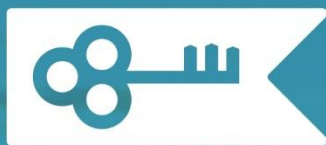


# SIA "RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ"

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ

## 2023. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBĀ  
APSTIPRINĀTO FINANŠU PĀRSKATU STANDARTU  
PRASĪBĀM, UN NEATKARĪGU REVIDENTU  
ZIŅOJUMS

Rīga, 2024

## SATURS

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Ziņojums par valdes atbildību	14
Finanšu pārskati:	
Apvienoto ienākumu pārskats	15
Pārskats par finanšu stāvokli	16
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	18
Naudas plūsmu pārskats	19
Finanšu pārskatu pielikumi	20
Revidentu ziņojums	59

## INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums	<b>RĪGAS NAMU PĀRVALDNIKES</b>
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Adrese	<i>Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011</i>
Vienotais reģistrācijas numurs	<i>40103362321</i>
Reģistrācijas datums Komercreģistrā	<i>29.12.2010.</i>
Reģistrācijas vieta	<i>Rīga</i>
Dalībnieks	<i>Rīgas valstspilsētas pašvaldība (100 %)</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības valde</i>
Valde	<i>Māris Ozoliņš – valdes priekšsēdētājs no 24.07.2023. Viktors Šeršņovs – valdes loceklis no 03.07.2023. Mārtiņš Pauris – valdes loceklis no 24.07.2023. Ronalds Neimanis – valdes priekšsēdētājs (08.09.2020.–30.01.2023.) Bernhards Maļinovskis – valdes loceklis (08.09.2020.-30.06.2023) Laila Keisele – valdes locekle (05.04.2022.-24.07.2023.)</i>
Padome	<i>Ainārs Ozols – Padomes priekšsēdētājs Mārcis Gaspažiņš – Padomes priekšsēdētāja vietnieks Jānis Leimanis – Padomes loceklis</i>
Pārskata gads	<i>2023. gada 1. janvāris – 2023. gada 31. decembris</i>
Revidenti	<b>SIA "KPMG Baltics"</b> <i>Roberta Hirša iela 1, Rīga Latvija, LV – 1045 Licence Nr.55 Atbildīgais zvērinātais revidents Rihards Grasis LR zvērināta revidenta sertifikāts Nr. 227.</i>

## ZIŅOJUMS

### SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" raksturojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – dzīvojamā māja) pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. 2023. gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija virs 3 600 dzīvojamo māju/ būvju ar kopējo platību 7,4 milj. m<sup>2</sup>.

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010. gada 29. decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010. gada 26. oktobra lēmumu Nr. 2110. Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Sabiedrībai nav līdzdalības citās sabiedrībās. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir daļībnieku sapulce, padome un valde. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Sabiedrības uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu un pakalpojuma kvalitāti. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA), Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras (LTRK) un Latvijas Darba devēja konfederācijas (LDDK) biedre.

2023. gadā valdes sastāvā bija: valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis, valdes loceklis Bernhards Maļinovskis un valdes locekle Laila Keisele. Valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis amata pienākumus pildīja līdz 2023. gada 30. janvārim, valdes loceklis Bernhards Maļinovskis – līdz 2023. gada 30. jūnijam un valdes locekle Laila Keisele – līdz 2023. gada 23. jūlijam.

Sabiedrības padome pieņēma lēmumu ievēlēt pagaidu valdes locekļu amatos (ar termiņu uz 1 gadu) Viktoru Šeršņovu, sākot ar 3. jūliju, un Mārtiņu Pauru, sākot ar 24. jūliju. Sabiedrības padome pieņēma lēmumu ievēlēt valdes priekšsēdētāja amatā Māri Ozoliņu, sākot ar 24. jūliju uz piecu gadu termiņu.

2023. gadā un līdz pārskata sagatavošanas brīdim izmaiņas padomes sastāvā nav notikušas, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" padome strādā 2020. gada 8. septembra apstiprinātajā sastāvā: padomes priekšsēdētājs Ainārs Ozols, padomes priekšsēdētāja vietnieks Mārcis Gaspaziņš, padomes loceklis Jānis Leimanis.

2023. gada 6. decembrī Sabiedrība saņēma atbalvojumu "Ilgtspējīgas pārvaldības balva 2023" nominācijā "Padomes stratēģiskā iesaiste" par Sabiedrības padomes un valdes sadarbību, demonstrējot aktīvu iesaisti uzņēmuma izaugsmē, nosakot ambiciozus un tālredzīgus stratēģiskos mērķus un nodrošinot noturīgu un pārdomātu krīzes vadību un pieņemto lēmumu komunikāciju uzņēmumā, kā arī sistemātiski pievēršot uzmanību ilgtspējīgas attīstības un korporatīvās pārvaldības jautājumiem.

2023. gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 1 976 darbinieki. 2023. gadā tika atjaunota vadības komanda ar mērķi uzlabot pakalpojumu sniegšanu un efektivitāti, ieviest uz klientu un rezultātu orientētu apkalpošanu, izstrādāt un realizēt kapitāla piesaistes plānu Sabiedrības un tās pārvaldīto dzīvojamo māju attīstības projektiem.

2023. gada vidū Sabiedrības integrācijas fonds atzinīgi novērtējis Sabiedrības atbalsta pasākumus balansa veidošanai starp darbu un privāto dzīvi, piešķirot "Ģimenei draudzīga darbvietā" statusu.

Sabiedrības darbinieku prasmes un labsajūta ir uzņēmuma konkurētspējas pamats, tāpēc 2023. gadā Sabiedrība aktīvi aicināja savus darbiniekus piedalīties dažādās labbūtības veicināšanas aktivitātēs un lekcijās, mācoties gan par labbūtības veicināšanu un izdegšanas risku mazināšanu, gan par darba vides sakārtošanu, organizēšanu un ātrāku, vieglāku un efektīvāku darba uzdevumu veikšanu.

Lai uzlabotu darbinieku darba vidi, 2023. gadā tika veikti sanitāro mežglu un administratīvo telpu kosmētiskie remontdarbi adresēs Slokas iela 64, Rīgā, Zebiekstes ielā 8, Rīgā, Mārtiņa ielā 7, Rīgā, Tilta ielā 11, k-1, Rīgā.

Sabiedrības saimnieciskā darbība tiek veikta, balstoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, Sabiedrības noteikto mērķi, misiju un vīziju, Rīgas valstspilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam noteikto, Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas un politikas plānošanas dokumentiem, Sabiedrības noslēgtajiem deleģēšanas līgumiem un citiem ar klientiem un tirgu saistītiem dokumentiem.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrībai ir apstiprināta vidēja termiņa darbības stratēģija 2022. – 2026. gadam (turpmāk – Stratēģija). Rīgas valstspilsētas pašvaldība ar Rīgas domes 2021. gada 1. decembra lēmumu Nr. 1048. "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības saglabāšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”" noteica jaunu Sabiedrības vispārējo stratēģisko mērķi – nodrošināt uz klientu vērstu mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes, vides un publiskās ārtelpas pilnveidi; pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā un valdījumā esošās dzīvojamās mājas un tām piesaistītās teritorijas, kā arī citas dzīvojamās mājas ar tām piesaistītajām teritorijām, tādējādi novēršot tirgus nepilnības; veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai.

Stratēģiskie finanšu mērķi:

- Neto apgrozījums (ar pieaugošu tendenci);
- EBITDA rādītājs (ar pieaugošu tendenci);
- Pozitīvs aktīvu atdeves jeb rentabilitātes (ROA) rādītājs;
- Administratīvo izmaksu īpatsvars pret Neto apgrozījumu.

Stratēģijā noteikti arī stratēģiskie attīstības virzieni un no tiem izrietošie nefinanšu mērķi:

<b>Klientu apmierinātība</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nodrošināt uz klientu vērstu, mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu;</li></ul>
<b>Procesu efektivitāte un digitālā transformācija</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attīstīt digitālo rīku izmantošanu un efektīvizēt organizācijas iekšējos procesus;</li></ul>
<b>Korporatīvā pārvaldība un ilgtspēja</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Īstenot korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas principus, nodrošinot efektīvu iesaistīto pušu vadību, tajā skaitā, veicinot iedzīvotāju iesaisti māju pārvaldībā un apsaimniekošanā;</li></ul>
<b>Dzīvojamā fonda atjaunošana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nodrošināt dzīvojamo māju ilgtspēju, veicinot energoefektivitātes un vides mērķu sasniegšanu ēku apsaimniekošanā;</li></ul>
<b>Motivēti darbinieki</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nodrošināt modernu un iekļaujošu darba vidi ar profesionāliem, motivētiem un lojāliem darbiniekiem.</li></ul>
<b>Klientu informēšanas veicināšana par sociālās palīdzības iespējām</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veicināt klientu informēšanu par sociālās palīdzības iespējām.</li></ul>

## Finansiālās darbības rezultāti

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā (turpmāk – ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu (grāmatvedības) standartiem (turpmāk – Grāmatvedības standarti). Šis ir trešais Grāmatvedības standartu piemērošanas gads finanšu pārskatu sagatavošanā.

Sabiedrības ieņēmumi no līgumiem ar klientiem 2023. gadā bija 74.2 milj. EUR, kas ir par 12.1 milj. EUR jeb 20 % vairāk nekā iepriekšējā gadā. No Sabiedrības gūtajiem ieņēmumiem 71 % ir no dzīvojamo un neapdzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem izņemot remontdarbus, 27 % no plānoto remontdarbu izpildes, bet 2 % no pārējiem sniegtajiem pakalpojumiem. Būtiski kāpināti remontdarbu apjomi – plānoto remonta darbu apjoma kāpums par 65 % jeb 8.0 MEUR. 2023. gadā siltumapgādes, aukstā ūdens un kanalizācijas veikto remontdarbu skaits ir dubultojies un apgūts par 7.4 milj. EUR vairāk kā pērn. Remontdarbu skaits pieaudzis par 22 %.

2023. gadā Sabiedrība saskarās ar vairākiem izaicinājumiem saistībā ar logu, durvju un konstruktīvo elementu remontdarbu realizāciju. Atkarība no ārvalstu pakalpojumu sniedzēju kapacitātes un izmaksām, kas bieži vien pārsniedza māju tāmēs iekļautās provizorisko izmaksu summas, neļāva sasniegt plānotos remontdarbu apjomus. Nenoteiktība par Krievijas Federācijas organizēto karadarbību Ukrainā un ar to saistīto sankciju esamību, saglabāja izaicinājumus liftu remontu jomā, meklējot iespējas aizvietot Baltkrievijā ražotos rezerves materiālus un detaļas. 2023. gadā Sabiedrība strādāja pie tā, lai minimizētu šo apstākļu negatīvo ietekmi, kā rezultātā izdevās palielināt veikto darbu apmēru.

### **Vadības ziņojums (turpinājums)**

2024. gadā, lai uzlabotu logu, durvju un konstruktīvo elementu un citu remontdarbu izpildi, plānoto remontdarbu izmaksu summas pārskatītas atbilstošāk esošajai tirgus situācijai, kā arī Sabiedrībā uzsākta dinamiskās iepirkumu sistēmas testēšana ar mērķi nodrošināt plašāku pretendentu dalību Sabiedrības organizētajos iepirkumos.

Pārdošanas izmaksas 2023. gadā samazinājušās par 0.1 milj. EUR jeb 14 %, savukārt administrācijas izmaksas samazinājušās par 1 %.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2023. gadā sasniedza 1.8 milj. EUR, kas ir par 0.3 milj. EUR jeb 17 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Palielinājums galvenokārt saistīts ar iepriekšējos periodos veikto klientu maksājumu analīzi un ieņēmumu identificēšanu. Savukārt ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma ir samazinājušies par 0.1 milj. EUR jeb 12 %.

Finanšu ieņēmumi 2023. gadā sasniedza 297 tūkst. EUR, kas ir par 274 tūkst. EUR jeb 12 reizes vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumu pieaugums, galvenokārt, saistīts ar aprēķinātajiem procentiem par termiņnoguldījumiem un naudas līdzekļu atlikumu kredītiestādēs.

Sabiedrības 2023. gada finansiālās darbības rezultāts bija pārskata perioda peļņa 5.1 milj. EUR apmērā, kas ir par 0.5 milj. EUR, jeb 11 % vairāk kā 2022. gadā.

Sabiedrības EBITDA (peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa, pirms finanšu ieņēmumiem, finanšu izmaksām un nolietojuma) rentabilitāte 2023. gadā bija 8.2 %.

