrības uzsākusi vērīgu pārmaiņu programmu “100 adreses Latvijas valsts simtgadei”, pievienojot savu artavu valsts simtgades svinībām un vienlaikus publiski apņēmoties būtiski uzlabot uzņēmuma darbību.

### Meitas sabiedrību aktualitātes

#### SIA “VNĪ pils”

- 2017. gada 10.janvārī Ministru Kabinets ir atbalstījis Sabiedrības līdzdalības izbeigšanu SIA “VNĪ pils” un reorganizācijas īstenošanu. SIA “VNĪ pils” reorganizācijas procesa ietvaros Sabiedrība kā SIA “VNĪ pils” dalībnieks, 2017. gada 7. martā ir nolēmusi reorganizēt SIA “VNĪ pils”, pievienojot to Sabiedrībai kā Pievienojamo sabiedrību. Sabiedrības akcionāru sapulce 2017. gada 2. maijā pieņēma lēmumu par reorganizāciju, kā Iegūstošajai sabiedrībai, pievienojot Pievienojamo sabiedrību SIA “VNĪ pils”. Reorganizācijas procesa ietvaros, tika organizēta Mežotnes pils iznomāšanas izsole un 2017. gada 15.septembrī starp Sabiedrību un SIA “CV-R”, tika noslēgts Mežotnes pils nomas līgums. Ar 2017. gada 1. oktobri Mežotnes pils ir nodota jaunajam nomniekam lietošanā.
- Ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017. gada 21. novembra lēmumu pabeigts Sabiedrības un SIA “VNĪ pils” reorganizācijas process, to pievienojot Sabiedrībai, un izslēdzot SIA “VNĪ pils” no komercreģistra.

#### SIA „Biroju centrs Ezerparks”

- Pamatojoties uz uzsākto reorganizācijas procesu, 2017. gada 1. martā SIA “Biroju Centrs Ezerparks” saimniecisko darbību pārņēma Sabiedrība. 2017. gada 28. februārī tika sagatavots SIA “Biroju Centrs Ezerparks” finanšu slēguma pārskats. Ar SIA “Biroju Centrs Ezerparks” kārtējās dalībnieku sapulces 2017. gada 27. marta lēmumu tika apstiprināts SIA “Biroju Centrs Ezerparks” 2016. gada pārskats.
- Ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017. gada 10. maija lēmumu pabeigts Sabiedrības un SIA “Biroju Centrs Ezerparks” reorganizācijas process, to pievienojot Sabiedrībai, un izslēdzot SIA “Biroju Centrs Ezerparks” no komercreģistra.

### Nākotnes plāni un turpmākā attīstība

Lai nodrošinātu Sabiedrības stratēģijas īstenošanas procesa nepārtrauktību, 2017.gadā tika uzsākta stratēģijas izstrāde nākamajam periodam. VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģiju 2018.-2022.gadam plānots apstiprināt 2018.gadā. Stratēģija tiek izstrādāta saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu un Valsts pārvaldes iekārtas likumu, balstoties uz 28.03.2017. Ministru kabineta noteikto VNĪ vispārējo stratēģisko mērķi, kā arī ņemot vērā nekustamo īpašumu nozarē un uzņēmējdarbības vidē sagaidāmos izaicinājumus.

2018.gadā Sabiedrība turpinās attīstīt tās pamatdarbības veidus, īpašu uzmanību pievēršot sniedzamo pakalpojumu rentabilitātes un kvalitātes paaugstināšanai, kā arī darba organizācijas uzlabošanai. Lai sekmētu attīstību, plānotas investīcijas tehnoloģisko procesu nodrošināšanai, modernizācijai un attīstībai. Pārvaldības jomā tiks turpināts darbs pie Sabiedrības pārvaldes optimizācijas, izvērtējot struktūrvienību kompetences un atbildības līmeņus, novēršot līdzīgu funkciju dublēšanos.

Sabiedrība vēlas pateikties visiem klientiem, sadarbības partneriem un darbiniekiem par veiksmīgo sadarbību 2017. gadā!



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

2018. gada 22. jūnijā

## **Vadības ziņojums**


---

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

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu. Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, tie sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī, pārskata perioda darbības rezultātu un naudas plūsmu. Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un citiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valde apstiprina, ka sabiedrības finanšu pārskati no 7. līdz 42. lapai par gadu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim ir sagatavoti, pamatojoties uz VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valdes rīcībā esošo informāciju un atbilstošām grāmatvedības metodēm, kuru pielietojums, ir bijis konsekvents, un valdes lēmumi un pieņemumi attiecībā uz šo finanšu pārskatu sagatavošanu ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

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



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

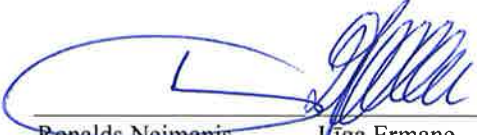
2018. gada 22. jūnijā


**Finanšu pārskats Peļņas vai zaudējumu aprēķins**


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

|  | Piezīme | 2017              | 2016<br>pārklasificēts |
|--|---------|-------------------|------------------------|
| Neto apgrozījums   |         |                   |                        |
| no citiem pamatdarbības veidiem  | 2       | 40,361,505        | 38,986,992             |
| Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču<br>vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas | 3       | (25,536,370)      | (28,824,856)           |
| <b>Bruto peļņa</b>   |         | <b>14,825,135</b> | <b>10,162,136</b>      |
| Pārdošanas izmaksas  | 4       | (469,631)         | (484,941)              |
| Administrācijas izmaksas   | 5       | (4,790,581)       | (3,932,304)            |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi  | 6       | 511,543           | 6,273,089              |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas  | 7       | (916,243)         | (13,299,496)           |
| Ieņēmumi no līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā   |         | -                 | 90,278                 |
| Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi   | 8       | 5,356,244         | 917,890                |
| no radniecīgajām sabiedrībām   |         | 83                | 231                    |
| no citām personām  |         | 5,356,161         | 917,659                |
| Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas<br>citām personām   | 9       | (5,775,387)       | (1,206,682)            |
| <b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>   |         | <b>8,741,080</b>  | <b>(1,480,030)</b>     |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu  | 10      | (122,400)         | (1,109,860)            |
| <b>Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>   |         | <b>8,618,680</b>  | <b>(2,589,890)</b>     |
| Atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņas  | 10,30   | 352,847           | 1,956,500              |
| <b>Pārskata perioda peļņa</b>  |         | <b>8,971,527</b>  | <b>(633,390)</b>       |


Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


  
Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

  
Līga Ermane  
Valdes locekle

  
Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

  
Sigita Janvāre  
Valdes locekle

  
Andris Vārma  
Valdes loceklis

  
Aija Martinšone-Staģe  
Galvenā grāmatvede

2018. gada 22. jūnijā

**Finanšu pārskats Balance 2017. gada 31.decembrī**

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

| Aktīvs   | Piezīme | 31.12.2017         | 31.12.2016         |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Ilgtermiņa aktīvi</b>   |         |                    |                    |
| <b>Nemateriālie aktīvi</b>   |         |                    |                    |
| Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības               |         | 136,393            | 223,785            |
| <b>Nemateriālie aktīvi kopā</b>  | 11      | <b>136,393</b>     | <b>223,785</b>     |
| <b>Pamatlīdzekļi</b>   |         |                    |                    |
| Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves) |         | 4,125,000          | 5,759,000          |
| Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie)                  |         | 356,377,352        | 282,226,639        |
| Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos nekustamajos īpašumos                           |         | 4,565,455          | 4,918,226          |
| Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs   |         | 934,846            | 754,847            |
| Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas            |         | 3,386,488          | 495,089            |
| <b>Pamatlīdzekļi kopā</b>  | 12      | <b>369,389,141</b> | <b>294,153,801</b> |
| <b>Ilgtermiņa finanšu aktīvi</b>   |         |                    |                    |
| Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā  | 14      | -                  | 26,025,669         |
| Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi   |         | 1,423              | 1,423              |
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori                                    | 15      | 116,647            | 141,435            |
| Nākamo periodu izmaksas  | 20      | 369,538            | 509,983            |
| <b>Ilgtermiņa finanšu aktīvi kopā</b>  |         | <b>487,608</b>     | <b>26,678,510</b>  |
| <b>Ilgtermiņa aktīvi kopā</b>  |         | <b>370,013,142</b> | <b>321,056,096</b> |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi</b>   |         |                    |                    |
| <b>Krājumi</b>   |         |                    |                    |
| Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli                                     |         | 75,825             | 78,173             |
| Avansa maksājumi par krājumiem   |         | -                  | 5                  |
| Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi  | 16      | 1,525,105          | 3,797,365          |
| <b>Krājumi kopā</b>  |         | <b>1,600,930</b>   | <b>3,875,543</b>   |
| <b>Debitori</b>  |         |                    |                    |
| Pircēju un pasūtītāju parādi   | 17      | 828,858            | 862,723            |
| Radniecīgo sabiedrību parādi   | 18      | -                  | 36,244             |
| Citi debitori  | 19      | 6,154,806          | 5,387,725          |
| Nākamo periodu izmaksas  | 20      | 245,706            | 219,445            |
| Uzkrātie ieņēmumi  | 21      | 154,757            | 3,664,114          |
| <b>Debitori kopā</b>   |         | <b>7,384,127</b>   | <b>10,170,251</b>  |
| <b>Naudas līdzekļi</b>   | 22      | <b>29,834,943</b>  | <b>22,710,931</b>  |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>  |         | <b>38,820,000</b>  | <b>36,756,725</b>  |
| <b>Aktīvu kopsumma</b>   |         | <b>408,833,142</b> | <b>357,812,821</b> |

Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)



**Finanšu pārskats *Bilance* 2017. gada 31. decembrī**

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

(turpinājums)

| Pasīvs   | Piezīme | 31.12.2017         | 31.12.2016         |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Pašu kapitāls</b>   |         |                    |                    |
| Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)                     | 23      | 135,474,106        | 135,474,106        |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve                 | 24      | 129,114,744        | 111,282,716        |
| Pārējās rezerves   | 25      | 7,452,170          | 8,086,741          |
| Nesadalītā peļņa   |         | 8,276,607          | (630,472)          |
| <i>Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi</i>                   |         | <i>(694,920)</i>   | <i>2,918</i>       |
| <i>Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi</i>                  |         | <i>8,971,527</i>   | <i>(633,390)</i>   |
| <b>Pašu kapitāls kopā</b>                                    |         | <b>280,317,627</b> | <b>254,213,091</b> |
| <b>Uzkrājumi</b>   |         |                    |                    |
| Citi uzkrājumi   | 26      | 468,358            | 231,119            |
| <b>Uzkrājumi kopā</b>  |         | <b>468,358</b>     | <b>231,119</b>     |
| <b>Kreditori</b>   |         |                    |                    |
| <b>Ilgtermiņa kreditori</b>                                  |         |                    |                    |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm                                  | 27      | 101,392,610        | 56,957,856         |
| Atliktā nodokļa saistības                                    | 30      | -                  | 19,835,442         |
| Pārējie kreditori  | 31      | 1,617,757          | 1,662,941          |
| Nākamo periodu ieņēmumi                                      | 32      | 1,234,276          | 1,330,058          |
| <b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>                             |         | <b>104,244,643</b> | <b>79,786,297</b>  |
| <b>Īstermiņa kreditori</b>                                   |         |                    |                    |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm                                  | 27      | 9,121,810          | 5,738,593          |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem                       |         | 2,476,300          | 3,051,045          |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām                             | 28      | -                  | 5,114              |
| Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 29      | 450,511            | 848,649            |
| Pārējie kreditori  | 31      | 6,829,910          | 7,638,808          |
| Nākamo periodu ieņēmumi                                      | 32      | 715,743            | 768,909            |
| Uzkrātās saistības   | 33      | 2,776,340          | 1,671,570          |
| Atvasinātie finanšu instrumenti                              |         | 1,431,900          | 3,859,626          |
| <b>Īstermiņa kreditori kopā</b>                              |         | <b>23,802,514</b>  | <b>23,582,314</b>  |
| <b>Kreditori kopā</b>  |         | <b>128,047,157</b> | <b>103,368,611</b> |
| <b>Pasīvu kopsumma</b>                                       |         | <b>408,833,142</b> | <b>357,812,821</b> |

Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

  
 Ronalds Neimanis  
*Valdes priekšsēdētājs*

  
 Līga Ermane  
*Valdes locekle*

  
 Kitija Gruškevica  
*Valdes locekle*

  
 Sigita Janvāre  
*Valdes locekle*

  
 Andris Vārns  
*Valdes loceklis*

  
 Aija Martinsone-Staģe  
*Galvenā grāmatvede*

2018. gada 22. jūnijā

**Finanšu pārskats Naudas plūsmas pārskats**

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

|  | Piezīme | 31.12.2017        | 31.12.2016         |
|--|---------|-------------------|--------------------|
| <b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>   |         |                   |                    |
| 1. Peļņa (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa   |         | <b>8,741,080</b>  | <b>(1,480,030)</b> |
| Korekcijas:  |         |                   |                    |
| pamatlīdzekļu nolietojums  | 3,4,5   | 22,272,577        | 21,393,010         |
| nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstījumi  | 3,4,5   | 240,786           | 73,055             |
| izmaiņas rezervēs  | 24      | (13,883,905)      | (22,122,368)       |
| neto zaudējumi (peļņa) no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas  | 12.2    | (514,324)         | 5,502,349          |
| neto ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas  |         | (205,138)         | (4,822,918)        |
| ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana  |         | -                 | 12,064,723         |
| reorganizācijas rezultāts  |         | -                 | (2,758)            |
| ieņēmumi no līdzdalības radniecīgo un asociēto sabiedrību kapitālos                                      |         | -                 | (90,278)           |
| izmaiņas uzkrājumos  |         | 237,239           | (1,177,670)        |
| uzkrājumu veidošana – uzkrājumi pārtrauktai nepabeigtajai būvniecībai                                    |         | -                 | 6,734,246          |
| peļņa vai zaudējumi no ārvalstu valūtas kursu svārstībām aizņēmumiem                                     | 27      | 3,508,252         | (1,370,735)        |
| zaudējumi (peļņa) no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām                                      | 8,9     | (5,334,818)       | 928,403            |
| pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi   | 8       | (20,999)          | (32,051)           |
| procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas   | 9       | 1,839,315         | 261,031            |
| <b>2. Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>      |         | <b>16,880,065</b> | <b>15,858,009</b>  |
| Korekcijas:  |         |                   |                    |
| debitoru parādu atlikumu samazinājums  |         | 3,393,181         | 8,843,426          |
| krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums  |         | 1,341,613         | (3,106,194)        |
| piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums (samazinājums) |         | (852,281)         | (13,104,426)       |
| <b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>  |         | <b>20,762,578</b> | <b>8,490,815</b>   |
| Izdevumi procentu maksājumiem  |         | (1,837,159)       | (265,818)          |
| Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem   |         | (1,636,700)       | (609,461)          |
| <b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>  |         | <b>17,288,719</b> | <b>7,615,536</b>   |

Pielikums no 14. līdz 42. 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 | 31.12.2017         | 31.12.2016         |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>                     |         |                    |                    |
| Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde                |         | (3,184,471)        | (1,611,329)        |
| Saņemtie procenti  | 8       | 20,999             | 32,051             |
| Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas                  | 6       | 349,500            | 7,715,740          |
| Izsniegtie aizdevumi   |         | (36,000)           | -                  |
| Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas                                 |         | 36,000             | 26,565             |
| Saņemtās dividendes  |         | -                  | 90,278             |
| Saņemta nauda reorganizācijas rezultātā                        |         | 909,048            | 162,953            |
| <b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>                |         | <b>(1,904,924)</b> | <b>6,416,258</b>   |
| <b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>                     |         |                    |                    |
| Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai                                | 27      | (8,259,783)        | (5,619,894)        |
| <b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>                |         | <b>(8,259,783)</b> | <b>(5,619,894)</b> |
| <b>Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/(samazinājums)</b> |         | <b>7,124,012</b>   | <b>8,411,900</b>   |
| <b>Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā</b>                 |         | <b>22,710,931</b>  | <b>14,299,031</b>  |
| <b>Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās</b>                 | 22      | <b>29,834,943</b>  | <b>22,710,931</b>  |

Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis

Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane

Valdes locekle

Kitija Gruškevica

Valdes locekle

Sigita Janvāre

Valdes locekle

Andris Vārna

Valdes loceklis

Aija Martinsons-Staģe

Galvenā grāmatvede

2018. gada 22. jūnijā

**Finanšu pārskats Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

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

|   | Piezīmes numurs | Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls) | Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve | Pārējās rezerves  | Nesadalītā peļņa (zaudējumi) | Pašu kapitāls      |
|---|-----------------|--|--|-------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>31.12.2015.</b>  |                 | <b>135,415,906</b>                       | <b>135,300,449</b>                           | <b>19,341,010</b> | <b>(10,506,317)</b>          | <b>279,551,048</b> |
| 2015. gada zaudējumu pārklassifikācija  |                 | -  | -  | (10,506,317)      | 10,506,317                   | -                  |
| Pamatkapitāla palielināšana   |                 | 58,200                                   | -  | -                 | -                            | 58,200             |
| VANĪ iepriekšējā un pārskata perioda peļņas pārņemšana                        |                 | -  | -  | -                 | 2,918                        | 2,918              |
| Pārskata perioda zaudējumi  |                 | -  | -  | -                 | (633,390)                    | (633,390)          |
| Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem               |                 | -  | -  | (747,952)         | -                            | (747,952)          |
| Atliktā nodokļa izmaiņas no pārvērtēšanas rezerves                            | 24              | -  | 4,238,423                                    | -                 | -                            | 4,238,423          |
| Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem | 24              | -  | (8,084,073)                                  | -                 | -                            | (8,084,073)        |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu    | 24              | -  | (13,290,343)                                 | -                 | -                            | (13,290,343)       |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas  | 24              | -  | 29,863,096                                   | -                 | -                            | 29,863,096         |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas   | 24              | -  | (36,744,836)                                 | -                 | -                            | (36,744,836)       |
| <b>31.12.2016.</b>  |                 | <b>135,474,106</b>                       | <b>111,282,716</b>                           | <b>8,086,741</b>  | <b>(630,472)</b>             | <b>254,213,091</b> |

Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

(turpinājums nākamajā lapā)

**Finanšu pārskats Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

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

(turpinājums)

|   |       | Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls) | Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve | Pārējās rezerves | Nesadalītā peļņa (zaudējumi) | Pašu kapitāls      |
|---|-------|--|--|------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>31.12.2016.</b>  |       | <b>135,474,106</b>                       | <b>111,282,716</b>                           | <b>8,086,741</b> | <b>(630,472)</b>             | <b>254,213,091</b> |
| Rezervju samazināšana par 2016.gada zaudējumiem   | 25    | -  | -  | (633,390)        | 633,390                      | -                  |
| BCE iepriekšējo periodu zaudējumu pārņemšana  | 14    | -  | -  | -                | (742,716)                    | (742,716)          |
| VNĪ Pilis iepriekšējo periodu peļņas pārņemšana   | 14    | -  | -  | -                | 44,878                       | 44,878             |
| Pārskata perioda nesadalītā peļņa   |       | -  | -  | -                | 8,971,527                    | 8,971,527          |
| Rezervju samazinājums no atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem                                 |       | -  | -  | (1,181)          | -                            | (1,181)            |
| Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem                   | 24    | -  | (35,541)                                     | -                | -                            | (35,541)           |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums par nolietojumu                      | 24    |  | (13,847,183)                                 |                  |                              | (13,847,183)       |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no NĪ vērtības sākotnējās atzīšanas | 24    | -  | 32,880,391                                   | -                | -                            | 32,880,391         |
| Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas                     | 24    | -  | (20,803,765)                                 | -                | -                            | (20,803,765)       |
| Atliktā nodokļa izslēgšana  | 24,30 | -  | 19,638,126                                   | -                | -                            | 19,638,126         |
| <b>31.12.2017.</b>  |       | <b>135,474,106</b>                       | <b>129,114,744</b>                           | <b>7,452,170</b> | <b>8,276,607</b>             | <b>280,317,627</b> |

Pielikums no 14. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

Līga Ermane  
Valdes locekle

Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

Sigita Janvāre  
Valdes locekle

Andris Vārna  
Valdes loceklis

Aija Martinsone-Stage  
Galvenā grāmatvede

2018. gada 22. jūnijā

## Finanšu pārskata pielikums

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

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

#### VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

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

#### BŪTISKĀKIE GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPI

Sabiedrības finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

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

Pārskata periods ir divpadsmit mēneši no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim.