Sabiedrības rentabilitāti pozitīvi ietekmēja:

- laba klientu maksāšanas disciplīna;
- mērķtiecīgs parādu piedziņas darbs – atgūtie uzkrājumi šaubīgiem parādiem pārsniedza no jauna izveidotos uzkrājumus šaubīgiem parādiem 2023. gada laikā;
- iepriekšējos periodos klientu veikto maksājumu precīzāka attiecināšana pēc parādu piedziņas procesiem un ieņēmumu identificēšana;
- līdz ar procentu likmju pieaugumu tika pārtraukta komisijas maksas ieturēšana par naudas līdzekļu turēšanu kredītiestāžu un Valsts kases norēķinu kontos, un Sabiedrības spēja gūt procentu ieņēmumus no saviem naudas līdzekļiem kredītiestāžu norēķinu kontos. Procentu ieņēmumi no Sabiedrības pārvaldītajiem klientu naudas līdzekļiem netiek atzīti Sabiedrības Apvienoto ienākumu pārskatā, bet tika attiecināti uz dzīvokļu īpašnieku kopībām proporcionāli to naudas līdzekļu atlikumiem 2023.gadā.

2023. gada 31. decembrī Sabiedrības aktīvi bija 131.5 milj. EUR, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 5.2 milj. EUR jeb 4 % no aktīvu vērtības, apgrozāmie līdzekļi 126.4 milj. EUR jeb 96 % no aktīvu vērtības; 53 % no apgrozāmiem līdzekļiem veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie naudas līdzekļi. Saistību īpatsvars bija 88 % no bilances kopsummas jeb 115.8 milj. EUR (2022. gada 31. decembrī – 133.9 milj. EUR), no tām īstermiņa saistības – 85.2 milj. EUR (2022. gada 31. decembrī – 97.3 milj. EUR).

Naudas līdzekļu un termiņnoguldījumu atlikums 2023. gada 31. decembrī bija 94.5 milj. EUR.

Būtisku daļu – 66.5 milj. EUR, no šī atlikuma veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie naudas līdzekļi nākamo periodu izdevumiem (remontdarbiem un pārvaldīšanas maksas atlikums), no kuriem Kopību naudas līdzekļi 45.0 milj. EUR apmērā izvietoti 12 mēnešu termiņnoguldījumos Latvijas Republikas Valsts kasē ar beigu termiņu 2024. gada 20. jūlijs, bet 21.5 milj. EUR tiek glabāti kredītiestāžu norēķinu kontos.

No kopējā naudas līdzekļu atlikuma 27.5 milj. EUR ir Sabiedrības pašu naudas līdzekļi, kas tiek glabāti kredītiestāžu norēķinu kontos.

Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5.1 milj. EUR.

2023. gadā Sabiedrības aktīvu atdeve ROA (*return on assets*) sastādīja 3.61 %, savukārt pašu kapitāla atdeve ROE (*return on equity*) bija 32.2 %.

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Sabiedrība uz kopīpašuma pārvaldīšanas līguma pamata darbojas kā nolīgts pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvis, kas iekasē finanšu līdzekļus un pārskaita tos tālāk pakalpojumu sniedzējiem – siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekotāju, elektroenerģijas pakalpojumu sniedzējiem un citiem.

Darījumi, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem Sabiedrība ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtās naudas apmērā, rada papildu riskus un administratīvo slogu – klientu iemaksu apkopošana, norēķini un savstarpējā sadarbība ar pakalpojuma sniedzējiem. Samaksa par šādiem pakalpojumiem 2023. gadā sasniedza ~185 milj. EUR.

## **Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības**

Viens no Sabiedrības prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu.

2023. gadā Sabiedrība veica darbus 2 391 dzīvojamās mājās par kopējo summu 19.53 milj. EUR (neieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- 5.61 milj. EUR ēku konstruktīvo elementu remontu;
- 2.02 milj. EUR elektroapgādes elementu un liftu remontu;
- 4.28 milj. EUR ūdensvada un kanalizācijas remontu;
- 6.81 milj. EUR siltumapgādes sistēmu remontu;
- 0.20 milj. EUR tehniskās dokumentācijas noformēšana;
- 0.11 milj. EUR ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana;
- 0.50 milj. EUR pārējie darbi.

2023. gada 12 mēnešos nodrošināta aukstā ūdens ievada mezgla modernizācija 99 objektos (tajā skaitā aukstā ūdens mezgla ierīkošana un atjaunošana).

Izpildot Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, 2023. gadā tika nodrošināta:

- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – 573 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 1 045 objektos.

2023. gadā ieviesti arī risinājumi elektroapgādes tīkla modernizēšanai – 160 objektos, kā arī saņemtas jaunas speciāli aprīkotas tehnikas vienības, kurām ir uzsākts testēšanas un pielāgošanas periods.

Uzkopšanas vienības strādā 354 dzīvojamās mājās. Sētnieku prombūtnē nepārtrauktu procesu nodrošina un veic dzīvojamo māju iekštelpu un pieguļošo teritoriju uzkopšanas četras Aizvietošanas vienības. Visas uzkopšanas vienības nodrošinātas ar specializētu tehniku, inventāru (muguras putekļu sūcēji un elektrības ģeneratori smilšu un putekļu sūkšanai koplietošanas telpās).

2023. gadā uzkopšanas modelis tiek uzturēts 73 dzīvojamās mājās, kuru iekštelpu uzkopšanu un teritorijas sakopšanu katrā kvartālā nodrošina 2 vienības – viena veic iekštelpu uzkopšanu un viena – teritorijas sakopšanu. 2023. gadā tika izveidota papildu Avārijas dienesta brigāde, kas apkalpo un ar avārijas dienesta pakalpojumu nodrošina Sabiedrības pārvaldīšanā esošās mājas visā Rīgā.

## **Vides aizsardzības un estētiskas pilsētvides veidošanas aktivitātes**

Veicot atjaunošanas darbus dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai, tiek uzlabots ēkas estētiskais izskats un optimizēti siltumapgādei nepieciešamie resursi, samazinot CO<sub>2</sub> emisijas.

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaistu un sakoptu pilsētvides ainavu, Sabiedrība nodrošina apstādījumu kopšanu, ko veic profesionāli dārznieki, kā arī papildu ārpakalpojuma pakalpojumiem tiek nodarbināta profesionāla arboristu vienība, nodrošinot koku kopšanu Sabiedrības spēkiem. 2023. gada sākumā ir izstrādāta jauna

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

koku inventarizācijas un apkopes uzskaites sistēma, kas ļauj koku kopšanas darbus veikt daudz kvalitatīvāk, precīzāk un ekonomiskāk, plānojot darbus ilgtermiņā.

2023. gadā īstenota proaktīva komunikācija par «zaļajām iniciatīvām»: (#biovaig), aicinot klientus iesaistīties jautājumos par atkritumu šķirošanu, energoefektivitāti un ilgtspējīgu resursu izmantošanu, kā arī par namu atjaunošanu. Aktīvi aicinājām klientus iesaistīties SIA "Clean R" uzsāktajā iniciatīvā "Tīrības dienas", kuras ietvaros bez maksas bija iespēja nodot gan tekstilu, gan elektrotehniku, tā padarot tīrāku savu māju un apkārtējo vidi, kā arī aicinājām klientus piedalīties AS "Latvijas zaļais punkts" un SIA "Eco Baltia vide" tekstila atkritumu šķirošanas kampaņā "Stils – tekstils". Kampaņas mērķis bija mudināt rast risinājumus tekstila atkritumu apjoma mazināšanai Latvijā un veicināt to šķirošanu, kā arī rūpēties par vidi.

2023. gada laikā Sabiedrībā par 52 %, salīdzinot ar 2022.gadu, ir samazināts drukāto rēķinu apjoms, aicinot klientus izmantot iespēju tos saņemt vortālā [www.eparvaldnieks.lv](http://www.eparvaldnieks.lv) un mobilajā aplikācijā, ietekmes uz vidi mazināšanai. 2023. gadā pakalpojuma detalizācijai klientu rēķinos Sabiedrība uzsāka atspoguļot pārkāpumus par nenodrošinātu piekļuvi atkritumu konteineriem vai neatbilstošu sastāvu tajos.

Sabiedrībā tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana, kuras ietvaros otrreizējai pārstrādei 2023. gada 12 mēnešos SIA "Getliņi EKO" poligonā nodoti 376 m<sup>3</sup> makulatūras.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos 2023. gadā uzstādīti 703 šķiroto atkritumu konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 6 467), tajā skaitā:

- stiklam – 275 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 2 514);
- MIX – 313 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 3 195);
- bioloģiski noārdāmajiem atkritumiem uzstādīti 99 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 701);
- 16 tekstila šķirojamie konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 57).

No Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām 2023. gadā izvesti:

- sadzīves atkritumi ~ 766 741 m<sup>3</sup>;
- lieltgabarieta atkritumi ~ 35 957 m<sup>3</sup>.

Šķiroto atkritumu izvestais apjoms pa atkritumu veidiem 2023. gada 12 mēnešos ir:

- stikls – 13 595 m<sup>3</sup>;
- MIX – 149 700 m<sup>3</sup>;
- BIO atkritumi – 6 182 m<sup>3</sup>.

2023. gada 12 mēnešos nodotas ekspluatācijā divas pazemes atkritumu konteineru novietnes Melnsila ielā 24a, Rīgā un Kristapa ielā 12a, Rīgā.

## **Dzīvojamo māju atjaunošana**

Viens no Sabiedrības darbības virzieniem ir dzīvojamo māju atjaunošana, kas tiek realizēta ar ārējā finansējuma piesaisti. Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās mājās tiek īstenoti energoefektivitātes projekti, tai skaitā AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – ALTUM), Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” un 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” ietvaros administrētie projekti.

Sabiedrība dzīvokļu īpašnieku kopībām nodrošina visu nepieciešamo projektu vadības atbalstu, sākot ar dokumentu sagatavošanu lēmumu pieņemšanai līdz pat kredītiestādes un valsts vai pašvaldības līdzfinansējuma piesaistei un sekmīgai projektu īstenošanai.

Pārskata periodā ALTUM daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros pabeigta projektu īstenošana 26 dzīvojamās mājās, vēl 8 būvobjektos darbi turpinās pēc pārskata perioda beigām tehnoloģisko pārtraukumu dēļ. ALTUM programmas ietvaros projektu nodošanas termiņš pagarināts līdz 2024. gada 1. oktobrim, attiecīgi nepiemērojot finanšu korekcijas un nosakot, ka projektu, kas netika pabeigti 2023. gadā, grantu

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

daļa tiks segta no valsts budžeta līdzekļiem. Lai arī Sabiedrība māju atjaunošanā plānoto nav sasniegusi pilnā apmērā, tomēr ir sasniegts lielākais ikgadējais atjaunoto māju skaits Sabiedrības vēsturē.

Sabiedrība kā lielākais namu apsaimniekotājs Baltijā ir uzkrājusi pieredzi un zināšanas, lai veiktu namu atjaunošanu, sākot ar vēsturiskām ēkām līdz pat namiem, kur var integrēt jaunākās tehnoloģijas un piedāvāt iespējami labākos risinājumus energoefektīvākai pieejai.

Ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu nodrošināti remontdarbi 7 objektos:

- būstamības novēršanas programmas ietvaros – Ģertrūdes ielā 91, Rīgā, Stūrmaņu ielā 2, Rīgā, Bišu ielā 17A, Rīgā;
- kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmas ietvaros – Tallinas ielā 23, Rīgā, Cēsu ielā 12, Stabu ielā 71, Rīgā, Krišjāņa Barona ielā 51, Rīgā.

2023. gadā iesniegti pieteikumi Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējuma saņemšanai 5 būstamības novēršanas projektiem, kuriem būvniecības projektu vadība un to īstenošana jāveic līdz 2024. gada novembrim.

2023. gadā uzsākti un pēc pārskata perioda beigām – līdz 2024. gada 16. februārim, sagatavoti 10 jauni pieteikumi Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumam kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai, ar izpildes laiku – 2024. gada novembris.

2023. gada septembrī uzsākts darbs pie 50 jaunu projektu piesaistes jaunajai ALTUM programmai (piesaistes veids: iedzīvotāju sapulces, vebināri). 23 māju iedzīvotāji jau ir lēmuši par tehniskās dokumentācijas izstrādi, lai varētu pieteikties dalībai kādā līdzfinansējuma programmā. 2023. gadā gūti ieņēmumi no projektu vadīšanas pakalpojuma (ALTUM, Rīgas valstspilsētas pašvaldība) – 369 tūkst. EUR apmērā. Iedzīvotāju iesaistei ēku energoefektivitātes uzlabošanas lēmumu pieņemšanai

Sabiedrība ir novadījusi 300 informatīvās sapulces, kā arī 300 konsultācijas, individuālās tikšanās un sapulces par renovācijas iespējām un gaitu.