#### UZSKAITES UN PĀRSKATU VALŪTA

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

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

|     | 31.12.2017. | 31.12.2016. |
|-----|-------------|-------------|
| SEK | 0.1016      | 0.1047      |
| USD | 0.8338      | 0.9487      |

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

#### NOVĒRTĒŠANAS PAMATS

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

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

Sabiedrība atbilst lielas sabiedrības statusam.

Sabiedrības vadība, sagatavojot šo finanšu pārskatu ir izvērtējusi, ka atliktā nodokļa un 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

## Finanšu pārskata pielikums

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

Sabiedrība šajā pārskatā turpina atzīt, novērtēt un norādīt atliktā nodokļa aktīvus, atliktā nodokļa saistības (līdz 2017. gada 31. decembrim) un pārdošanai turētus ilgtermiņa ieguldījumus saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem kā arī atbilstoši sniedz paskaidrojošu informāciju par šiem posteņiem.

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

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

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

Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma izpratnē konsolidācija ir koncerna sastāvā esošo sabiedrību gada pārskatu apvienošana šajā likumā noteiktajā kārtībā. Balstoties uz pārskata gada īstenotajiem reorganizācijas procesiem un Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017. gada 21. novembra lēmumu izslēgt meitas sabiedrību SIA "VNĪ pilis" no komercreģistra un pievienot Sabiedrībai un 2017. gada 10. maija lēmumu izslēgt meitas sabiedrību SIA "Biroju Centrs Ezerparks" no komercreģistra un pievienot Sabiedrībai. Uz pārskata gada beigām Sabiedrībai vairs nav meitas sabiedrības, kas būtu jākonsolidē, tādēļ konsolidētais gada pārskats netiek gatavots.

### APLĒSES UN SPRIEDUMI

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

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

Svarīgākie aplēšu neprecizitātes iemesli ir:

#### *Vērtības samazināšanās*

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

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

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

#### *Pamatlīdzekļu novērtēšana*

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

Ja pamatlīdzekļu vērtība bilances datumā ir būtiski augstāka par to novērtējumu bilancē, pamatlīdzekļus var pārvērtēt atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības paaugstinājums būs ilgstošs. Pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums ir atspoguļots posteņi “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 jānosaka 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.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### Aizdevumu un debitoru parādu novērtējums

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

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

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

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

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

### Atliktā nodokļu aktīva atzīšana

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

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

### Uzkrājumu veidošana

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

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

## SAISTĪTĀS PUSES

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

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

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



## Finanšu pārskata pielikums

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

### SABIEDRĪBAS LIETOTĀS UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS METODES

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

### ILGTERMIŅA UN ĪSTERMIŅA POSTEŅI

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

### NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

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

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

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

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

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

Licences – atkarībā no licences darbības termiņa

Datorprogrammas 3 gadi

Citi nemateriālie ieguldījumi 5 gadi

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

### PAMATLĪDZEKĻI

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

#### Atzīšana

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

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

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

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

## Finanšu pārskata pielikums

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

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

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

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

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

### Nolietojums

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

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

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

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

Zemei un senlietām nolietojumu nerēķina.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 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".

### IEGULDĪJUMI KONCERNA MEITAS SABIEDRĪBU KAPITĀLOS

Ieguldījumi Sabiedrības meitas uzņēmumos tiek uzskaitīti iegādes izmaksu vērtībā, kuru koriģē to vērtības ilgstošas samazināšanas gadījumos. Ne retāk kā katra pārskata perioda beigās novērtē, vai nepastāv ieguldījumu vērtības samazināšanās pazīmes. Ja tādas pastāv, tiek veikts ieguldījuma atgūstamās vērtības aprēķins, pamatojoties uz kuru tiek atzīts ieguldījuma vērtības samazinājums un attiecīgie zaudējumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Meitas sabiedrības reorganizācijas gadījumā Sabiedrībai kā Iegūstošajai sabiedrībai un Meitas sabiedrībā kā Pievienojamai sabiedrībai ir pienākums nodot visas Pievienojamās sabiedrības tiesības un saistības, nekustamo un kustamo mantu, finanšu līdzekļus, lietvedības un arhīva dokumentus.

2017. gada 10. maijā tika pabeigta meitas sabiedrības SIA "Biroju centrs Ezerparks" (turpmāk tekstā – BCE) reorganizācija, to pievienojot mātes Sabiedrībai. 2017. gada 21. novembrī tika pabeigta meitas sabiedrības SIA "VNĪ pilis" reorganizācija, to pievienojot mātes Sabiedrībai. Reorganizācijas rezultāts atspoguļots pārskata 14. piezīmē.

### KRĀJUMI

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

### PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

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

- 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. 16.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.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

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 parākus Sabiedrība uzrāda neto vērtībā, no neapmaksāto sākotnējo rēķinu summas atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem. Postenī "Citi debitori" iekļauj debitorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, t.sk. avansa maksājumus darbuzņēmējiem par pakalpojumiem, norēķinus par veiktajiem būvdarbiem un pārmaksātos nodokļus (skat. 17., 18., 19. 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.20.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. 32.piezīmi).

### **NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI**

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas bezskaidras naudas atlikumiem (skat. 22.piezīmi).

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

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

Sabiedrība ir valstij piederošs uzņēmums un tā izmaksā dividendes saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un Finanšu Ministrijas lēmumu. Dividendes ir uzrādītas kā saistības Sabiedrības finanšu 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. 25.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 parākus 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.31.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. 26.piezīmi).

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 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.21.piezīmi).

### UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuņēmējiem 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. 33.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).

#### *Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas*

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

#### *Ieņēmumi no būvniecības projektiem*

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

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

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

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

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

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

### **Īeņēmumi no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas**

Īeņēmumi 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 īeņēmumu 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.

### **Īeņēmumi no valsts dotācijām**

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

### **Procentu īeņēmumi**

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

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

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

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

## Finanšu pārskata pielikums

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

### UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

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

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

#### **Maksājamais nodoklis (līdz 2017. gada 31. decembrim)**

Par pārskata gadu aprēķinātais maksājamais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" prasības, nosakot ar nodokli apliekamo ienākumu un piemērojot likumā noteikto 15% nodokļa likmi.

#### **Atliktais nodoklis (līdz 2017. gada 31. decembrim)**

Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis ir aprēķināts laika noviržu izraisītām pagaidu starpībām, kas rodas no atšķirībām starp aktīvu un pasīvu vērtību finanšu pārskatos (uzskaitē) un to vērtību nodokļu vajadzībām. Minētās starpības, galvenokārt, radušās no atšķirīgām pamatlīdzekļu nolietojuma likmēm, kas tiek pielietotas nodokļu un finanšu uzskaitē, izveidotiem uzkrājumiem un pārnesamiem nodokļu zaudējumiem saskaņā ar uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarāciju.

Atliktā nodokļa aktīvs tiek pārskatīts katrā pārskata perioda beigu datumā un samazināts tādā apmērā, par cik vairs nav ticams, ka tiks realizēti ar to saistītie nodokļu atvieglojumi

Atliktais nodoklis tiek aprēķināts, izmantojot tās nodokļu likmes, kuras paredzams piemērot pagaidu atšķirībām, kad tās radīsies, balstoties uz likumiem, kuri ir spēkā vai paredzams, ka būs spēkā pārskata perioda beigu datumā. Atliktais nodoklis ir aprēķināts, piemērojot šobrīd likumā noteikto nodokļa likmi - 15%.

Atliktā nodokļa aktīvus un saistības savstarpēji ieskaita, ja pastāv juridiskas tiesības to darīt, un šie aktīvi un saistības attiecas uz ieņēmumiem, kurus ar nodokli apliek viena nodokļu iestāde.

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

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

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

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

Atliktā nodokļa aktīvi un saistības tika atceltas, attiecinot izmaiņas uz peļņu vai zaudējumiem pārskata periodā, izņemot gadījumus, kad atliktā nodokļa atzīšana ir bijusi saistīta ar pārvērtēšanas rezervēm (skat. 30 piezīmi).

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

Sabiedrībai 2017. gada uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā ir uzrādīti uzkrāti pārnesami nodokļu zaudējumi 2017. gada 31. decembrī 18,853,784 EUR, par kuriem, saskaņā ar jauno 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 2017. gada 31. decembrī ir izveidoti uzkrājumi 468,358 EUR apjomā, par kuriem Sabiedrība, izpildoties likumā noteiktiem nosacījumiem, ir tiesīga samazināt ar UIN apliekamo bāzi nākotnes taksācijas periodos.

## **Finanšu pārskata pielikums**

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

---

2017. gada 31. decembrī pastāvošie augstāk aprakstītie potenciālie labumi, kas varētu izrietēt no potenciālas iespējas samazināt nodokļa apmēru nākotnē, ir uzskatīti par iespējamiem aktīviem un bilancē netiek atzīti.

### **POSTEŅU PĀRKLASIFIKĀCIJA**

Saskaņā ar vadības viedokli, pārskata periodā ir veiktas dažas izmaiņas posteņu klasifikācijā, salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu pārskatu, skat. 35.piezīmi. Pārklasifikācijai nav ietekmes uz finanšu rezultātu. Finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu klasificēti pēc kārtējā perioda principiem un ir salīdzināmi. Pārskata gada sākuma bilance pirms pārklasifikācijas sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci.

### **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.



## Finanšu pārskata pielikums

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

### 2. NETO APGROZĪJUMS

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

|  | 2017              | 2016<br><i>pārklasificēts</i> |
|--|-------------------|-------------------------------|
| Nekustamā īpašuma (telpu) noma                                     | 33,035,503        | 32,119,043                    |
| Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas pakalpojumu ieņēmumi        | 3,929,294         | 3,117,577                     |
| Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumi                           | 1,728,066         | 1,658,187                     |
| Nekustamā īpašuma (zemes) noma                                     | 1,067,393         | 1,031,850                     |
| Būvniecības pakalpojumi, tai skaitā, ārēji finansētie <sup>1</sup> | 214,624           | 542,280                       |
| Citi ekspluatācijas pakalpojumi nomniekiem un īrniekiem            | 207,208           | 326,626                       |
| Dzīvokļu īres un apsaimniekošanas ieņēmumi                         | 78,799            | 100,383                       |
| Ieņēmumi no pilnvarojuma līgumiem                                  | 59,407            | 64,599                        |
| Būvniecības pakalpojumi (ES projekti) <sup>1</sup>                 | 41,211            | 26,447                        |
|  | <b>40,361,505</b> | <b>38,986,992</b>             |

<sup>1</sup> 2017.gadā ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem tiek uzrādīti neto vērtībā. Informācijas salīdzināmībai tika pārklasificēti 2016.gada būvniecības ieņēmumi un izdevumi (35. piezīme).

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

|  | 2017              | 2016<br><i>pārklasificēts</i> |
|--|-------------------|-------------------------------|
| Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojums, atskaitot pārvērtēšanas rezerves norakstīto daļu | 8,353,007         | 8,029,270                     |
| <i>Pamatlīdzekļu nolietojums un nemateriālo ieguldījumu amortizācija</i>             | 22,200,190        | 21,319,613                    |
| <i>Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa</i>  | (13,847,183)      | (13,290,343)                  |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas  | 6,859,601         | 11,134,341                    |
| Atlīdzība par darbu  | 4,757,671         | 4,391,910                     |
| Nekustamā īpašuma nodoklis   | 2,776,947         | 2,607,135                     |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas                                    | 1,111,851         | 1,020,360                     |
| Komunālo pakalpojumu izmaksas  | 593,333           | 658,939                       |
| Transporta izmaksas  | 188,800           | 180,123                       |
| Izejvielu un materiālu izmaksas  | 169,120           | 136,086                       |
| Valsts īpašuma apzināšana un tiesiskā nostiprināšana                                 | 164,576           | 209,590                       |
| Uzkrājumi paredzamajai darba samaksai  | 145,898           | 43,291                        |
| Informācijas pakalpojumu izmaksas  | 144,781           | 108,390                       |
| Komandējumu izmaksas   | 32,135            | 35,171                        |
| Telekomunikāciju izmaksas  | 28,699            | 41,869                        |
| Izdevumi personāla apmācībām   | 9,065             | 13,973                        |
| Pārējās izmaksas   | 200,886           | 214,408                       |
|  | <b>25,536,370</b> | <b>28,824,856</b>             |

### 4. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Atlīdzība par darbu                                | 257,228        | 254,062        |
| Pakalpojumi valsts nekustamā īpašuma atsavināšanai | 81,332         | 77,995         |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas  | 60,680         | 60,101         |
| Informācijas pakalpojumu izmaksas                  | 15,178         | 10,772         |
| Uzkrājumi paredzamai darba samaksai                | 13,800         | 34,758         |
| Reklāmas izmaksas                                  | 8,574          | 12,177         |
| Transporta izmaksas                                | 4,005          | 3,657          |
| Pamatlīdzekļu nolietojums                          | 2,763          | 1,600          |
| Telekomunikāciju izmaksas                          | 2,492          | 2,843          |
| Pārējās izmaksas                                   | 23,579         | 26,976         |
|  | <b>469,631</b> | <b>484,941</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 5. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Atlīdzība par darbu  | 2,398,757        | 2,117,963        |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas          | 565,283          | 498,861          |
| Nedrošo un bezcerīgo debitoru parādu izmaksas              | 475,709          | 505,847          |
| Pamatlīdzekļu nolietojums                                  | 310,410          | 144,852          |
| Juridiskie un citi profesionālie pakalpojumi               | 174,458          | 99,578           |
| Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis | 150,121          | 37,759           |
| Uzkrājumi paredzamai darba samaksai                        | 141,130          | 3,365            |
| Informācijas pakalpojumu izmaksas                          | 134,478          | 88,623           |
| Transporta izmaksas  | 63,654           | 51,664           |
| Pasta izdevumi   | 33,032           | 34,043           |
| Izdevumi personāla apmācībai                               | 33,026           | 15,693           |
| Pakalpojumi finanšu un uzskaites darbībai                  | 27,451           | 54,669           |
| Grāmatvedības datorprogrammas apkalpošanas izmaksas        | 15,334           | 8,427            |
| Telekomunikāciju izmaksas                                  | 13,135           | 18,276           |
| Komandējumu izdevumi                                       | 12,176           | 2,861            |
| Naudas apgrozījuma blakus izdevumi                         | 3,939            | 4,088            |
| Pārējās izmaksas   | 238,488          | 245,735          |
|  | <b>4,790,581</b> | <b>3,932,304</b> |

### 6. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

|  | 2017           | 2016             |
|--|----------------|------------------|
| Ieņēmumi par Finanšu ministrijas autoparka apkalpošanu   | 171,761        | 139,338          |
| Saņemtās soda naudas   | 99,258         | 97,124           |
| Ieņēmumi no citu personu finansētajiem kapitālajiem ieguldījumiem Sabiedrības nekustamajā īpašumā nolietojuma apmērā | 85,030         | 55,110           |
| Neto ieņēmumi no pārdošanai turēto aktīvu un ieguldījuma īpašumu pārdošanas  | 54,382         | 5,490,853        |
| <i>Nekustamo īpašumu pārdošanas ieņēmumi</i>   | 349,500        | 7,715,740        |
| <i>Pārdoto nekustamo īpašumu atlikusī vērtībā</i>  | (295,118)      | (2,224,887)      |
| Atgūtas iepriekš izmaksās iegrāmatotās tiesu izmaksas  | 21,521         | 18,078           |
| Reģistrācijas maksa par piedalīšanos izsolēs   | 5,777          | 9,028            |
| Uzkrājumu NĪ pārdošanas izmaksām samazinājums  | 5,400          | -                |
| Aplēsto personāla izmaksu samazinājums   | -              | 400,813          |
| Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei samazinājums (neto)   | -              | 4,959            |
| Pārējie ieņēmumi   | 68,414         | 57,786           |
|  | <b>511,543</b> | <b>6,273,089</b> |

### 7. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

|  | 31.12.2017     | 31.12.2016        |
|--|----------------|-------------------|
| Nekustamā īpašuma pārvērtēšanas rezultāts, neto                              | 629,676        | 5,502,349         |
| <i>Ieņēmumi no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i>                           | (4,657,840)    | (3,386,023)       |
| <i>Zaudējumi no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i>                          | 5,287,516      | 8,888,372         |
| <i>t.sk., Zaudējumi no pārdošanai turētu nekustamo īpašumu pārvērtēšanas</i> | 1,144,000      | -                 |
| Uzkrājumu izmaksām iespējamo tiesas spriedumu izpildei palielinājums (neto)  | 237,239        | -                 |
| Zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos izslēgšanas     | 12,175         | 511               |
| Nepabeigtās būvniecības izmaksu norakstīšana                                 | 10,088         | 71,479            |
| Samaksātās soda naudas   | 7,890          | 4,587             |
| Izmaksas uzkrājumiem nepabeigtās būvniecības vērtības samazinājumam          | -              | 7,648,861         |
| Izmaksas uzkrājumiem NĪ pārdošanas izdevumiem                                | -              | 12,600            |
| Pārējās izmaksas   | 19,175         | 59,109            |
|  | <b>916,243</b> | <b>13,299,496</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 8. PĀRĒJIE PROCENTU IEŅĒMUMI UN TAMLĪDZĪGI IEŅĒMUMI

|   | 31.12.2017       | 31.12.2016     |
|---|------------------|----------------|
| Ieņēmumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām                            | 5,334,818        | -              |
| Procenti par valsts zemes atsavināšanu uz nomaksu                                     | 20,999           | 32,051         |
| Neto ieņēmumi no valūtas kursa maiņas un pirkšanas/pārdošanas darījumiem, tai skaitā: | -                | 885,543        |
| - mijmaiņas darījums  | -                | 885,665        |
| - neto pārējie valūtas ieņēmumi/zaudējumi   | -                | (122)          |
| - pārējie valūtas ieņēmumi  | -                | 16,615         |
| - pārējie valūtas zaudējumi   | -                | (16,737)       |
| Pārējie ieņēmumi  | 427              | 296            |
| - no radniecīgajām sabiedrībām  | 83               | 231            |
| - no citām personām   | 344              | 65             |
|   | <b>5,356,244</b> | <b>917,890</b> |

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

### 9. PROCENTU MAKSĀJUMI UN TAMLĪDZĪGAS IZMAKSAS

|   | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---|------------------|------------------|
| Neto izmaksas no valūtas kursa maiņas un pirkšanas/pārdošanas darījumiem, tai skaitā: | 3,923,995        | -                |
| - mijmaiņas darījums  | 3,867,953        | -                |
| - neto pārējie valūtas ieņēmumi/zaudējumi   | 56,042           | -                |
| - pārējie valūtas ieņēmumi  | (9,954)          | -                |
| - pārējie valūtas zaudējumi   | 65,996           | -                |
| Procentu izmaksas   | 1,839,315        | 261,031          |
| Zaudējumi no finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām                           | -                | 928,403          |
| Pārējās izmaksas  | 12,077           | 17,248           |
|   | <b>5,775,387</b> | <b>1,206,682</b> |

### 10. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS PAR PĀRSKATA GADU

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju                                   | 122,400          | 1,109,860        |
| Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām | (352,847)        | (1,956,500)      |
|  | <b>(230,447)</b> | <b>(846,640)</b> |

Uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas piemērots Sabiedrības peļņai, atšķiras no teorētiskās nodokļa summas, kas rastos, ja peļņai pirms nodokļiem piemērotu likumā noteikto procenta likmi:

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa                   | 8,741,080        | (1,480,030)      |
| Teorētiski aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis, 15% | 1,311,162        | (222,005)        |
| Ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi, 15%        | 7,324            | 14,724           |
| Neapliekamais ienākums - dividendes, 15%                | -                | (13,542)         |
| Citas neatzītās starpības un pagaidu starpības          | -                | (625,817)        |
| Neatzīts atliktais nodoklis no pagaidu starpībām, 15%   | (828,883)        | -                |
| Iepriekš neatzītu nodokļu zaudējumu izmantošana         | (367,203)        | -                |
| Atliktā nodokļa atcelšana                               | (352,847)        | -                |
| <b>Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izdevumi</b> | <b>(230,447)</b> | <b>(846,640)</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 11. NEMATERIĀLO IEGULDĪJUMU KUSTĪBAS PĀRSKATS

|   | Koncesijas,<br>patenti, licences,<br>preču zīmes un<br>tamlīdzīgas<br>tiesības | Avansa<br>maksājumi par<br>nemateriālajiem<br>ieguldījumiem | Nemateriālie<br>ieguldījumi kopā |
|---|--|---|----------------------------------|
| <b>Sākotnējā vērtība</b>                          |  |   |                                  |
| <b>31.12.2016.</b>                                | <b>929,323</b>   | -   | <b>929,323</b>                   |
| Iegādāts  | -  | 153,005   | <b>153,005</b>                   |
| Pievienots reorganizācijas rezultātā <sup>1</sup> | 389  | -   | <b>389</b>                       |
| Pārklasificēts                                    | 153,005  | (153,005)   | -                                |
| Izslēgts  | (27,790)   | -   | <b>(27,790)</b>                  |
| <b>31.12.2017.</b>                                | <b>1,054,927</b>   | -   | <b>1,054,927</b>                 |
| <b>Uzkrātais nolietojums</b>                      |  |   |                                  |
| <b>31.12.2016.</b>                                | <b>705,538</b>   | -   | <b>705,538</b>                   |
| Aprēķinātais nolietojums                          | 240,786  | -   | <b>240,786</b>                   |
| Izslēgto nemateriālo vērtību nolietojums          | (27,790)   | -   | <b>(27,790)</b>                  |
| <b>31.12.2017.</b>                                | <b>918,534</b>   | -   | <b>918,534</b>                   |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2016.</b>               | <b>223,785</b>   | -   | <b>223,785</b>                   |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>               | <b>136,393</b>   | -   | <b>136,393</b>                   |