2023. gadā tika pievērsta pastiprināta uzmanība degradējošo māju un māju, kurām draud "vidi degradējošas būves" statuss, pārvaldības procesa sistēmiskai sakārtošanai.

Kā atzinību par paveikto, Ekonomikas ministrijas konkursa "Energoefektīvākā ēka Latvijā 2023" nominācijā "Energoefektīvākā atjaunotā daudzdzīvokļu ēka Latvijā 2023" 1. vietu ieguva daudzdzīvokļu ēka Kartupeļu ielā 19, Rīgā, kuras atjaunošanas projektu vadīja Sabiedrība.

2023. gada augustā tika apbalvoti skates "Gada labākās būves Latvijā 2022" laureāti. Atzinību ieguva arī Sabiedrības apsaimniekošanā esošā jūgendstila ēka Elizabetes ielā 10A, Rīgā. Ēkas renovācija noslēdzās 2022. gadā.

2023. gada septembra beigās Sabiedrība ar svinīgu pasākumu noslēdza ēku Bauskas ielā 53 un Bauskas ielā 55, Rīgā energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas projektus. Svinīgā pasākuma laikā ikviens interesents gan klātienē, gan tiešsaistē varēja dzirdēt abu dzīvojamo māju kopīpašnieku stāstu "Kaimiņš – Kaimiņam", kā arī uzzināt, kā vienoties un pieņemt kopības lēmumu, kā panākt par 3 mēnešiem īsāku apkures sezonu, kā arī uzzināt dažādus mītus un patiesības par māju renovāciju.

Savukārt 2023. gada oktobra beigās Sabiedrība ar svinīgu pasākumu atklāja vienu no ievērojamākajiem jūgendstila namiem Tallinas ielā 23, Rīgā. Pasākuma ietvaros tika atklāta foto un video izstāde "Eižens Laube – sava laika zelta arhitekts Rīgā". Izstāde bija veltīta izcilajam jūgendstila arhitektam Eiženam Laubem, kuras ietvaros izceltas viņa desmit ievērojamākās daudzdzīvokļu ēkas, kas pēdējos gados pieredzējušas atjaunošanas darbus. Viena no šīm ēkām un Rīgas jūgendstila absolūtām pērlēm ir nams Tallinas ielā 23, Rīgā.

Sadarbībā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību, iedzīvotāju kopībām un atjaunošanā iesaistītajiem sadarbības partneriem tika organizēta atjaunoto māju svinīga atklāšana, popularizējot māju atjaunošanas iespējas un ieguvumus ne tikai māju iedzīvotāju vidū bet arī radot estētisku pilsētvidi visiem Rīgas iedzīvotājiem un viesiem.

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

### **Klientu apkalpošana**

Viens no Sabiedrības darbības pamatprincipiem ir klientiem draudzīgas kvalitātes vadības sistēmas nodrošināšana, kas ļauj veidot veiksmīgu abpusēju sadarbību ilgtermiņā. Sabiedrības komunikācijas pamatā ir augstas kvalitātes servisa, kas balstīts uz klienta vajadzību izprašanu un profesionālu apkalpošanu, nodrošināšana. Saziņa ar klientiem notiek gan izmantojot ierastos informācijas kanālus – informatīvo tālruni un klientu apkalpošanas centrus, gan saziņas paplašināšanai – sociālās saziņas platformas, kā arī tiek analizētas papildu tehniskās iespējas un informācijas kanāli operatīvai dažāda veida informācijas un atgādinājumu nosūtīšanai klientiem.

2023. gadā Sabiedrībā ir ieviesti vairāki jauni komunikācijas rīki, lai uzlabotu informācijas aprites ātrumu starp klientu un Sabiedrību – virtuālais asistents un klientu pašapkalpošanās vortāla e-parvaldnieks.lv mobilā aplikācija (turpmāk – mobilā aplikācija). Papildu tam saziņai ar Sabiedrības valdes priekšsēdētāju ir pieejams publiskais e-pasts

ozolins@rnparvaldnieks.lv, kā arī iespēja nākt uz klātienes tikšanos ar Sabiedrības valdi. Tieša saziņa ar klientiem, lai risinātu problēmas, nākotnē dos grūdienu arī būtiskajiem energoefektivitātes projektiem, kas ir stūrakmens rīdzinieku mājokļu ilgtspējai.

Attīstot jaunus e-rīkus, tā dodot iespēju ērtāk sekot līdzi aktualitātēm, kas saistītas ar īpašuma pārvaldīšanu, 2023. gada septembrī tika dubultotas mobilās aplikācijas funkcijas. Klienti mobilajā aplikācijā šobrīd var veikt rēķinu apmaksu, pārlūkot rēķinu arhīvu, apskatīt informāciju par rēķinu apmaksas statusu, nodot ikmēneša ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus, sekot līdzi remontdarbu izpildes statusiem, dzīvojamās mājas uzkrājumam un tā izlietojumam, kā arī tajā ir izveidota ērta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tāmju un līdzekļu izlietojuma atskaišu aplūkošana.

Sadarbībā ar Māju atjaunošanas nodaļu, namu pārvaldniekiem un citiem iecirkņu darbiniekiem dzīvokļu īpašniekiem šogad tika rīkotas vairākas klātienes un attālinātās konsultācijas. Ņemot vērā lielo klientu interesi par piedalīšanos attālinātajās konsultācijās, no septembra katru mēnesi tiek rīkotas attālinātās konsultācijas par atbalsta programmām daudzdzīvokļu ēku atjaunošanai, kuru laikā ikviens dalībnieks var saņemt izsmelto atbildes uz sev interesējošiem jautājumiem par māju atjaunošanu.

Uzlabojot klientu informētību, par 64 % ir pieaudzis izsūtīto paziņojumu skaits par plānotajiem pakalpojumu pārtraukumiem, plānotajiem remontdarbiem un citiem paziņojumiem, salīdzinot ar 2022. gadu. 2024. gadā plānots turpināt pilnveidot šo procesu.

Namu pārvaldnieku sasniedzamības paaugstināšanai, 2023. gadā tika veikta neatbildēto zvanu pāradresācija uz iekšējo Klientu atbalsta centru, nodrošinot atbildēšanu uz zvanu un pieteikumu reģistrēšanu namu pārvaldnieka aizņemšanās laikā. Vidēji mēnesī tika saņemti 2 200 pāradresētie zvani. Izvērtējot 2023. gada pāradresēto zvanu radītājus un novērojot ienākošo zvanu skaita pieaugumu, pieņemts lēmums stiprināt iekšējo Klientu atbalsta centru. Informatīvā tālruņa 8900 servisa kvalitātes līmenis ir 77 %, kas ir par 2 % zemāks nekā 2022. gadā. Pieaugot ienākošo zvanu skaitam ar sezonālīti saistīto procesu laikā, ieviesta tehniska iespēja klientiem pieteikt atzvanu tuvākās darba dienas laikā. Vidējais atzvana laika ilgums nepārsniedz 2 minūtes. 2023. gadā pieteikto atzvanu skaits sastādīja līdz 195 atzvaniem mēnesī.

2023. gada 30. aprīlī optimizācijas rezultātā, izvērtējot klientu plūsmas, tika slēgti divi Klientu apkalpošanas centri – Brīvības gatvē 430A un Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā.

### **Darbs ar debitoriem**

2023. gadā vidējais maksājumu disciplīnas rādītājs – klienti veikuši rēķinu apmaksu noteiktajā termiņā – ir 82 %. Augstākais maksājumu disciplīnas rādītājs Sabiedrības vēsturē, t.i. 85 %, tika sasniegts 2023. gada decembrī. Līdz ar maksājumu disciplīnas pieaugumu ir iespēja laicīgi un pilnā apmērā norēķināties par apkuri un mērķtiecīgi veidot uzturēšanas darbu uzkrājumu, kas ir gan klientu, gan Sabiedrības ieguvums.

Pēc debitoru skaita uz 2023. gada 31. decembri kopējais parādu skaits ir samazinājies par 5 % attiecībā pret 2022. gada 31. decembri. Darbības rezultātu ietekmē veiktās parādu prevencijas darbības, t.i. veiksmīgs atgādinājumu serviss, kas ietver gan atgādinājumu par rēķina samaksu, gan atgādinājumu/brīdinājumu maksājumu kavētājiem sūtīšana.

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Ievērojama ietekme ir neatgūstamu parādu norakstīšanai, 2023. gadā par bezcerīgiem (zaudētiem) atzīstot 0,72 milj. EUR.

2023. gada 1. ceturksnī uzsākts pilotprojekts, kura ietvaros vortālā [www.eparvaldnieks.lv](http://www.eparvaldnieks.lv) reģistrētiem dzīvokļa īpašniekiem ir pieejama parādu informācija un aktuālais parāda statuss tā lietotājiem gan individuālā, gan mājas līmenī. Tā tiek regulāri atjaunota, tādā veidā klientiem nodrošinot pašapkalpošanās iespēju. 2023. gadā šī funkcionalitāte nodrošināta jau 3 194 dzīvojamo māju vortālā [www.eparvaldnieks.lv](http://www.eparvaldnieks.lv) reģistrētiem dzīvokļu īpašniekiem. 2024. gada 1. ceturksnī plānots pieslēgt funkcionalitāti visām dzīvojamajām mājām.

2024. gadā ir plānots turpināt debitoru portfeļa kārtošanu, procesu automatizāciju, kā arī sadarbību ar parādu atgūšanas ārpakalpojumu, kas veiksmīgi uzsākta 2022. gadā. Tāpat plānots pārskatīt sadarbību ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamentu neprivatizēto dzīvokļu īpašumu jautājumos.

### **Risku vadība (skatīt Finanšu pārskata pielikuma piezīmi Nr. 28)**

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Sabiedrības risku vadības mērķis ir sekmēt

Sabiedrības stratēģisko mērķu sasniegšanu, t.sk. mazināt risku ietekmi uz klientiem sniegto pakalpojumu izmaksām un kvalitāti. Korupcijas un interešu konflikta risku vadīšana ir būtiska risku vadības sastāvdaļa.

Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesu norises, procesu kontroles un pienākumu un atbildības sadalījums. Būtiska risku vadības sastāvdaļa ir regulāras risku analīzes. Izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu kvalitāte un nepārtrauktība. 2023. gadā tiek veikta iekšējā normatīvā regulējuma par risku vadīšanu atjaunošana.

2023. gadā tiek turpināta iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošana, liekot uzsvāru uz kontroļu un paškontroļu (pašpārbaudes procedūru) aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu.

Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot tirgus risku, kredītrisku, likviditātes risku un procentu likmju svārstību risku.

Kopš 2021. gada februāra Sabiedrība Valsts kasē glabāja naudas līdzekļus, kas veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātos līdzekļus. Ievērojot Likuma par budžetu un finanšu vadību pārejas noteikumu 103. punktu, tika pieņemts valdes lēmums Valsts kasē esošos klientu naudas līdzekļus 45'000'000 EUR apmērā izvietot četros Valsts kasē atvērtajos termiņnoguldījumos, pārējos naudas līdzekļus sadalot starp kredītiestādēm, ņemot vērā starptautiskās reitingu aģentūras Moody's kredītreitingus, kredītiestāžu piedāvātās procentu likmes par norēķinu kontu atlikumiem un termiņnoguldījumiem, tādējādi nodrošinot šo finanšu līdzekļu uzglabāšanu nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem.

### **Sabiedrības turpmākā attīstība**

Sabiedrība turpinās īstenot Stratēģijā noteikto jauno Sabiedrības attīstības scenāriju Stratēģijas periodam 2022. – 2026. gads "Sabiedrība modernizē pakalpojumus un veicina aktīvu īpašuma pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, nosakot virzību uz privātā kapitāla piesaisti", īpašu uzmanību pievēršot ilgtspējīgas attīstības aspektu izvērtēšanai un to būtiskuma noteikšanai.

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu un uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbību, sniedzot caurskatāmus pārvaldīšanas pakalpojumus un palielinot ik gadu veikto uzturēšanas darbu apjomu, lai nodrošinātu straujāku Sabiedrības klientiem piederošā īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, veicot organizatoriskas izmaiņas, digitalizējot un pilnveidojot iekšējos procesus, ieviešot kvalitātes vadības sistēmu, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, pilnveidojot iepirkumu procesu ar mērķi piesaistīt plašāku pretendentu loku, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī ieviešot viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Sabiedrībām, kuras atbilstoši Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma nosacījumiem ir liela sabiedrība, noteikts pienākums gatavot ilgtspējas ziņojumu. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" atbilst šim kritērijam, līdz ar to par 2025. gada pārskata periodu būs jāziņo 2026. gadā.