<sup>1</sup> Reorganizācijas rezultātā nemateriālo ieguldījumu sastāvā iekļauta SIA "Biroju centrs Ezerparks" Lietvedības informācijas sistēma.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 12. PAMATLĪDZEKĻU KUSTĪBAS PĀRSKATS

|   | Nekustamie<br>īpašumi (pašu<br>vajadzībam<br>lietotie<br>zemesgabali,<br>ēkas un<br>inženierbūves) | Nekustamie<br>īpašumi<br>(zemesgabali,<br>ēkas un<br>inženierbūves-<br>pārējie) | Ilgtermiņa<br>ieguldījumi<br>nomātajos<br>pamatlīdzekļos | Pārējie<br>pamatlīdzekļi<br>un inventārs | Senlietas      | Pamatlīdzekļu<br>izveidošana un<br>nepabeigto<br>celtniecības<br>objektu izmaksas | Kopā               |
|---|--|---|--|--|----------------|---|--------------------|
| <b>31.12.2016.</b>                                | <b>11,076,854</b>  | <b>455,145,696</b>  | <b>9,206,879</b>   | <b>2,378,285</b>                         | -              | <b>10,711,044</b>   | <b>488,518,758</b> |
| Iegādāts  | -  | -   | -  | 15,658                                   | -              | 3,011,823   | 3,027,481          |
| Pievienots reorganizācijas rezultātā <sup>1</sup> | -  | 86,531,770  | -  | 8,617                                    | 116,175        | -   | 86,656,562         |
| Izslēgts  | -  | (240,498)   | (20,311)   | (91,223)                                 | -              | -   | (352,032)          |
| Pārklasificēts                                    | 25,222   | 314,883   | 139,767  | 315,701                                  | -              | (795,573)   | -                  |
| Pārvietots no pārdošanai turētiem aktīviem        | -  | 933,000   | -  | -  | -              | -   | 933,000            |
| Pārvietots uz citu bilances posteni (12.1.)       | 7,113  | (7,113)   | -  | 907                                      | -              | 675,149   | 676,056            |
| Pārvērtēts (palielinājums) (12.2.)                | -  | 37,333,360  | -  | -  | -              | -   | 37,333,360         |
| Pārvērtēts (samazinājums) (12.2.)                 | (892,925)  | (23,849,485)  | -  | -  | -              | -   | (24,742,410)       |
| <b>31.12.2017.</b>                                | <b>10,216,264</b>  | <b>556,161,613</b>  | <b>9,326,335</b>   | <b>2,627,945</b>                         | <b>116,175</b> | <b>13,602,443</b>   | <b>592,050,775</b> |
| <b>Uzkrātais nolietojums / uzkrājumu</b>          |  |   |  |  |                |   |                    |
| <b>31.12.2016.</b>                                | <b>5,317,854</b>   | <b>172,919,057</b>  | <b>4,288,653</b>   | <b>1,623,438</b>                         | -              | <b>10,215,955</b>   | <b>194,364,957</b> |
| Aprēķināts nolietojums                            | 772,919  | 20,744,423  | 479,182  | 276,053                                  | -              | -   | 22,272,577         |
| Pārvietots nolietojums no cita bilances konta     | 491  | (491)   | -  | -  | -              | -   | -                  |
| Pievienots reorganizācijas rezultātā <sup>1</sup> | -  | 6,231,770   | -  | -  | -              | -   | 6,231,770          |
| Izslēgto pamatlīdzekļu nolietojums                | -  | (110,498)   | (6,955)  | (90,217)                                 | -              | -   | (207,670)          |
| <b>31.12.2017.</b>                                | <b>6,091,264</b>   | <b>199,784,261</b>  | <b>4,760,880</b>   | <b>1,809,274</b>                         | -              | <b>10,215,955</b>   | <b>222,661,634</b> |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2016.</b>               | <b>5,759,000</b>   | <b>282,226,639</b>  | <b>4,918,226</b>   | <b>754,847</b>                           | -              | <b>495,089</b>  | <b>294,153,801</b> |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>               | <b>4,125,000</b>   | <b>356,377,352</b>  | <b>4,565,455</b>   | <b>818,671</b>                           | <b>116,175</b> | <b>3,386,488</b>  | <b>369,389,141</b> |

<sup>1</sup> Reorganizācijas rezultātā ilgtermiņa ieguldījumu sastāvā iekļautas SIA "VNĪ Pīlis" Senlietas un SIA "Biroju centrs Ezerparks" nekustamais īpašums Talejas ielā 1, Rīgā.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 12.1. PĀRVIETOTS UZ CITU BILANCES POSTENI

|  | Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierb.) | Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierb., pārējie) | Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs | Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas | Kopā           |
|--|---|---|------------------------------------|---|----------------|
| Pārklasificēts no pamatlīdzekļiem uz <i>Vaļņu 28 lit.003</i>     | 7,113   | (7,113)   | -                                  | -   | -              |
| Pārņemts no nomnieka (žogs un barjera)                           | -   | -   | 907                                | -   | 907            |
| Personāla izmaksu kapitalizācija                                 | -   | -   | -                                  | 165,513   | 165,513        |
| Pārvietots uz <i>Pamatlīdzekļi zem EUR 355,72</i>                | -   | -   | -                                  | (38,820)  | (38,820)       |
| Izslēgtas nepabeigtās būvniecības izmaksas                       | -   | -   | -                                  | (15,225)  | (15,225)       |
| Pārvietots no Ilgtermiņa nākamo periodu NĪ atjaunošanas izmaksām | -   | -   | -                                  | 563,681   | 563,681        |
| <b>Pārvietots uz citu bilances posteni</b>                       | <b>7,113</b>  | <b>(7,113)</b>  | <b>907</b>                         | <b>675,149</b>  | <b>676,056</b> |

### 12.2. PAMATLĪDZEKĻU PĀRVĒRTĒŠANAS REZULTĀTS

|  | Nekustamie īpašumi (pašu vajadzībām lietotie zemesgabali, ēkas un inženierbūves) | Nekustamie īpašumi (zemesgabali, ēkas un inženierbūves-pārējie) | Kopā              |
|--|--|---|-------------------|
| <i>Pamatlīdzekļu vērtības palielinājums</i>  |  | 37,333,360  | 37,333,360        |
| <i>Pamatlīdzekļu vērtības samazinājums</i>   | (892,925)  | (23,849,485)  | (24,742,410)      |
| <b>Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas rezultāts</b>   | <b>(892,925)</b>   | <b>13,483,875</b>   | <b>12,590,950</b> |
| t.sk. pārvērtēšanas rezultāts atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā                                     | -  | 514,324   | 514,324           |
| pārvērtēšanas rezultāts atzīts pārvērtēšanas rezervē   | (892,925)  | 12,969,551  | 12,076,626        |
| <i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no NĪ vērtības sākotnējās atzīšanas</i> |  |   | 32,880,391        |
| <i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas</i>                     |  |   | (20,803,765)      |
| <b>Pārvērtēšanas rezerves izmaiņas</b>   |  |   | <b>12,076,626</b> |

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

|                                    | 2017        | 2016        |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Zemesgabali, ēkas un inženierbūves | 182,609,181 | 123,558,752 |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 14. LĪDZDALĪBA RADNIECĪGO SABIEDRĪBU KAPITĀLĀ

|   |                   |
|---|-------------------|
|   | <b>EUR</b>        |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2016.</b>               | <b>26,025,669</b> |
| Izslēgta līdzdalība SIA "VNĪ Pilis"               | (10,435)          |
| Izslēgta līdzdalība SIA "Biroju centrs Ezerparks" | (26,015,234)      |
| <b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>               | <b>-</b>          |

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (31.12.2016.):

| Sabiedrības nosaukums                      | Piederošo daļu skaits<br>31.12.2016. | 16. % | Iegādes vērtība<br>EUR | Ieguldījuma bilances vērtība<br>31.12.2016.<br>EUR | Meitas sabiedrības pašu kapitāla vērtība<br>31.12.2016.<br>EUR | Meitas sabiedrības peļņa/(zaudējumi) pārskata periodā<br>EUR |
|--|--------------------------------------|-------|------------------------|--|--|--|
| SIA "VNĪ pilis" <sup>1</sup>               | 100                                  |       | 10,435                 | 10,435   | (7,472)  | 8,012  |
| SIA „Biroju centrs Ezerparks” <sup>2</sup> | 100                                  |       | 26,015,234             | 26,015,234   | 15,016,669   | 1,748,379  |
|  |                                      |       |                        | <b>26,025,669</b>                                  | <b>15,009,197</b>  | <b>1,756,391</b>   |

<sup>1</sup> SIA "VNĪ pilis" pamatdarbības veids bija Mežotnes pils apsaimniekošana, kā arī apmācību un atpūtas pasākumu organizēšana. 2017. gada 21. novembrī tika pabeigts reorganizācijas process kā rezultātā, Sabiedrība kļūst par visu meitas sabiedrības saistību un prasību pārņēmēju. Reorganizācijas rezultātā meitas sabiedrība ir likvidēta. Ieguldījums EUR 10,435 ir izslēgts. Meitas sabiedrības īpašumā esošās senlietas tika novērtētas patiesajā vērtībā 116,175 EUR apmērā.