Ilgspējas ziņojuma sagatavošanu un iesniegšanu nosaka pirmie divi SISP (*Assessment of Strategic Information Systems Planning*) standarti:

- Starptautisko finanšu pārskatu (grāmatvedības) standartu (turpmāk – SFPS) Ilgtspējas standarts Nr. S1 **Vispārējās prasības ar ilgtspējību saistītās finanšu informācijas atklāšanai**;
- SFPS Ilgtspējas standarts Nr. S2 **Ar klimatu saistītās informācijas atklāšana**.

Eiropas Komisija 2023. gada 31. jūlijā pieņēma Eiropas ilgtspējas ziņu sniegšanas standartus (ESRS) saskaņā ar kuriem sabiedrības, uz kurām attiecas CSRD (Korporatīvā ilgtspējas ziņu sniegšanas direktīva/*Corporate Sustainability Reporting Directive*), sagatavos ilgtspējas ziņojumu. Eiropas ilgtspējas ziņu sniegšanas standarti aptver vides, sociālos un pārvaldības jautājumus, tostarp klimata pārmaiņas, bioloģisko daudzveidību un cilvēktiesības. ESRS ir izstrādāti, ņemot vērā SISP izstrādātos ilgtspējas standartus, lai nodrošinātu sniegtās informācijas salīdzināmību un novērstu dubultas ziņošanas nepieciešamību.

2023. gada 5. janvārī stājās spēkā Eiropas Parlamenta un Padomes 2022. gada 14. decembra direktīva (ES) 2022/2464, ar ko attiecībā uz korporatīvo ilgtspējas ziņu sniegšanu groza Regulu (ES) Nr. 537/2014, Direktīvu 2004/109/EK, Direktīvu 2006/43/EK un Direktīvu 2013/34/ES (CSRD). Dalībvalstīm, t.sk. Latvijai normatīvie un administratīvie akti CSRD pārņemšanai jāizstrādā 18 mēnešu laikā, t.i., līdz 2024. gada 6. jūlijam.

CSRD paredz aizstāt Nefinanšu ziņojumu sniegšanas direktīvu (2014/95/ES):

- ieviešot detalizētākas ziņošanas prasības un nodrošinot, ka noteiktām sabiedrībām ir jāsniedz ilgtspējas ziņojumi par tādiem jautājumiem kā vide, sociālā joma, cilvēktiesības un pārvaldības faktori;
- paredzot, ka ilgtspējas ziņojums ir daļa no uzņēmuma gada pārskata un tas jāiekļauj vadības ziņojumā tam paredzētajā atsevišķā sadaļā (bez iespējas to sagatavot atsevišķi);
- nosakot, ka ilgtspējas ziņojums sagatavojams Eiropas vienotajā elektroniskajā formātā (xHTML, iXBRL);
- nosakot, ka ilgtspējas ziņojums jāgatavo saskaņā ar Eiropas ilgtspējas ziņu sniegšanas standartiem;
- nosakot pienākumu obligātam revidentam vai neatkarīgam apliecinājuma pakalpojuma sniedzējam izteikt atzinumu par ilgtspējas ziņojuma atbilstību CSRD prasībām, tostarp par atbilstību Eiropas ilgtspējas ziņu sniegšanas standartiem.

Standarti sniedz skaidru priekšstatu par to, kas uzņēmumiem ir jāziņo, lai tie atbilstu globālo kapitāla tirgus vajadzībām, sniedzot investoriem salīdzināmu informāciju. Standarti palielinās ilgtspējības ziņojumu nozīmi un savienojamību galvenajos finanšu dokumentos. Turpmāk saistītu finanšu un ilgtspējības pārskatu sniegšana būs prasība, nevis iezīme labas prakses ziņošanai.

Ieviešot labās prakses korporatīvās pārvaldības principus, pamatojoties uz jauno vispārīgo stratēģisko mērķi, kā arī iesaistot Sabiedrības darbiniekus, Sabiedrība turpinās ieviest Sabiedrības darbā un komunikācijā ar ieinteresētajām pusēm Stratēģijā noteiktās vērtības:

- atbildība – augstas kvalitātes pakalpojumi un labas reputācijas uzturēšana;
- kompetence – uz izcilu rezultātu orientēta komanda, kura apveltīta ar atbilstošām zināšanām, prasmēm un darba pieredzi;
- attīstība – apgūt un izmantot jaunas zināšanas, tehnoloģijas un inovācijas;
- cieņa un sadarbība – profesionāla un atsaucīga saziņa ar klientiem un darbiniekiem,

kā arī Stratēģijā noteikto biznesa modeli.

Sabiedrība 2024. gadā plāno turpināt stratēģisko mērķu īstenošanu, nosakot sekojošas fokusa jomas: attīstīt pakalpojumu pārdošanas funkciju, ieviest darba uzdevumu vadības sistēmu, nodrošinot efektīvāku remonta darbu kvalitātes kontroli, stiprināt tālāku darbu izpildes kapacitāti, t.sk. Sabiedrības spēkiem un ar ārpalpojuma palīdzību, tā veicinot konkurenci piegādātāju starpā, piesaistīt kapitālu uzņēmuma projektu finansēšanai, īstenot energoefektivitātes projektus un aktivitātes dzīvojamā fonda saglabāšanai, darba apstākļu uzlabošanai, darbinieku mainības samazināšanai, darbinieku iesaistes paaugstināšanai, uz klientu orientētas iekšējās kultūras veidošanai.

### **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Lai sasniegtu Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam noteiktos mērķus un uzlabotu Sabiedrības klientu dzīves kvalitāti, Sabiedrība turpinās vērtēt 2023. gadā uzsāktu Sabiedrības ilgtspējīgai attīstībai nepieciešamā finansējuma apjomu tādiem investīciju projektiem kā viedo skaitītāju, jumtu un tekņu pretapledošanas sistēmu, elektroauto uzlādes iespēju daudzdzīvokļu namu pagalmos uzstādīšanai, energoefektivitātes projektu realizācijai, teritoriju kopšanas mehānizācijai, liftu nomaiņai u.tml., kā arī to potenciālu, iespējas papildu kapitāla piesaistei un finansēšanas alternatīvu izvērtēšanu šo investīciju projektu realizācijai. Vērtējamo investīciju projektu atlase vēl turpinās.

Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu par dzīvojamo māju atjaunošanu pieņemšanā, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanā un iesaistē par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot līdzfinansējumu no valstspilsētas pašvaldības, Eiropas Savienības vai citām programmām, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādas dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas. Lai pilnveidotu dzīvokļu īpašnieku (klientu) zināšanas par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, proaktīvi tiks veiktas iedzīvotāju mācības ar mērķi palielināt mājas pilnvaroto personu skaitu, savukārt, lai informētu klientus par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu – tiks organizētas iedzīvotāju sapulces.

### **Notikumi pēc pārskata perioda beigām**

Ar 2024. gada 1. janvāri tika paaugstināta pārvaldīšanas pakalpojumu maksa, kas galvenokārt saistīts ar būtisku darbaspēka izmaksu pieaugumu, un apstākli, ka ir noteiktas jaunas, valsts noteiktas pārvaldīšanas darbības energoefektivitātes jomā, kas saistošas visiem pārvaldniekiem, kā arī izmaksu pieaugumu būvniecībā un pakalpojuma kvalitātes uzlabošanai nepieciešamo darbinieku kvalifikācijas paaugstināšanu un pieejamības uzlabošanu visos saziņas līmeņos ar pārvaldnieku.

Lai Sabiedrības darbinieku atalgojums būtu taisnīgs, konkurētspējīgs un motivējošs, 2024. gada janvārī un februārī tas ir pārskatīts fiziskā darba veicējiem.

2023. pārskata gads pabeigts ar peļņu 5 054 502 EUR apmērā.

Lai nodrošinātu Sabiedrības attīstību, t.sk. jauno pakalpojumu ieviešanu un digitālo risinājumu turpmāku pilnveidošanu, valde piedāvās sadalīt un izmaksāt dividendēs 80 % no pārskata perioda peļņas, pārējo atstājot Sabiedrības rīcībā.

2023. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2024. gada \_\_\_\_\_.  
Dalībnieku sapulces vadītājs

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
Valdes loceklis

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

## **ZIŅOJUMS PAR VALDES ATBILDĪBU**

Sabiedrības Valde (turpmāk tekstā – Vadība) ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati no 15. līdz 58. lappusei ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2023. gada 31. decembrī, tās 2023. gada darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Grāmatvedības standartiem, balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Šis ir trešais Grāmatvedības standartu piemērošanas gads finanšu pārskatu sagatavošanā. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā Vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Sabiedrības Vadība ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Sabiedrības aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu Sabiedrībā izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Vadība ir arī atbildīga par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
Valdes loceklis

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

## APVIENOTO IENĀKUMU PĀRSKATS

(EUR)

	Piezīme	2023	2022
Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem	1	74 216 801	62 107 986
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(63 595 548)	(51 886 460)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>10 621 253</b>	<b>10 221 526</b>
Pārdošanas izmaksas	3	(693 697)	(806 688)
Administrācijas izmaksas	4	(5 659 718)	(5 697 914)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 829 424	1 519 596
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(1 177 793)	(428 899)
Finanšu ieņēmumi	7	296 898	23 065
Finanšu izmaksas	8	(56 553)	(295 262)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>5 159 814</b>	<b>4 535 424</b>
<b>Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu</b>	9	(105 312)	-
<b>Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>5 054 502</b>	<b>4 535 424</b>
<b>Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi</b>		<b>5 054 502</b>	<b>4 535 424</b>
<b>Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku</b>		<b>5 054 502</b>	<b>4 535 424</b>

Pielikumi no 20. līdz 58. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
Valdes loceklis

Anita Zeikmane  
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

**PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI  
 2023. GADA 31. DECEMBRĪ**

AKTĪVI	Pielikums	(EUR)	
		31.12.2023.	31.12.2022.
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
Nemateriālie ieguldījumi	10	181 688	103 270
Pamatlīdzekļi	11	4 015 673	3 578 925
Tiesības lietot aktīvus	12	894 386	1 121 472
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	77 042	14 774
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI KOPĀ</b>		<b>5 168 789</b>	<b>4 818 441</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
Krājumi	13	787 095	895 019
Pircēju un pasūtītāju parādi	14	28 930 396	35 926 480
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	226 963	250 924
Citi debitori	15	1 567 744	768 795
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	17	45 000 000	-
Nākamo periodu izmaksas	16	335 482	339 123
Nauda un naudas ekvivalenti	17	49 511 425	105 210 093
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI KOPĀ</b>		<b>126 359 105</b>	<b>143 390 434</b>
<b>AKTĪVI KOPĀ</b>		<b>131 527 894</b>	<b>148 208 875</b>

(turpinājums nākošā lapā)

Pielikumi no 20. līdz 58. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

**PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI  
 2023. GADA 31. DECEMBRĪ (turpinājums)**

		(EUR)	
<b>PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS</b>	Pielikums	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	18	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves		5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		28 911	(876 513)
Pārskata gada peļņa		5 054 502	4 535 424
<b>PAŠU KAPITĀLS KOPĀ</b>		<b>15 685 912</b>	<b>14 261 410</b>
<b>SAISTĪBAS</b>			
<b>ILGTERMIŅA SAISTĪBAS</b>			
Uzkrājumi	19	97 959	163 505
Aizņēmumi no kredītiestādēm	20	217 514	323 559
Citi aizņēmumi		-	4 383
Līgumu saistības	27	29 727 907	35 340 278
Nomas saistības	24	561 851	819 689
<b>ILGTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>30 605 231</b>	<b>36 651 414</b>
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS</b>			
Uzkrājumi	19	279 926	310 085
Aizņēmumi no kredītiestādēm	20	42 891	54 150
Citi aizņēmumi	21	4 384	9 793
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	22	5 456 508	6 296 319
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	23	26 984 243	34 712 377
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	2 316 290	2 156 503
Pārējie kreditori	26	8 282 819	8 967 048
Līgumu saistības	27	41 482 898	44 426 715
Nomas saistības	24	386 792	363 061
<b>ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>85 236 751</b>	<b>97 296 051</b>
<b>SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>115 841 982</b>	<b>133 947 465</b>
<b>PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ</b>		<b>131 527 894</b>	<b>148 208 875</b>

Pielikumi no 20. līdz 58. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
 Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
 Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
 Valdes loceklis

Anita Zeikmane  
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(EUR)

	Daļu kapitāls*	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2021. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	(3 409 543)	4 221 717	11 414 673
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	4 221 717	(4 221 717)	-
Dividenžu sadale	-	-	(1 688 687)	-	(1 688 687)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	4 535 424	4 535 424
2022. gada 31. decembrī	<b>5 116 844</b>	<b>5 485 655</b>	<b>(876 513)</b>	<b>4 535 424</b>	<b>14 261 410</b>
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	4 535 424	(4 535 424)	-
Dividenžu sadale	-	-	(3 630 000)	-	(3 630 000)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	5 054 502	5 054 502
2023. gada 31. decembrī	<b>5 116 844</b>	<b>5 485 655</b>	<b>28 911</b>	<b>5 054 502</b>	<b>15 685 912</b>

\*Aprakstu skat. 18. pielikumā.