#### Meitas sabiedrības SIA "VNĪ pilis" pievienošanas rezultāts:

|  |               |
|--|---------------|
| Aktīvs                                       | (119,319)     |
| Saistības                                    | (64,006)      |
| Ieguldījums                                  | (10,435)      |
| <b>Pievienošanas rezultāts pašu kapitālā</b> | <b>44,878</b> |

SIA "VNĪ Pilis" bilance pārņemšanas brīdī:

|  | Bilances vērtība<br>20.10.2017. | Patiesās vērtības<br>korekcija | Pievienotā<br>bilance |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Pamatlīdzekļi                                | -                               | 116,175                        | 116,175               |
| Citi debitori                                | 2,688                           | -                              | 2,688                 |
| Nākamo periodu izdevumi                      | 130                             | -                              | 130                   |
| Nauda  | 326                             | -                              | 326                   |
| <b>Aktīvu kopsumma</b>                       | <b>3,144</b>                    | <b>116,175</b>                 | <b>119,319</b>        |
| Pamatkapitāls                                | 290,390                         | -                              | 290,390               |
| Rezerves                                     | 18                              | -                              | 18                    |
| Nesadalītā peļņa:                            |                                 |                                |                       |
| iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa         | (297,880)                       | -                              | (297,880)             |
| pārskata gada nesadalītā peļņa               | (53,390)                        | -                              | (53,390)              |
| Reorganizācijas rezultāts                    | -                               | 116,175                        | 116,175               |
| Norēķini ar kreditoriem                      | 30,469                          | -                              | 30,469                |
| Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi | 29,563                          | -                              | 29,563                |
| Uzkrātās saistības                           | 2,941                           | -                              | 2,941                 |
| Nākamo periodu ieņēmumi                      | 1,033                           | -                              | 1,033                 |
| <b>Pasīvu kopsumma</b>                       | <b>3,144</b>                    | <b>116,175</b>                 | <b>119,319</b>        |

## Finanšu pārskata pielikums

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

<sup>2</sup> SIA „Biroju centrs Ezerparks” pamatdarbības veids bija sava vai nomāta nekustamā īpašuma iznomāšana un pārvaldīšana. 2017. gada 10. maijā tika pabeigts reorganizācijas process. Reorganizācijas rezultātā meitas sabiedrība ir likvidēta. Ieguldījums 26,015,234 EUR tika izslēgts.

Meitas sabiedrības īpašumā esošais ieguldījuma īpašums Talejas ielā 1, Rīgā tika novērtēts patiesajā vērtībā 80,300,000 EUR apmērā. Ieņēmumi no patiesās vērtības noteikšanas veido 9,326,089 EUR.

### Meitas sabiedrības SIA „Biroju centrs Ezerparks” pievienošanas rezultāts:

|  |                  |
|--|------------------|
| Aktīvs                                       | 81,326,847       |
| Saistības                                    | (56,054,329)     |
| Ieguldījums                                  | (26,015,234)     |
| <b>Pievienošanas rezultāts pašu kapitālā</b> | <b>(742,716)</b> |

SIA „Biroju centrs Ezerparks” bilance pārņemšanas brīdī:

|                                     | Bilances vērtība<br>28.02.2017. | Patiesās vērtības<br>korekcija | Pievienotā<br>bilance |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Nemateriālie ieguldījumi            | 1,449                           | -                              | 1,449                 |
| Pamatlīdzekļi un inventārs          | 3,572                           | -                              | 3,572                 |
| Ieguldījuma īpašumi                 | 70,973,911                      | 9,326,089                      | 80,300,000            |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>  | <b>70,978,932</b>               | <b>9,326,089</b>               | <b>80,305,021</b>     |
| Debitori                            | 113,104                         | -                              | 113,104               |
| Nauda                               | 908,722                         | -                              | 908,722               |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>     | <b>1,021,826</b>                | <b>-</b>                       | <b>1,021,826</b>      |
| <b>Aktīvu kopsumma</b>              | <b>72,000,758</b>               | <b>9,326,089</b>               | <b>81,326,847</b>     |
| Pamatkapitāls                       | 17,074,461                      |                                | 17,074,461            |
| Nesadalīta peļņa:                   |                                 |                                |                       |
| iepriekšējo gadu uzkrātie zaudējumi | (1,576,422)                     |                                | (1,576,422)           |
| pārskata gada peļņa                 | 448,390                         | -                              | 448,390               |
| Reorganizācijas rezultāts           | -                               | 9,326,089                      | 9,326,089             |
| <b>Pašu kapitāls kopā</b>           | <b>15,946,429</b>               | <b>9,326,089</b>               | <b>25,272,518</b>     |
| Ilgtermiņa kreditori                | 51,106,185                      | -                              | 51,106,185            |
| Īstermiņa kreditori                 | 4,948,144                       | -                              | 4,948,144             |
| <b>Kreditori kopā</b>               | <b>56,054,329</b>               | <b>-</b>                       | <b>56,054,329</b>     |
| <b>Pasīvu kopsumma</b>              | <b>72,000,758</b>               | <b>9,326,089</b>               | <b>81,326,847</b>     |

### 15. PĀRĒJIE AIZDEVUMI UN CITI ILGTERMIŅA DEBITORI

|  | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par Latvijas Republikas vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem <sup>1</sup> | 116,647        | 141,435        |
|  | <b>116,647</b> | <b>141,435</b> |

<sup>1</sup> Parāds pārņemts no VAS „Diplomātiskais serviss” reorganizācijas rezultātā 2008.gadā. Līgumā ir noteikta atliktā samaksa - katru gadu LR Ārlietu ministrijai ir jāmaksā pakalpojuma cenas daļa līdz 2023. gadam, kad tiek veikts pēdējais norēķins. Procenti par atlikto samaksu nav paredzēti. Norēķinu īstermiņa daļa uzrādīta postenī Citi debitori (skat. 19. piezīmi).



## Finanšu pārskata pielikums

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

### 16. PĀRDOŠANAI TURĒTI ILGTERMIŅA AKTĪVI

Informācija par Pārdošanai turēto aktīvu vērtības izmaiņām:

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Aktīvu vērtība perioda sākumā</b>                    | <b>3,809,965</b> | <b>661,263</b>   |
| Atsavināti periodā                                      | (200,660)        | (569,298)        |
| Pārvērtēšana  | (1,144,000)      | -                |
| Pārvietots uz pamatlīdzekļiem atlikušajā vērtībā, bruto | (933,000)        | 3,718,000        |
| <b>Aktīvu vērtība perioda beigās</b>                    | <b>1,532,305</b> | <b>3,809,965</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Nekustamie īpašumi pārdošanai izsolēs                   | 1,532,305        | 3,809,965        |
| Nekustamo īpašumu pārdošanas izmaksas                   | (7,200)          | (12,600)         |
|   | <b>1,525,105</b> | <b>3,797,365</b> |

### 17. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

|  | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| Pircēju un pasūtītāju parādu uzskaites vērtība     | 3,826,173      | 3,613,898      |
| Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem | (2,997,315)    | (2,751,175)    |
|  | <b>828,858</b> | <b>862,723</b> |

Informācija par uzkrājumu nedrošiem debitoru parādiem izmaiņām:

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada sākumā</b> | <b>2,751,175</b> | <b>2,344,762</b> |
| Papildus izveidoti uzkrājumi                                      | 475,708          | 505,846          |
| Pievienots reorganizācijas rezultātā                              | -                | 18,207           |
| Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu              | (229,568)        | (117,640)        |
| <b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem pārskata gada beigās</b> | <b>2,997,315</b> | <b>2,751,175</b> |

### 18. RADNIECĪGO SABIEDRĪBU PARĀDI

|  | 31.12.2017 | 31.12.2016    |
|--|------------|---------------|
| Telpu nomas, komunālo pakalpojumu parāds | -          | 36,244        |
|  | <b>-</b>   | <b>36,244</b> |

### 19. CITI DEBITORI

|  | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|--|------------------|------------------|
| Avansa maksājumi darbuzņēmējiem par pakalpojumiem  | 4,377,302        | 2,759,136        |
| Nodokļu pārmaksas (skat. 29. piezīmi)  | 1,011,885        | 20,315           |
| Norēķini par veiktajiem būvdarbiem   | 669,448          | 2,524,999        |
| No saņemtiem un samaksātiem avansiem neto samaksātais pievienotās vērtības nodoklis                            | 43,250           | 47,163           |
| Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas parāds par LR vēstniecības ēkā Dānijas Karalistē veiktajiem būvdarbiem | 24,788           | 24,788           |
| Pārējie debitori   | 28,133           | 11,324           |
|  | <b>6,154,806</b> | <b>5,387,725</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 20. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

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

| Ilgtermiņa daļa                             | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|---|----------------|----------------|
| Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas | 369,538        | 509,983        |
|   | <b>369,538</b> | <b>509,983</b> |
| Īstermiņa daļa                              |                |                |
| Atliktās nekustamo īpašumu remonta izmaksas | 93,868         | 81,680         |
| Datorprogrammu licences                     | 92,320         | 69,069         |
| Apdrošināšanas maksājumi                    | 33,260         | 53,344         |
| Citas nākamo periodu izmaksas               | 26,258         | 15,352         |
|   | <b>245,706</b> | <b>219,445</b> |
| <b>Nākamo periodu izmaksas kopā</b>         | <b>615,244</b> | <b>729,428</b> |

### 21. UZKRĀTIE IEŅĒMUMI

|                   | 31.12.2017     | 31.12.2016       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Uzkrātie ieņēmumi | 154,757        | 3,664,114        |
|                   | <b>154,757</b> | <b>3,664,114</b> |

### 22. NAUDAS LĪDZEKĻI

|                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nauda bankas norēķinu kontos | 29,834,947        | 22,543,191        |
| Nauda ceļā                   | (4)               | 167,740           |
|                              | <b>29,834,943</b> | <b>22,710,931</b> |

### 23. PAMATKAPITĀLS

Sabiedrības pamatkapitāls 2017. gada 31. decembrī ir 135,474,106 EUR un sastāv no 135,474,106 kapitāla daļām, katras daļas nominālvērtība ir 1 EUR.

### 24. ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMU PĀRVĒRTĒŠANAS REZERVE

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver nekustamo īpašumu pārvērtēšanas summas. 2017.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 pārlicība, 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, pārrēķinājamā 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.

## Finanšu pārskata pielikums

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

|   | 2017                | 2016                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā</b>   | <b>111,282,716</b>  | <b>135,300,449</b>  |
| <i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums no pārvērtēšanas</i> | <i>32,880,391</i>   | <i>29,863,096</i>   |
| <i>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves samazinājums no pārvērtēšanas</i>  | <i>(20,803,765)</i> | <i>(36,744,836)</i> |
| Pārvērtēšanas neto rezultāts  | 12,076,626          | (6,881,740)         |
| Pārvērtēšanas rezerves samazinājums attiecībā uz atsavinātiem pamatlīdzekļiem       | (35,541)            | (8,084,073)         |
| Pārvērtēšanas rezerves norakstītā daļa saistīta ar nolietojumu                      | (13,847,183)        | (13,290,343)        |
| Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistību izmaiņu ietekme                          | -                   | 4,238,423           |
| Atliktā nodokļa atcelšana   | 19,638,126          | -                   |
| <b>Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās</b>   | <b>129,114,744</b>  | <b>111,282,716</b>  |

## 25. 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.

Saskaņā ar akcionāra lēmumu zaudējumi par 2016. gadu 633,390.26 EUR tika segti no pārējām rezervēm, kuru atlikums 2017. gada 31. decembrī ir 7,452,170 EUR.

## 26. UZKRĀJUMI

|  | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| Uzkrājumi iespējamo tiesas spriedumu izpildei <sup>1</sup> | 468,358        | 231,119        |
|  | <b>468,358</b> | <b>231,119</b> |

<sup>1</sup> Uzkrājumus iesniegtajām prasībām pret Sabiedrību veido, izvērtējot paredzamās izmaksas katras prasības izpildei pēc situācijas pārskata gada beigās, skatīt 42. piezīmi attiecībā uz esošajām tiesvedībām.

## 27. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

|   | 31.12.2017         | 31.12.2016        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Ilgtermiņa daļa</b>  | <b>31.12.2017</b>  | <b>31.12.2016</b> |
| Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes                  | 74,511,109         | 28,039,467        |
| Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes                           | 6,310,667          | 6,969,171         |
| Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes                  | 20,570,834         | 21,949,218        |
|   | <b>101,392,610</b> | <b>56,957,856</b> |
| Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama līdz 5 gadiem                    | 77,635,698         | 31,595,453        |
| Aizņēmumu ilgtermiņa daļa, kas atmaksājama pēc 5 gadiem līdz termiņa beigām | 23,756,912         | 25,362,403        |
|   | <b>101,392,610</b> | <b>56,957,856</b> |
| <b>Īstermiņa daļa</b>   |                    |                   |
| Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes                  | 7,076,255          | 3,702,272         |
| Aizņēmums no ārvalstīs reģistrētas kredītiestādes                           | 658,504            | 658,504           |
| Aizņēmums no Latvijas Republikā reģistrētas kredītiestādes                  | 1,376,967          | 1,369,889         |
| Uzkrātās procentu izmaksas  | 10,084             | 7,928             |
|   | <b>9,121,810</b>   | <b>5,738,593</b>  |
| <b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>                                     | <b>110,514,420</b> | <b>62,696,449</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

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

Visiem aizņēmumiem piemērotās procentu likmes ir 1M, 3M vai 6M EURIBOR likme plus pievienotā likme, kā arī vienam no aizņēmumiem līdz 2017.gada 31.oktobrim bija 1M STIBOR likme. Pievienotās likmes ir robežās no 0.17% līdz 1.12%.

Par aizņēmumu nodrošinājumu kalpo hipotekārās ķīlas pret tiem nekustamajiem īpašumiem, kuru būvniecībai, renovācijai vai rekonstrukcijai ir paredzēti šie aizņēmumi. Sabiedrības ieķīlāto nekustamo īpašumu bilances vērtība uz 31.12.2017. ir 212,309,091 EUR.

Viens no pieciem aizņēmumiem izsniegts pret valsts galvojumu.

Būtiskākie nosacījumi aizņēmumu līgumos:

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

Saistību izmaiņu ietekme uz finansēšanas darbības naudas plūsmu:

|  | 2017               | 2016               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Atlikums uz gada sākumu</b>                                   | <b>62,696,449</b>  | <b>69,691,865</b>  |
| <b>Finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>                      |                    |                    |
| Aizņēmuma atmaksa  | (8,259,783)        | (5,619,894)        |
| <b>Kopā finansēšanas naudas plūsmas izmaiņas</b>                 | <b>(8,259,783)</b> | <b>(5,619,894)</b> |
| <b>Citas izmaiņas saistībās</b>                                  |                    |                    |
| Pievienots reorganizācijas rezultātā                             | 52,567,346         | -                  |
| Aprēķināti procenti  | 1,839,315          | 261,031            |
| Atmaksāti procenti   | (1,837,159)        | (265,818)          |
| Aizņēmuma daļas konvertācijas un valūtas kursu svārstību ietekme | 3,508,252          | (1,370,735)        |
| <b>Kopā citas izmaiņas saistībās</b>                             | <b>56,077,754</b>  | <b>(1,375,522)</b> |
| <b>Atlikums uz gada beigām</b>                                   | <b>110,514,420</b> | <b>62,696,449</b>  |

Ietekme tiek atspoguļota pamatdarbības naudas plūsmas pārskatā.

## 28. PARĀDI RADNIECĪGAJĀM SABIEDRĪBĀM

| Īstermiņa daļa                | 31.12.2017 | 31.12.2016   |
|-------------------------------|------------|--------------|
| SIA „Biroju centrs Ezerparks” | -          | 5,114        |
|                               | -          | <b>5,114</b> |

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 29. NODOKĻI UN SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

|   | 31.12.2017       | 31.12.2016     |
|---|------------------|----------------|
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis                | (1,001,958)      | 512,342        |
| Pievienotās vērtības nodoklis             | 394,433          | 307,422        |
| Sociālās apdrošināšanas iemaksas          | 8,445            | (7,048)        |
| Iedzīvotāju ienākuma nodoklis             | (9,927)          | (13,265)       |
| Nekustamā īpašuma nodoklis                | 46,817           | 28,254         |
| Vieglo transportlīdzekļu nodoklis         | -                | 46             |
| Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva       | 4                | (2)            |
| Dabas resursu nodoklis                    | 812              | 585            |
|   | <b>(561,374)</b> | <b>828,334</b> |
| t.sk. Nodokļu pārmaxsa (skat. 19.piezīmi) | (1,011,885)      | (20,315)       |
| Nodokļu parāds                            | 450,511          | 848,649        |

### 30. ATLIKTĀ NODOKĻA SAISTĪBAS UN AKTĪVI

Atzītais atliktais nodoklis attiecināms uz sekojošām pagaidu atšķirībām:

|   | 31.12.2017 |           | 31.12.2016 |                     |
|---|------------|-----------|------------|---------------------|
|   | aktīvi     | saistības | aktīvi     | saistības           |
| Pamatlīdzekļu nolietojums                               | -          | -         | -          | (21,946,779)        |
| Uzkrājumi nepabeigtajai celtniecībai                    | -          | -         | 1,532,393  | -                   |
| Zaudējumi no finanšu instrumentu vērtības samazināšanās | -          | -         | 578,944    | -                   |
| <b>Neto pagaidu atšķirības</b>                          | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>(19,835,442)</b> |

Atliktā nodokļa saistības aprēķinātas pielietojot nodokļa likmi 15%.

|  | 2017                | 2016                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Atliktā nodokļa saistības perioda sākumā</b>                            | <b>(19,835,442)</b> | <b>(26,030,365)</b> |
| Pievienots BCE atliktā nodokļa atlikums                                    | (155,531)           | -                   |
| Atzītās atliktā nodokļa izmaiņas pašu kapitālā                             | -                   | 4,238,423           |
| Atzītās atliktā nodokļa izslēgšanas ieņēmumi peļņas vai zaudējuma aprēķinā | 352,847             | 1,956,500           |
| Atliktā nodokļa atcelšana caur pārvērtēšanas rezervi                       | 19,638,126          | -                   |
| <b>Atliktā nodokļa saistības perioda beigās</b>                            | <b>-</b>            | <b>(19,835,442)</b> |

### 31. PĀRĒJIE KREDITORI

|  | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ilgtermiņa daļa</b>   |                  |                  |
| Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu  | 940,025          | 1,090,259        |
| Saņemtās drošības naudas no nomniekiem   | 613,672          | 572,682          |
| Uzkrājumi kārtējiem remontiem  | 64,060           | -                |
|  | <b>1,617,757</b> | <b>1,662,941</b> |
| <b>Īstermiņa daļa</b>  |                  |                  |
| No saņemta finansējuma darbu veicējiem pārskaitītu avansu atlikumi par vēl neizpildītiem darbiem | 3,363,137        | 2,228,894        |
| Norēķini ar valsts budžetu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu                             | 964,061          | 169,323          |
| Norēķini par nekustamā īpašuma pārdošanu uz nomaksu  | 945,072          | 1,006,117        |
| Neizlietots finansējums <sup>1</sup>   | 832,111          | 2,205,982        |
| Saņemti avansi   | 436,743          | 15,000           |
| Atmaksājamās naudas summas   | 202,488          | 2,659            |
| Norēķini par darbiem Finanšu ministrijas īpašumos (ESF finansēti projekti)                       | -                | 1,622,248        |
| Pārējie kreditori  | 86,298           | 388,585          |
|  | <b>6,829,910</b> | <b>7,638,808</b> |
| <b>Pārējie kreditori kopā</b>  | <b>8,447,667</b> | <b>9,301,749</b> |

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

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 32. NĀKAMO PERIODU IEŅĒMUMI

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ilgtermiņa daļa</b>                                 | <b>31.12.2017</b>       | <b>31.12.2016</b>       |
| Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā | 1,234,276               | 1,330,058               |
|  | <u>1,234,276</u>        | <u>1,330,058</u>        |
| <b>Īstermiņa daļa</b>                                  |                         |                         |
| Nākamo periodu telpu noma                              | 571,698                 | 630,907                 |
| Nākamo periodu zemes noma                              | 22,829                  | 26,933                  |
| Nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija                 | 18,238                  | 21,906                  |
| Norēķini par kapitālajiem ieguldījumiem valsts īpašumā | 9,409                   | 10,189                  |
| Pārējie ieņēmumi                                       | 93,569                  | 78,974                  |
|  | <u>715,743</u>          | <u>768,909</u>          |
| <b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>                    | <b><u>1,950,019</u></b> | <b><u>2,098,967</u></b> |

### 33. UZKRĀTĀS SAISTĪBAS

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| Uzkrātās saistības piegādātājiem | 1,849,009         | 884,662           |
| Uzkrātās saistības personālam    | 927,331           | 786,908           |
|                                  | <u>2,776,340</u>  | <u>1,671,570</u>  |

### 34. SAISTĪTĀS PUSES, SAISTĪTO PUŠU DARĪJUMI

Pārskata periodā Sabiedrībai saimnieciskās darbības ietvaros ir bijuši darījumi ar saistītām pusēm SIA „VNĪ Pilis”, kas Sabiedrības ieskatā ir nenozīmīgi un pilnībā atbilst parastiem tirgus nosacījumiem.