Pielikumi no 20. līdz 58. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
Valdes loceklis

Anita Zeikmane  
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS PAR 2023. GADU

		(EUR)	
Pamatdarbības naudas plūsma	Pielikums	2023	2022
leņģēmumi no līgumiem ar klientiem		277 994 034	238 005 097
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem		(283 762 666)	(226 899 497)
Uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumi		(180 795)	(10 066)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi		50 772	45 653
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>(5 898 655)</b>	<b>11 141 187</b>
Finanšu izmaksas		(59 622)	(56 488)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>(5 958 277)</b>	<b>11 084 699</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	10;11	(844 526)	(319 387)
Saņemtie procentu maksājumi	7	296 898	23 065
Valsts kasē turētie Kopību termiņnoguldījumi	17	(45 000 000)	-
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(45 547 628)</b>	<b>(296 322)</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Nomas maksājumu pamatsumma		(454 932)	(516 065)
Saņemtās subsīdijas		11 560	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	20	(109 577)	(72 650)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	21	(9 792)	(25 382)
Izmaksātās dividendes	18	(3 630 000)	( 1 688 687)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(4 192 741)</b>	<b>(2 302 784)</b>
<b>Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts</b>		(22)	(26)
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>		(55 698 668)	8 485 567
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>		105 210 093	96 724 526
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>		<b>49 511 425</b>	<b>105 210 093</b>

Pielikumi no 20. līdz 58. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš  
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
Valdes loceklis

Anita Zeikmane  
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

## FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI

### 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – dzīvojamā māja) pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. 2023. gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija virs 3 600 dzīvojamo māju/ būvju ar kopējo platību 7,4 milj. m<sup>2</sup>.

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010. gada 29. decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010. gada 26. oktobra lēmumu Nr. 2110. Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Sabiedrībai nav līdzdalības citās sabiedrībās. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce, padome un valde. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Sabiedrības uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu un pakalpojuma kvalitāti. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA), Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras (LTRK) un Latvijas Darba devēja konfederācijas (LDDK) biedre. Pamatdarbības veids, kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regulā (EK) Nr. 1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistiskajai klasifikācijai): 6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata un 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības.

Sabiedrības gada pārskatu Rīgas valstspilsētas pašvaldība (juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539) iekļauj konsolidētajā gada pārskatā. Konsolidēto gada pārskatu kopijas ir pieejamas Rīgas valstspilsētas pašvaldībā (Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539).

Šos finanšu pārskatus publicēšanai ir apstiprinājusi Sabiedrības Valde. Finanšu pārskatus apstiprina dalībnieku sapulce, kuru sasauca Sabiedrības Valde pēc revidenta atzinuma un padomes ziņojuma saņemšanas. Dalībnieku sapulcei ir tiesības noraidīt Valdes sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

### 2. GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES UN NOVĒRTĒŠANAS PRINCIPI

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz zemāk minētajiem grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principiem. Šie principi ir attiecināti visiem salīdzinošiem rādītājiem, ja vien nav norādīts citādi.

#### **Sabiedrības darbības turpināšana**

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz pieņēmumu, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk.

2023. gadu Sabiedrība noslēdza ar peļņu 5 054 502 EUR apmērā. Pozitīva bruto peļņa no saimnieciskās pamatdarbības, kā arī esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīnas uzlabošanās, nodrošināja stabilu finanšu situāciju pārskata gadā.

Uz 2023. gada beigām īstermiņa aktīvu apjoms 126 milj. EUR un īstermiņa saistību apjoms 85 milj. EUR. Sabiedrība veic finanšu un veicamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas darbu plānošanas un kontroles uzlabošanu, kā arī intensificē darbu ar kavētajiem debitoriem.

#### **2.1. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi**

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Grāmatvedības standartiem. Ņemot vērā Eiropas Savienības apstiprināšanas procedūru, šajā pielikumā ir uzrādīti arī standarti un interpretācijas, kas nav apstiprināti piemērošanai Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem un interpretācijām var būt ietekme uz Sabiedrības finanšu pārskatiem nākamajos periodos, ja tie tiek apstiprināti.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, balstoties uz sākotnējo izmaksu uzskaites metodi. Naudas plūsmu pārskats sastādīts pēc tiešās metodes. Apvienoto ienākumu pārskats sastādīts pēc izmaksu funkcijas. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota naudas vienība euro (EUR).

Saskaņā ar Vadības viedokli 2023. gadā ir veiktas izmaiņas posteņu klasifikācijā salīdzinājumā ar 2022. gada finanšu pārskatu. Pārklasifikācijai nav ietekmes uz finanšu rezultātu. 2023. gada finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par 2022. gadu klasificēti pēc 2023. gada principiem un ir salīdzināmi. Pārskata gada sākuma bilance pirms pārklasifikācijas sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci.

Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2023. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar Grāmatvedības standartiem, Vadība pamatojās uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatos to noteikšanas brīdī. Lai gan šīs aplēses ir sagatavotas, balstoties uz visaptverošu Vadības rīcībā esošo informāciju par pašreizējiem notikumiem un darbībām, faktiskie rezultāti var atšķirties no tām. Būtiski pieņēmumi un spriedumi aprakstīti 3. pielikumā.

Sagatavojot šos finanšu pārskatus, Sabiedrība nav piemērojusi ar agrāku datumu vairākus zemāk minētos jaunus standartus un interpretācijas, kuri ir publicēti, taču stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas no 2024. gada 1. janvāra vai vēlāk, vai arī nav apstiprināti Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem nav paredzama būtiska ietekme uz šiem finanšu pārskatiem:

### **Jauni standarti un grozījumi, kas stājas spēkā pārskata gadā**

**1. Grozījumi SGS Nr. 1 Finanšu pārskatu sniegšana un SFPS prakses nostādne Nr. 2:** Informācijas atklāšana par grāmatvedības politikām ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumos iekļauti norādījumi par būtiskuma novērtēšanu saistībā ar grāmatvedības politikas informācijas atklāšanu, it īpaši, SGS Nr. 1 grozījumi aizstāj prasību atklāt nozīmīgās grāmatvedības politikas ar prasību atklāt būtiskās grāmatvedības politikas. Prakses nostādne ir pievienoti arī norādījumi un ilustratīvi piemēri, lai palīdzētu izprast būtiskuma jēdzienu, pieņemot lēmumus par informācijas atklāšanu par grāmatvedības politikām.

Sabiedrība ir izvērtējusi grozījumu ietekmi izmantojot trīs soļu procesu:

- 1. solis – tiek novērtēts vai darījums, cits notikums vai nosacījums ir būtisks? – informācija ir būtiska, ja pamatoti var uzskatīt, ka tās neuzrādīšana vai nepareiza norādīšana ietekmēs lēmumus, ko finanšu pārskatu lietotāji pieņems, pamatojoties uz uzņēmuma finanšu informāciju.;
- 2. solis – tiek novērtēts, vai pati saistītā grāmatvedības politikas informācija ir būtiska? – tiek apsvērts, vai finanšu pārskatu lietotājiem ir nepieciešama grāmatvedības politikas informācija, lai saprastu citu finanšu pārskatos ietvertu informāciju;
- 3. solis – tiek noteikts, kāda grāmatvedības politikas informācija tiks atklāta? Piemēram, tāda, kur grāmatvedības uzskaitē ir sarežģīta vai arī, ja vienam postenim tiek piemērots vairāk nekā viens standarts.

Sabiedrības finanšu pārskatus šie grozījumi nav ietekmējuši, jo finanšu pārskatos pamatā ir iekļauta būtiskā grāmatvedības politikas informācija, un nebūtiskā grāmatvedības politikas informācija būtisko neaizsedz.

### **2. Grozījumi SGS Nr. 8 Grāmatvedības politikas, grāmatvedības aplēšu izmaiņas un kļūdas:**

Grāmatvedības aplēšu definīcijas izmaiņas stājas spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, un attiecas uz izmaiņām grāmatvedības politikā un aplēsēs, kas gaidāmas šī perioda sākumā vai pēc tam. Grozījumi ievieš jaunu grāmatvedības aplēšu definīciju, naudas summas finanšu pārskatos, uz kurām attiecas novērtēšanas nenoteiktība, ja to rezultātā netiek koriģēta iepriekšējā perioda kļūda. Tāpat grozījumi precizē, kas ir izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kā tās atšķiras no grāmatvedības politikas izmaiņām un kļūdu labojumiem.

Sabiedrības nav koriģējusi iepriekšējo periodu kļūdas, un finanšu pārskatus šie grozījumi nav ietekmējuši.

### **Jauni standarti un to grozījumi, kas ir izdoti un vēl nav stājušies spēkā**

Sagatavojot šos finanšu pārskatus, Sabiedrība nav piemērojusi ar agrāku datumu zemāk minētos jaunus standartus un interpretācijas, kuri ir publicēti, taču stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas no 2024. gada 1. janvāra vai vēlāk, vai arī nav apstiprināti Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem nav paredzama būtiska ietekme uz šiem finanšu pārskatiem.

**3. Grozījumi SGS Nr. 1 Finanšu pārskatu sniegšana: Īstermiņa vai ilgtermiņa saistību klasifikācija** ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, tie būs jāpiemēro ar atpakaļ ejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8. Grozījumu mērķis ir precizēt SGS Nr. 1 principus saistību klasificēšanai kā īstermiņa vai ilgtermiņa saistības. Grozījumi precizē norēķinu atlikšanas tiesību nozīmi, prasību, lai šīs tiesības pastāvētu pārskata perioda beigās, ka vadības nolūks neietekmē pašreizējo vai ilgtermiņa klasifikāciju, ka darījuma partnera iespējas, kuru rezultātā varētu tikt veikti norēķini, nododot paša uzņēmuma kapitāla instrumentus, neietekmē pašreizējo vai ilgtermiņa klasifikāciju. Tāpat grozījumi nosaka, ka saistību klasifikāciju ietekmēs tikai tie finanšu nosacījumi, kas uzņēmumam jāievēro pārskata datumā vai pirms tā. Papildu informācija ir jāatklāj arī par ilgtermiņa saistībām, kas izriet no aizņēmuma

līgumiem, uz kuriem attiecas finanšu nosacījumi, kas jāizpilda divpadsmit mēnešu laikā pēc pārskata perioda beigām. Grozījumi vēl nav apstiprināti Eiropas Savienībā.

Sabiedrība izvērtēs šo grozījumu ietekmi pārskata periodā, kas sākas 2024. gada 1. janvārī, lai noteiktu vai tiem varētu būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem un informācijas atklāšanu.

**4. Grozījumi SFPS Nr. 16 Noma: Nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā gadījumā** ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumi paredzēti pārdevēja-nomnieka prasību pilnveidošanai, pārdošanas ar saņemšanas atpakaļ nomā darījumā radušos nomas saistību novērtēšanai SFPS Nr. 16, vienlaikus neveicot izmaiņas grāmatvedības uzskaitē, kas attiecināma uz pārdošanu ar saņemšanu atpakaļ nomā nesaistītiem darījumiem. It īpaši, ja pārdevējs-nomnieks nosaka "nomas maksājumus" vai "pārskatītos nomas maksājumus" tā, lai pārdevējs – nomnieks neatzītu nekādu peļņas vai zaudējumu summu, kas attiecas uz tā lietošanas tiesībām. Šo prasību piemērošana neliedz pārdevējam – nomniekam peļņu vai zaudējumus atzīt jebkādos guvumus vai zaudējumus, kas saistīti ar nomas līguma daļēju vai pilnīgu izbeigšanu. Pārdevējs-nomnieks piemēro grozījumus ar atpakaļ ejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8 pārdošanas ar saņemšanas atpakaļ nomā darījumiem, kas noslēgti pēc sākotnējās piemērošanas datuma pārskata perioda sākumā, kurā uzņēmums pirmo reizi piemēroja SFPS Nr. 16. Grozījumi vēl nav apstiprināti Eiropas Savienībā.

Sabiedrība neslēdz pārdošanas ar saņemšanu atpakaļ nomā līgumus minētajā SFPS Nr. 16 darbības jomā, līdz ar to tā piemērošana neietekmē Sabiedrības finanšu darbības rezultātus.

### **5. Grozījumi SGS Nr. 7 un SFPS Nr. 7 Finansēšanas līgumi ar piegādātājiem**

Grozījumi ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, un ir atļauta agrāka piemērošana. Tomēr ir pieejami daži atvieglojumi no noteiktas informācijas sniegšanas sākotnējās piemērošanas gadā.

Grozījumi ievieš papildu informācijas atklāšanas prasības uzņēmumiem, kas noslēdz šādus līgumus. Tomēr tie neattiecas uz saistīto saistību un naudas plūsmu klasifikāciju un uzrādīšanu.

Grozījumi attiecas uz finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem, kuriem ir visas zemāk minētās pazīmes:

- finanšu sniedzējs maksā summas, ko uzņēmums (pircējs) ir parādā saviem piegādātājiem;
- uzņēmums piekrīt maksāt saskaņā ar līguma noteikumiem tajā pašā dienā vai vēlāk, nekā tiek samaksāts tā piegādātājiem;
- uzņēmumam tiek nodrošināti pagarināti apmaksas termiņi vai piegādātāji gūst labumu no priekšlaicīgas apmaksas termiņiem, salīdzinot ar saistīto rēķina apmaksas termiņu.

Grozījumi neattiecas uz debitoru parādu vai inventāra finansēšanas kārtību.

Ar grozījumiem tiek ieviesti divi jauni informācijas atklāšanas mērķi – viens SGS Nr. 7 un otrs SFPS Nr. 7, lai uzņēmums sniegtu informāciju par saviem finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem, kas ļautu lietotājiem (ieguldītājiem) novērtēt šo līgumu ietekmi uz uzņēmuma saistībām un naudas plūsmām, un uzņēmuma pakļautību likviditātes riskam.

Saskaņā ar grozījumiem uzņēmumiem ir jāatklāj arī bezskaidras naudas izmaiņu veids un ietekme to finanšu saistību uzskaites vērtībās, kas ir daļa no finansēšanas līgumiem ar piegādātājiem.

Grozījumi arī pievieno piegādātāju finansēšanas kārtību kā piemēru esošajām informācijas atklāšanas prasībām SFPS Nr. 7 par faktoriem, ko uzņēmums varētu ņemt vērā, sniedzot konkrētu kvantitatīvo likviditātes riska informāciju par savām finanšu saistībām.

Sabiedrība izvērtēs šo grozījumu ietekmi pārskata gadā, kas sākas 2024. gada 1. janvārī, lai noteiktu, vai tiem varētu būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem un informācijas atklāšanu.

## **2.2. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana**

### **Uzskaites un pārskatu valūta**

Sabiedrības finanšu pārskatu posteņi tiek uzskaitīti tās ekonomiskās vides valūtā, kurā Sabiedrība darbojas (uzskaites valūta). Finanšu pārskatu posteņi ir uzrādīti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā euro (EUR), kas ir Sabiedrības pārskatu valūta.

### **Darījumi un atlikumi ārvalstu valūtās**

Visi darījumi ārvalstu valūtā tiek pārrēķināti euro pēc darījuma dienas sākumā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauces kursa. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtā pārskata gada pēdējā dienā gada pārskatā tiek norādīti, tos pārrēķinot euro valūtā saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā valūtas kursa, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās.

Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

## **2.3. Nemateriālie ieguldījumi**

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no programmatūras licencēm. Sākotnēji tos atzīst iegādes izmaksās. Nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteikts un ierobežots lietošanas laiks. Turpmāk nemateriālie ieguldījumi tiek uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto amortizāciju un zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Turpmākie izdevumi tiek kapitalizēti, palielinot esošā nemateriālā ieguldījuma vērtību, vai atzīti kā atsevišķs nemateriāls ieguldījums tikai tad, ja no tiem Sabiedrībai ir sagaidāmi nākotnes ekonomiskie labumi un šos izdevumus ir iespējams ticami noteikt. Pārējie izdevumi tiek norakstīti peļņas vai zaudējumu pārskatā to rašanās brīdī.

Nemateriālajiem ieguldījumiem nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes, lai norakstītu to iegādes vērtību lietderīgās izmantošanas perioda laikā un to iekļauj attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Pamatā nemateriālie ieguldījumi tiek nolietoti 3 līdz 5 gadu laikā.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo aktīvu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo aktīvu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Zaudējumi vērtības samazināšanās rezultātā tiek atzīti, ja nemateriālo aktīvu bilances vērtība pārsniedz to atgūstamo summu.

## **2.4. Pamatlīdzekļi**

Pamatlīdzekļi tiek atzīti saskaņā ar iegādes izmaksu metodi, kā aprakstīts zemāk, atskaitot uzkrāto nolietojumu un jebkuru uzkrāto vērtību samazinājumu, ja tāds ir nepieciešams. Iegādes izmaksās iekļauj uz pamatlīdzekļa iegādi tieši attiecināmās izmaksas. Sabiedrības pašu izveidoto pamatlīdzekļu vērtība sastāv no materiālu cenas, kā arī jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa nodrošināšanu darba stāvoklī tam paredzētajam mērķim, un pamatlīdzekļu nojaukšanas un aizvešanas izmaksām un vietas, kur pamatlīdzeklim jāatrodas, atjaunošanu. Tādu datorprogrammu iegādes izmaksas, kas ir cieši saistītas ar iekārtas funkcionalitāti un nevar tikt no tās atdalītas, tiek kapitalizētas kā šo iekārtu sastāvdaļa.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek kapitalizēti un atspoguļoti kā pamatlīdzekļi.

Ja atsevišķu pamatlīdzekļu sastāvdaļu lietderīgās kalpošanas laiki atšķiras, tie tiek uzskaitīti kā atsevišķas pamatlīdzekļu sastāvdaļas. Pamatlīdzekļu aplēstās atlikušās vērtības un lietderīgās kalpošanas laiks tiek pārskatīti un nepieciešamības gadījumā koriģēti katrā pārskata gada datumā.

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai tad, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteņi saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ieplūdīs Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Pārējās pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā, kurā tās ir radušās.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Gadījumos, kad kāda pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamajai vērtībai (skat. 3. punktu).

## Nolietojums

Pamatlīdzekļu nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes. Nolietojums tiek iekļauts peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek nolietoti tsāķajā no nomas perioda vai līdzīga pamatlīdzekļa lietderīgās kalpošanas laika pēc likmēm, kas pielietotas kategorijai, kurā ietilpst ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos. Zemei nolietojums netiek aprēķināts.

Sabiedrības pamatlīdzekļiem pārskata perioda nolietojuma summa aprēķināta no katra pamatlīdzekļa atlikušās vērtības, piemērojot attiecīgajai pamatlīdzekļu kategorijai noteikto nolietojuma likmi:

Pamatlīdzekļi	Nolietojuma likme
Ēkas un būves	5 %
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	20 %
Ceļu, kanalizācijas tīrāmās u.tml. iekārtas	33.33 %
Transportlīdzekļi	20 %
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, biroja tehnika u.tml.	33.33 % - 20 %
Biroja mēbeles	20 %
Elektriskie instrumenti	50 %
Pārējie pamatlīdzekļi	33.33 % - 20 %

## 2.5. *Mantisko un nemateriālo aktīvu vērtības samazinājums*

Visiem Sabiedrības mantiskajiem un nemateriālajiem aktīviem ir noteikts lietderīgās izmantošanas periods (izņemot zemi). Aktīvu, kas tiek pakļauti amortizācijai vai nolietojumam, vērtība tiek pārskatīta ikreiz, kad notikumi un apstākļi liecina par iespējamu to bilances vērtības neatgūstamību.

Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti vērtībā, kas ir starpība starp aktīva bilances vērtību un tā atgūstamo vērtību. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā aktīva patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, un tā lietošanas vērtības. Lai noteiktu vērtības samazinājumu, aktīvi tiek sagrupēti, balstoties uz zemāko līmeni, kuram var identificēt naudas plūsmu (naudu ienesošās vienības). Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās, kas atzīti iepriekšējos periodos, tiek pārskatīti katrā bilances datumā, lai noteiktu, vai nepastāv pierādījumi tam, ka zaudējumi ir samazinājušies vai vairs nepastāv. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ, ja ir veiktas izmaiņas aplēsēs, kas izmantotas atgūstamās summas noteikšanai. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ vienīgi tādā apmērā, par cik attiecīgā aktīva bilances vērtība nepārsniedz to bilances vērtību, atskaitot nolietojumu, kura tiktu noteikta, ja zaudējumi no vērtības samazināšanās netiktu atzīti.

## 2.6. *Finanšu instrumenti*

Sabiedrības finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (pircēju un pasūtītāju parādiem, radniecīgo sabiedrību parādiem, citiem debitoriem un naudas un naudas ekvivalentiem) un finanšu saistībām (aizņēmumiem, parādiem piegādātājiem un pārējiem kreditoriem).

### Finanšu instrumentu klasifikācija

Sabiedrības finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā) un finanšu saistībām (finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā).

Parāda instrumentu klasifikācija ir atkarīga no Sabiedrības finanšu aktīvu vadības ieviestā biznesa modeļa, kā arī no tā, vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem (TPPM). Ja parāda instrumenti tiek turēti, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskaitīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē patiesā vērtība caur peļņas vai zaudējumu aprēķinu (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Ieguldītie atvasinātie instrumenti netiek atdalīti no finanšu aktīviem, bet tos iekļaujot finanšu aktīvu sastāvā, tiek izvērtētas TPPM prasības.

### **Atzišana un atzīšanas pārtraukšana**

Finanšu instrumentus (aktīvus un saistības) atzīst brīdī, kad Sabiedrība ir kļuvusi par līgumslēdzēju pusi atbilstoši instrumenta līguma noteikumiem. "Līgumam" nav jābūt noformētam rakstiski, taču tam jāietver vienošanās, kurai ir "skaidra ekonomiska ietekme" un no kuras pusēm nav iespējams izvairīties.

Finanšu aktīvu atzīšana tiek pārtraukta, kad Sabiedrības līgumsaistības uz finanšu aktīvu radīto naudas plūsmu izbeidzas vai, ja Sabiedrība nodod finanšu aktīvu citai pusei, vai arī nododot būtiskākos aktīva riskus un no aktīva saņemamo atlīdzību. Finanšu aktīvu iegādi un pārdošanu pamatdarbības ietvaros uzskaita tirdzniecības dienā, t.i., datumā, kad Sabiedrība nolemj aktīvu nopirkt vai pārdot.

Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš.

### **Novērtēšana**

Sākotnējā atzīšanas brīdī finanšu instrumentus vērtē to patiesajā vērtībā. Finanšu aktīviem un finanšu saistībām amortizētajā iegādes vērtībā sākotnējās atzīšanas brīdī patieso vērtību korigē par darījuma izmaksām, kas ir tieši attiecināmas uz šo finanšu instrumentu.

### **Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā**

Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā ir parāda instrumenti ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek turēti tirdzniecībai un kuru nākotnes naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem. Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā ietver Pircēju un pasūtītāju parādus, Citus debitorus, kā arī Radniecīgo sabiedrību parādus un Naudu un naudas ekvivalentus. Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificēti kā īstermiņa aktīvi, ja maksājuma termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tie tiek uzrādīti kā ilgtermiņa aktīvi. Īstermiņa debitoru parādi netiek diskontēti.

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

### **Nauda un naudas ekvivalenti**

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no VAS "Latvijas Pasts", kredītiestāžu norēķinu kontu, kredītiestāžu depozīta kontu un Valsts Kases termiņnoguldījuma kontu atlikumiem.

### **Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā**

Vērtības samazinājums tiek atzīts atbilstoši sagaidāmo kredītzaudējumu (SKZ, *expected credit loss*) modelim. Modelim ir trīs pakāpju pieeja, kas balstās uz izmaiņām finanšu aktīva kredītkvalitatē, salīdzinot ar sākotnējo atzīšanu. Sabiedrība finanšu aktīva sākotnējās atzīšanas brīdī atzīst tūlītējos zaudējumus, kas ir vienādi ar 12 mēnešu SKZ, arī tad, ja finanšu aktīvi ir bez vērtības samazināšanās pazīmēm (pircēju un pasūtītāju parādiem atzīst to mūža SKZ). Notiekot būtiskam kredītriska pieaugumam, vērtības samazinājumu mēra, izmantojot aktīva mūža SKZ, nevis 12 mēnešu SKZ. Modelis iekļauj operacionālus atvieglojumus pircēju un pasūtītāju parādiem.

Sabiedrība ir piemērojusi SFPS Nr. 9 pieļautos operacionālos atvieglojumus attiecībā uz pircēju un pasūtītāju parādu (tajā skaitā saistīto pušu parādu) vērtēšanu – pircēju un pasūtītāju parādus grupē pēc to kredītkvalitātes un kavējuma dienām, piemērojot sagaidāmo kredītzaudējumu procentu katrai attiecīgajai grupai. SKZ likmes ir aplēstas, ņemot vērā pēdējo viena gada maksājumu vēsturi, korigējot šo rādītāju ar mērķi ņemt vērā informāciju par tagadni un nākotnes prognozēm, ja tām ir būtiska ietekme.