Sabiedrībai ir bijuši sekojoši būtiski darījumi ar meitas sabiedrību SIA „Biroju centrs Ezerparks”:

|                          |                       |             |
|--------------------------|-----------------------|-------------|
|                          | <b>Darījuma summa</b> |             |
| <b>Darījuma apraksts</b> | <b>2017</b>           | <b>2016</b> |
| Saņemtie pakalpojumi     | (979,680)             | (5,844,519) |
| Sniegtie pakalpojumi     | 21,356                | 9,655       |

### 35. POSTEŅU KLASIFIKĀCIJAS IZMAIŅAS

Tabulā attēlotas iepriekšējo periodu posteņu klasifikācijas izmaiņas, kas nepieciešamas, lai nodrošinātu datu salīdzināmību.

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins:**

|   |   |                                    |   |
|---|---|------------------------------------|---|
|   | <b>2016. gads pirms<br/>pārklasifikācijas</b> | <b>Klasifikācijas<br/>izmaiņas</b> | <b>2016. gads pēc<br/>pārklasifikācijas</b> |
| <b>Neto apgrozījums, t.sk.</b>  | <b>49,980,780</b>                             | <b>(10,993,788)</b>                | <b>38,986,992</b>                           |
| Būvniecības pakalpojumi, t.sk. ārēji finansētie   | 11,562,515                                    | (11,020,235)                       | 542,280                                     |
| Būvniecības pakalpojumi (ES finansētie projekti)  | -   | 26,447                             | 26,447                                      |
| <b>Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto<br/>preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas,<br/>tai skaitā:</b> | <b>(39,818,644)</b>                           | <b>10,993,788</b>                  | <b>(28,824,856)</b>                         |
| Būvniecības pakalpojumi   | (10,993,788)                                  | 10,993,788                         | -   |

### 36. SABIEDRĪBAS VIDĒJAIS DARBINIEKU SKAITS

|   |             |                |
|---|-------------|----------------|
|   | <b>2017</b> | <b>2016</b>    |
| Vidējais darbinieku skaits pārskata periodā, t.sk.: | 581         | 561            |
| padomes locekļi                                     | 3           | - <sup>1</sup> |
| valdes locekļi                                      | 4           | 3              |
| pārējie darbinieki                                  | 574         | 558            |

<sup>1</sup> No 19.10.2016. līdz 31.12.2016. padome darbojās divu cilvēku sastāvā.

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 37. PERSONĀLA IZMAKSAS

| Izmaksu veids                                     | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Atlīdzība par darbu                               | 7,413,656        | 6,763,935        |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 1,737,814        | 1,579,322        |
| Uzkrājumi paredzamajai darba samaksai             | 300,828          | 81,414           |
|   | <u>9,452,298</u> | <u>8,424,671</u> |

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

### 38. 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:

|                   | 2017           | 2016           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Valdes locekļiem  | 290,550        | 196,449        |
| Padomes locekļiem | 90,852         | 13,940         |
|                   | <u>381,402</u> | <u>210,389</u> |

### 39. INFORMĀCIJA PAR ZVĒRINĀTU REVIDENTU ATLĪDZĪBU

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

|  | 2017          | 2016          |
|--|---------------|---------------|
| Par Sabiedrības finanšu pārskatu revīziju <sup>1</sup> | 12,000        | 10,000        |
|  | <u>12,000</u> | <u>10,000</u> |

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

## Finanšu pārskata pielikums

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

### 40. FINANŠU RISKU VADĪBA

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

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir

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

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

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

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

Vadība ir iedibinājusi šādas procedūras, lai kontrolētu būtiskākos riskus.

#### **Kredītrisks**

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

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

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

2012. gadā Sabiedrība ar banku noslēdza valūtas mijmaiņas darījumu ar termiņu līdz 2017. gada 31. oktobrim. Valūtas mijmaiņas darījums tika slēgts ar mērķi segt SEK valūtā saņemto aizdevuma valūtas svārstību risku un samazināt kopējos aizņēmuma procentu maksājumus. Valūtas mijmaiņas darījumā iepriekš izsniegtā aizņēmuma summa tika konvertēta no EUR uz SEK pēc fiksēta valūtas maiņas kursa.

2011. gadā SIA „Biroju centrs Ezerparks” ar banku noslēdza procentu likmju mijmaiņas darījumu ar termiņu līdz 2018. gada 31. oktobrim. Procentu likmju mijmaiņas darījuma mērķis ir samazināt procentu likmju svārstību risku. Procentu



## **Finanšu pārskata pielikums**

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

likmju mijmaiņas darījuma rezultātā aizņēmuma mainīgā procentu likme Euribor ir nomainīta uz fiksētu procentu likmi. 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.

## **41. 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 2017. gada 31. decembri noslēgti 224 līgumi par summu 2,81 milj.EUR (31.12.2016. – 3,29 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 NĪ atsavināšanas ieskaitīti 2,800,842 EUR.

### **Rīgas Pils rekonstrukcijas projekts**

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

### **Rakstniecības un mūzikas muzeja rekonstrukcija**

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

### **SIA „Biroju centrs Ezerparks” reorganizācija**

2017.gada 12.janvārī parakstīts reorganizācijas līgums, kas paredz, ka SIA „Biroju centrs Ezerparks” pievienot kā Pievienojamo sabiedrību VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. 2017.gada 10.maijā Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā tika veikts ieraksts par reorganizācijas pabeigšanu.

### **SIA „VNĪ Pils” reorganizācija**

2017.gada 3. maijā parakstīts reorganizācijas līgums, kas paredz, ka SIA „VNĪ Pils” pievienot kā Pievienojamo sabiedrību VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. 2017.gada 21.novembrī Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā tika veikts ieraksts par reorganizācijas pabeigšanu.

## **42. TIESVEDĪBAS**

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

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

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

## Finanšu pārskata pielikums

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

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

| Prasītājs  | Uzkrājuma summa EUR | Prasības būtība   |
|--|---------------------|---|
| Juridiska persona  | 226,538             | Par būvdarbu izdevumu atlīdzināšanu   |
| Juridiska persona  | 181,007             | Par zaudējumu piedziņu  |
| Juridiska persona  | 19,000              | Par nomas līguma atcelšanu, izlikšanu   |
| Juridiska persona  | 12,659              | Par saistību izpildi  |
| Pārējās 13 tiesvedības, kurās prasītāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas | 29,154              | Par nomas maksas/parāda/naudas līdzekļu piedziņu, līguma atzīšanu par noslēgtu. Katrā no tiesvedībām uzkrājumu summa ir mazāka par 10,000 EUR |
| <b>Kopsumma</b>  | <b>468,358</b>      |   |

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

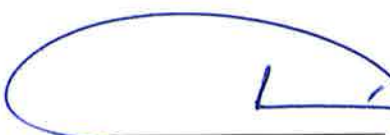
### 43. NOTIKUMI PĒC BILANCES DATUMA

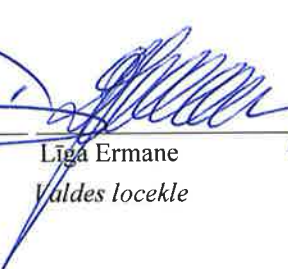
Laika periodā pēc pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskata parakstīšanas dienai nav bijuši notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības pārskata perioda rezultātus un finanšu pārskata novērtējumu.

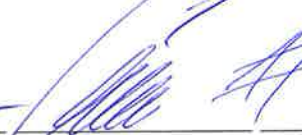
### 44. PRIEKŠLIKUMS PAR PEĻŅAS SADALI


Pamatojoties uz likuma „Par valsts budžetu 2018. gadam” 44. pantā pirmo daļu, kas nosaka, ka 2018. gadā (par 2017. pārskata gadu) minimālas dividendes aprēķina 80% apmērā no tīrās peļņas, VNĪ minimālā dividendēs izmaksājamā peļņas daļa par 2017. pārskatu gadu veido 7,177,222 EUR.

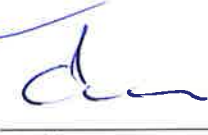
Balstoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 28.panta trešo daļu un Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumu Nr.806 “Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu” 10. un 11.2.4. punktu, VNĪ valde ierosina 2017.gada peļņu novirzīt nekustamā īpašuma iegādei, lai veicinātu VNĪ darbības virzieniem atbilstošu pakalpojuma kvalitātes un pieejamības uzlabošanu.


  
Ronalds Neimanis  
Valdes priekšsēdētājs

  
Līga Ermane  
Valdes locekle

  
Kitija Gruškevica  
Valdes locekle

  
Sigita Janvāre  
Valdes locekle

  
Andris Vārna  
Valdes loceklis

  
Aija Martinsone-Staģe  
Galvenā grāmatvede

2018. gada 22. jūnijā



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

Tālrunis +371 67038000  
Fakss +371 67038002  
kpmg.com/lv

## Neatkarīgu revidentu ziņojums

### VAS "Valsts nekustamie īpašumi" akcionāram

#### *Mūsu atzinums par finanšu pārskatu*

Esam veikuši VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 7. līdz 42. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2017. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas (turpmāk - LR) Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

#### *Atzinuma pamatojums*

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

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

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

#### *Ziņošana par citu informāciju*

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskata no 4. līdz 5. lapai,
- paziņojums par vadības atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 6. lapā.

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



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

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

#### *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

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

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

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

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

#### *Revidentu atbildība par finanšu pārskata revīziju*

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



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

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

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

KPMG Baltics SIA  
Licence Nr. 55

Armine Movsisjana  
Valdes priekšsēdētāja  
Rīga, Latvija  
2018. gada 22. jūnijā

Irēna Sarma  
Zvērināta revidente  
Sertifikāta Nr. 151