Uzkrājums vērtības samazinājumam tiek iekļauts atsevišķā uzkrājumu kontā un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Ja nākamajā periodā pēc vērtības samazināšanās atzīšanas zaudējumu summa samazinās un šis samazinājums var būt objektīvi saistīts ar notikumu pēc vērtības samazināšanās atzīšanas (piemēram, uzlabojas debitora kredītreitings), tad iepriekš atzīto zaudējumu no vērtības samazināšanās apvērse tiek atzīta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Sabiedrība ir piemērojusi SFPS Nr. 9 pieļautos operacionālos atvieglojumus attiecībā uz pircēju un pasūtītāju parādu (tajā skaitā saistīto pušu parādu) vērtēšanu - pircēju un pasūtītāju parādus grupē pēc to kredītkvalitātes un kavējuma dienām, piemērojot sagaidāmo kredītzaudējumu procentu katrai attiecīgajai grupai. SKZ likmes ir aplēstas, ņemot vērā pēdējo viena gada maksājumu vēsturi, korigējot šo rādītāju ar mērķi ņemt vērā informāciju par tagadni un nākotnes prognozēm, ja tām ir būtiska ietekme.

### **Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā**

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek uzrādītas "Aizņēmumi no kredītiestādēm", "Citi aizņēmumi", "Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem", "Citi kreditori", kā arī "Parādi radniecīgajām sabiedrībām" sastāvā.

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā sākotnēji atzīst to patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek atspoguļotas amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificētas kā īstermiņa saistības, ja maksājums termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tās tiek uzrādītas kā ilgtermiņa saistības.

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi.

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu pārskatā, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Šī starpība tiek atzīta finanšu izmaksu sastāvā.

Aizņēmumi tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, izņemot gadījumus, kad Sabiedrībai ir neatsaucamas tiesības atlikt saistību nokārtošanu uz vismaz 12 mēnešiem pēc bilances datuma.

Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš.

### **Finanšu aktīvu un saistību savstarpējais ieskaits**

Finanšu aktīvi un saistības tiek savstarpēji ieskaitīti un uzrādīti bilancē neto vērtībās, ja pastāv juridiskas tiesības šādu ieskaitu veikt, kā arī plānots veikt norēķinu pēc neto vērtībām vai arī nodot aktīvu un norēķināties par saistību vienlaicīgi.

### **2.7. Krājumi**

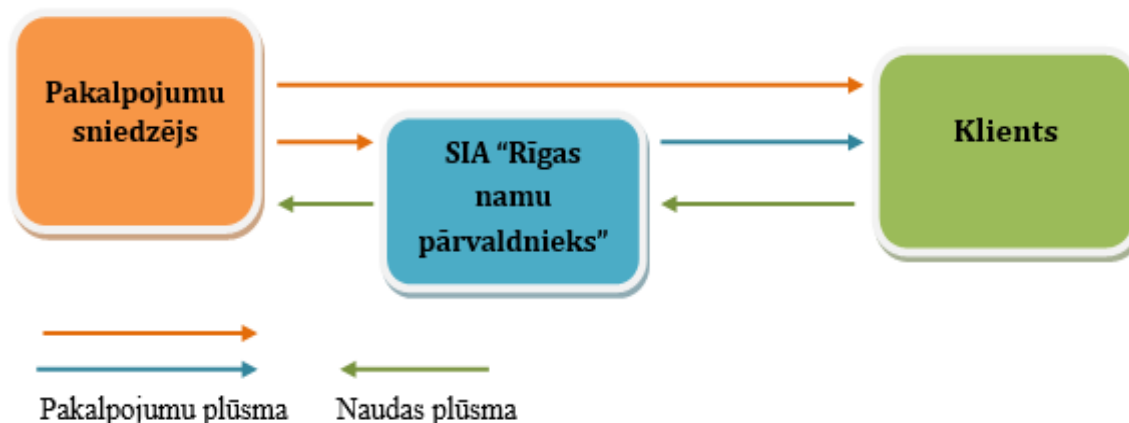
Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Neto pārdošanas vērtību veido normālas Sabiedrības darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Iegādes vērtība tiek noteikta, izmantojot vidējo svērto krājumu novērtēšanas metodi kurināmajam un degvielai un FIFO (pirmais iekšā, pirmais ārā) metodi pārējām krājumu sastāvdaļām. Inventāra iegādes/izveidošanas vērtība, kas ir mazāka par 1000 EUR, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtības samazinājumam tiek izveidoti uzkrājumi vērtības samazinājumam. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

### **2.8. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori**

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos sagaidāmos kredītzaudējumus (skatīt 2.6 pielikumu). Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

Galvenā Sabiedrības darbības joma ir dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, kurā koncentrēti nozīmīgākie Sabiedrības resursi. Pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību un Sabiedrības klientiem, Sabiedrība veic Rīgas valstspilsētas pašvaldības, kā arī citu juridisku un fizisku personu īpašumā vai valdījumā esošu dzīvojamo māju, ar tām saistīto palīgēku un tām funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemes gabalu un citu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Sabiedrība uz kopīpašuma pārvaldīšanas līguma pamata darbojas arī kā nolīgts pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvis – aģents kas iekasē finanšu līdzekļus un nodod tos tālāk pakalpojumu sniedzēju komersantiem, piemēram, siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekotāju, elektroenerģijas un būvniecības pakalpojumu sniedzējiem (skatīt arī 14. pielikumu).



1. attēls Sabiedrības darbības principiālā shēma

Citu debitoru sastāvā tiek uzskaitīti Sabiedrības finansētie remonta darbi saskaņā noslēgtajām Vienošanām par dzīvojamās mājas remonta izdevumu atmaksu.

Ilgtermiņa citu debitoru sastāvā ietvertas tās prasību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām.

### 2.9. Nākamo periodu izdevumi

Izmaksas, kas radušās pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamajiem pārskata periodiem, tiek uzrādītas kā nākamo periodu izmaksas.

### 2.10. Pārējās rezerves

Sabiedrības rezervēs iekļauta reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un Sabiedrības dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība.

### 2.11. Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aprēķinātas, reizinot neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu uz pārskata gada beigām ar dienas vidējo darba samaksu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos.

### 2.12. Uzkrājumi

Uzkrājumus veido tikai tad, ja Sabiedrībai saistībā ar konkrētu pagātnes notikumu ir pašreizējs pienākums nākamajos pārskata gados izdarīt par labu citai personai zināmas darbības, kuru pamats ir tiesību akts, līgums vai prakses radīts pienākums un sagaidāms, ka minētā pienākuma izpildei būs nepieciešama saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde, un Sabiedrība spēj ticami novērtēt (aplēst) pienākuma izpildei nepieciešamo summu.

Uzkrājumu atzīst, ja pastāv liela ticamība, ka notiks saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde (aizplūde tiek uzskatīta par ticamu, ja pastāv lielāka ticamība, ka šie labumi aizplūdis, nekā, ka tas nenotiks (vairāk, kā 50 procentu iespējamība). Situācijās, kurās ir vairāki līdzīgi pienākumi, ticamība ir jāizvērtē, ņemot vērā visu līdzīgo pienākumu kopumu.) Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kas attiecas uz pārskata gada vai iepriekšējo gadu darījumiem un pārskata sagatavošanas laikā ir paredzamas vai zināmas, bet kuru vērtība vai konkrētu saistību rašanās vai segšanas datums nav precīzi zināms.

Uzkrājumus atzīst vērtībā, kas atbilst izdevumu iespējami precīzākajam novērtējumam bilances datumā:

- nosaka iespējami precīzāko novērtējumu, tas ir, summu, kādu Sabiedrība pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- veic uzkrājumu vērtības novērtējumu, izmantojot pieejamo informāciju, pierādījumus un pieredzi. Ja nav iespējams veikt ticamu uzkrājumu novērtējumu, uzkrājumus neatzīst, bet zembilancē norāda informāciju par iespējamām saistībām;
- aprēķinot uzkrājumu iespējami precīzāko novērtējumu, ņem vērā riskus un nenoteiktības, kas ietekmēs uzkrājumu segšanai nepieciešamo resursu vērtību.

Ja ir paredzēts, ka uzkrājumos ietvertu saistību nokārtošanai nepieciešamos izdevumus pilnībā vai daļēji atlīdzinās trešā persona, izdevumu atlīdzināšanu atzīst tikai tad, kad izdevumi ir faktiski atlīdzināti. Izdevumu atlīdzināšanai atzītā summa nedrīkst pārsniegt uzkrājumu summu.

Ar uzkrājumiem saistītos izdevumus un ieņēmumus no izdevumu atlīdzināšanas norāda atsevišķi, norādot izdevumus un gūtos ieņēmumus no šo izdevumu atlīdzināšanas.

Uzkrājumu vērtību koriģē vienīgi par tiem izdevumiem, kuriem uzkrājumi bija sākotnēji atzīti.

Sabiedrība uzkrājumus veido paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs, tajā skaitā uzkrājumi darba strīdiem, zemes nomas jautājumos un pārējām tiesvedībām.

### **2.13. Nākamo periodu ieņēmumi**

Sabiedrības nākamo periodu ieņēmumi sastāv no saņemtajiem remonta darbu līdzfinansējumiem un līgumu saistībām.

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība atbilstoši 2017. gada 11. jūlija Nr. 408 Ministru kabineta "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumiem" (turpmāk – Noteikumi) sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāram gadam, kas ietver nākamajā gadā

plānoto remonta darbu aprēķinu un dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu aprēķinu.

Atbilstoši SFPS Nr. 15 Sabiedrība postenī Līgumu saistības atzīst brīdī, kad tai rodas pienākums pret klientu sniegt pakalpojumu nākamajos periodos neatkarīgi no maksājuma saņemšanas brīža. Par pienākuma iestāšanās brīdi tiek uzskatīta rēķina izrakstīšana par pakalpojumu sniegšanu, kas nav attiecināmi uz Sabiedrības izmaksām pārskata gadā.

Obligāti sniedzamo pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas ietver tiešās izmaksas, netiešās izmaksas un atlīdzību par pārvaldīšanu. Tāmes pozīcijās ietvertu izdevumu aprēķināšanas kārtība noteikta Sabiedrība iekšējos normatīvajos aktos.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

Par līgumu saistībām tiek klasificēti:

- maksājumi uzkrājumu fondā par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem un atjaunošanas vai pārbūves darbiem;
- atbilstoši Noteikumiem uzkrātais pārvaldīšanas maksājumu atlikums kalendārā gada beigās, kuru izmanto turpmākajos periodos avārijas un uzturēšanas darbu segšanai.

Īstermiņa daļā tiek uzrādītas līgumu saistības par plānotiem darbiem (pienākumu izpildi pret klientiem) ar izpildes termiņu 2024. gads.

Līgumu saistības, ar kurām saistītos pienākumus pret klientiem nav plānots veikt 2024. gadā, tiek uzrādītas kā ilgtermiņa daļa.

### **2.14. Ieņēmumu atzīšana**

Ieņēmumi ir atlīdzība, kuru saņem pamatdarbības veikšanas rezultātā. Ieņēmumus mēra līgumā noteiktās darījuma cenas apmērā. Darījuma cena ir summa, kuru Sabiedrība sagaida saņemt pēc kontroles nodošanas par precēm vai pakalpojumiem, izņemot trešo pušu vārdā iekasētās summas. Darījuma cena tiek samazināta par piešķirtajām atlaidēm vai cita veida labumiem, kuri tiek piešķirti pircējam. Specifiski kritēriji Sabiedrības ieņēmumu atzīšanai katram no ieņēmumu veidiem minēti zemāk.

Sabiedrībai nav tādu līgumu ar klientu, kuru ietvaros būtu paredzēts norēķinu periods vairāk kā viens gads, līdz ar to Sabiedrība neveic korekcijas, lai atspoguļotu naudas vērtības izmaiņas laika gaitā. Turklāt, norēķinos nav paredzēta mainīgā atlīdzība.

Ieņēmumi no preču pārdošanas tiek atzīti kontroles nodošanas brīdī, t.i., brīdī, kad Sabiedrība attiecīgo precī ir piegādājusi klientam un tas ir precī akceptējis, kā arī ir ticams, ka debitora parāds ir atgūstams.

Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tajā finanšu periodā, kad pakalpojumi tika sniegti, ņemot vērā kopējo sniegtā pakalpojuma attiecību pret kopējo līgumā noteikto pakalpojumu, ja piemērojams.

Sabiedrības pamatdarbības joma ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana saskaņā ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi.

Sabiedrība sniedz arī citus maksas pakalpojumus, kas nav ietverti pārvaldīšanas pakalpojuma maksā un tiek veikti pēc dzīvojamo māju īpašnieku atsevišķa pieprasījuma piemēram:

- speciālista konsultācija, izbraucot uz objektu;
- santehniķa pakalpojumi;
- namdara/celtnieka pakalpojumi;
- elektriķa pakalpojumi;
- asenizācijas pakalpojumi;
- rēķinu piegāde un sagatavošana;
- automašīnu stāvēšanas atļauju izsniegšana;
- kāpņu telpu remonts.

Sabiedrība sniedz šādus pakalpojumus (tiek atzīti saskaņā ar SFPS Nr. 15):

#### 1. Pārvaldīšanas pakalpojumi

Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti pakalpojumi. Iepriekš uzskaitītie pakalpojumu veidi nav savstarpēji nodalāmi un tiek uzskatīti par vienu izpildes pienākumu. Rēķini par šiem pakalpojumiem tiek izrakstīti un uzskaitīti katru mēnesi saskaņā ar iepriekš apstiprinātu tāmi. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem tiek atzīti, kad šie pakalpojumi tiek nodoti klientam par summu, kas atspoguļo atlīdzību, uz kādu Sabiedrībai ir tiesības apmaiņā pret šiem pakalpojumiem. Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā, jo Sabiedrības klienti vienlaikus saņem un patērē Sabiedrības sniegtos pakalpojumus. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

#### 2. Ieņēmumi no remontdarbiem

Ieņēmumi no remonta darbiem, tajā skaitā avārijas darbiem, atjaunošanas vai pārbūves darbiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti šie pakalpojumi. Remonta darbi tiek finansēti no uzkrājumiem nākamo periodu remonta darbiem vai arī maksa tiek piestādīta klientiem rēķinos papildu pārvaldīšanas pakalpojumiem. Ieņēmumi no remontdarbu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

#### 3. Aģenta pakalpojumi

Vadība ir izvērtējusi, ka Sabiedrībai nav ietekmes un kontroles pār citu pakalpojumu sniedzēju sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas ietver apkuri, ūdensapgādi, elektroenerģijas nodrošināšanu un atkritumu izvešanu, iedzīvotājiem un tā darbojas kā aģents. It īpaši Vadība ir izvērtējusi šādus rādītājus, nosakot, ka Sabiedrība darbojas kā aģents:

- tai nav kontroles pār komunālo pakalpojumu sniegšanu;
- tā komunālo pakalpojumu vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos rēķinos komunālos pakalpojumus un iekasē maksu par tiem, bet tai nav tiesības uz ieņēmumiem;
- tai nav tiesību pašai tieši vai netieši noteikt pakalpojumu cenu.

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība šajos darījumos sevi uzskata par aģentu, tāpēc no klientiem saņemtās un komunālo pakalpojumu sniedzējiem pārskaitītās pakalpojumu maksas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu.

Sabiedrības izvērtējumā tai nav tiesību savstarpēji izslēgt debitoru un kreditoru parādus par minētajiem pakalpojumiem, jo neizpildās SGS Nr. 32 noteiktais princips par aktīva un saistības vienlaicīgu realizāciju. Saskaņā ar SGS Nr. 7 Sabiedrība ir izvēlējusies arī naudas plūsmas pārskatā saņemtos un veiktos maksājumus par iepriekš minētajiem pakalpojumiem norādīt izvērsti.

### **Citi ieņēmumi**

Citus ieņēmumus no pakalpojumu sniegšanas atzīst periodā, kad tie tiek sniegti. Citus ieņēmumus veido Sabiedrības papildu sniegtie pakalpojumi klientiem, kas tostarp ietver tīrīšanas pakalpojumus un kompensācijas par tiesu izpildītāju pakalpojumiem.

Kavējuma un soda naudas par pakalpojumu apmaksas (rēķina apmaksas) kavēšanu tiek klasificēti kā pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

### **Procentu ienākumi**

Procentu ienākumi tiek atzīti pēc uzkrājumu metodes, pielietojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi no naudas un naudas ekvivalentiem tiek klasificēti kā finanšu ienākumi.

### **Ienākumi no soda naudām**

Ievērojot piesardzības principu, līgumsodus, t.sk. nokavējuma naudu par kavētiem norēķiniem, ieņēmumos atzīst tikai pēc to saņemšanas.

## **2.15. Noma**

### **Klasifikācija**

Līguma noslēgšanas brīdī Sabiedrība izvērtē, vai līgums ir noma vai ietver nomu. Līgums ir noma vai ietver nomu, ja līgums piešķir tiesības kontrolēt identificējama aktīva izmantošanu noteiktu laika periodu apmaiņā pret atlīdzību.

Lai izvērtētu, vai līgums ir noma vai ietver nomu, Sabiedrība izvērtē, vai:

- līgums paredz identificējamā aktīva izmantošanu – aktīvs var tikt norādīts tieši vai netieši un tam ir jābūt fiziski nošķiramam vai jāatspoguļo visu aktīva kapacitāti no fiziski nošķirama aktīva. Ja piegādātājam ir nozīmīgas tiesības aizstāt aktīvu, aktīvs nav identificējams;
- Sabiedrībai ir tiesības gūt visus saimnieciskos labumus no identificējamā aktīva izmantošanas visā tā lietošanas periodā;
- Sabiedrībai ir tiesības noteikt identificējamā aktīva izmantošanas veidu. Sabiedrībai ir tiesības noteikt izmantošanas veidu, kad tā var pieņemt lēmumu par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots. Gadījumos, kad attiecīgi lēmumi par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiek izmantots, ir iepriekš noteikti, Sabiedrībai ir jāvērtē, vai tai ir tiesības darboties ar aktīvu vai norīkot darbošanos ar aktīvu noteiktā veidā, vai Sabiedrība ir paredzējusi aktīva lietošanu tādā veidā, kas iepriekš nosaka to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots.

Līguma, kas ietver nomas sastāvdaļu vai vairākas nomas sastāvdaļas, sākotnējā novērtēšanā vai atkārtotas novērtēšanas gadījumā Sabiedrība attiecina uz katru nomas sastāvdaļu to relatīvo atsevišķo cenu.

### **Nomnieks**

Noma tiek atzīta kā tiesības izmantot aktīvu un tam atbilstošās nomas saistības datumā, kad nomātais aktīvs ir pieejams Sabiedrībai lietošanā. Tiesību izmantot aktīvu izmaksas veido:

- nomas saistību sākotnējā novērtējuma summas;
- jebkuri nomas maksājumi, kas izdarīti sākuma datumā vai pirms tā, atskaitot saņemtos nomas veicināšanas maksājumus;
- jebkuras sākotnējās tiešās izmaksas.

Tiesības izmantot aktīvu tiek amortizētas pēc lineārās metodes no sākuma datuma līdz pamatā esošā aktīva lietderīgās lietošanas laika beigām. Nolietojums tiek rēķināts pēc lineārās metodes no nomas sākuma datuma līdz nomas termiņa beigām, ja vien nav plānots aktīvu izpirkt. Tiesības izmantot aktīvu periodiski tiek samazinātas par zaudējumiem no vērtības samazināšanās, ja tādi ir, un koriģētas, ņemot vērā nomas saistību pārvērtēšanu.

Aktīvi un saistības, kas izriet no nomas to sākotnējās piemērošanas datumā, tiek novērtēti atlikušo nomas maksājumu pašreizējā vērtībā, kas diskontēta, izmantojot Sabiedrības salīdzināmo procentu likmi. Nomas saistībās iekļauj šādu nomas maksājumu patreizējo vērtību:

- fiksēti nomas maksājumi (ieskaitot pēc būtības fiksētos nomas maksājumus), atskaitot nomas veicināšanas maksājumus;
- mainīgie nomas maksājumi, kas ir atkarīgi no indeksa vai likmes;
- maksājumi, kas jāveic nomniekam saskaņā ar atlikušās vērtības garantijām;
- pirkšanas iespējas izmantošanas cena, ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomnieks izmantos šo iespēju, un
- soda naudas maksājumi par nomas izbeigšanu, ja nomas termiņš atspoguļo to, ka nomnieks izmanto iespēju izbeigt nomu.

Nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, ja mainās nākotnes nomas maksājumi, jo ir mainījies indekss vai likme, ko lieto šo maksājumu noteikšanai, ja mainās Sabiedrības aplēse par paredzamo maksājumu apmēru vai ja Sabiedrība maina savu izvērtējumu par pirkšanas iespējas izmantošanu, nomas termiņa pagarināšanu vai izbeigšanu. Kad nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, attiecīga korekcija tiek veikta lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtībā vai atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ja lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtība samazinās līdz nullei.

Katrs nomas maksājums tiek sadalīts starp nomas saistībām un procentu izdevumiem par nomas saistībām. Nomas saistību procentu izdevumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā nomas periodā, lai veidotu konstantu periodisku procentu likmi atlikušajai nomas saistībai katrā periodā.

#### **Īstermiņa noma un noma, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību**

Nomas maksājumi, kas saistīti ar īstermiņa nomu vai nomu, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību, tiek atzīti kā izdevumi pēc lineārās metodes peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Īstermiņa noma ir noma, kuras nomas termiņš sākuma datumā ir 12 mēneši vai mazāk. Par zemas vērtības aktīvu tiek noteikts nomas objekts ar vērtību zem 5 000 euro.

#### **2.16. Saistītās puses**

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Rīgas pašvaldība un tās kapitālsabiedrības, Sabiedrības Valdes locekļi un Padomes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

#### **2.17. Iespējamie aktīvi un saistības**

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Informācija par iespējamām saistībām tiek atklāta pielikumā.

Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, ir pietiekami pamatota.

#### **2.18. Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar tiesību aktiem, kas ir spēkā pārskata perioda beigās. Spēkā esošie tiesību akti nosaka 20 procentu nodokļa likmi no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes, kura pirms nodokļa likmes piemērošanas dalīta ar koeficientu 0,8. Uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas aprēķināts no peļņas sadales dividendēs, tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsevišķi, bet pārējos gadījumos – pie pārējām saimnieciskās darbības izmaksām.

#### **2.19. 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 (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

### **3. BŪTISKI PIENĒMUMI UN SPRIEDUMI**

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar Grāmatvedības standartiem, nepieciešams izdarīt būtiskus pieņēmumus. Tāpat, sagatavojot pārskatus, Vadībai ir nepieciešams izdarīt pieņēmumus un spriedumus, piemērojot Sabiedrības izvēlēto uzskaites politiku.

Finanšu pārskatu sagatavošana, izmantojot Grāmatvedības standartus, prasa izmantot aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību vērtības un pielikumos sniegto informāciju finanšu pārskatu datumā, kā arī pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Jomas, kuras vairāk var ietekmēt pieņēmumi, ir Vadības pieņēmumi un aprēķini, nosakot aktīvu atgūstamo vērtību un uzkrājumu lielumu, kā aprakstīts zemāk.

### **Uzkrājumi sagaidāmajiem kredītzaudējumiem**

Sākot ar 2022. gada 1. janvāri, debitoru parādus, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtajā apmērā, bilancē norāda bruto vērtībā. Sabiedrībai nav pienākuma veikt maksājumus pakalpojumu sniedzējiem tās klientu vietā par nesaņemtajiem maksājumiem. Šiem debitoru parādiem, sākot ar 2022. gada 1. janvāri, uzkrājumus SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido.

Līdz 2021.gada 31.decembrim, Sabiedrība ieguldīja savu naudu, lai norēķinātos ar pakalpojuma sniedzējiem un šiem debitoru parādiem tika veidoti uzkrājumi SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā.

Uzkrājumi SKZ tiek veidoti nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem.

Uzkrājumus SKZ no nedrošajiem (šaubīgajiem) debitoriem iedala grupās, veidojot tās pēc specifiskām pazīmēm, piemēram, parāda vecuma, parāda kavējuma ilguma, demogrāfiskajām pazīmēm, dzēšanas termiņiem, debitora parāda atgūšanas stadijas un citiem parametriem.

Parādu uzskata par nedrošu (šaubīgu), ja:

- parāda samaksas izpildes termiņš saskaņā ar izsniegtajiem rēķiniem ir nokavēts;
- pastāv strīds par parāda atmaksu;
- pret debitoru uzsākts maksātnespējas process;
- ir pamatoti iemesli, kas liek apšaubīt parāda atgūšanu.

Prasības, kuras atbilst minētajiem kritērijiem un kuru samaksas termiņš ir nokavēts, sadala grupās pēc to specifiskām pazīmēm un samaksas termiņa kavējuma, tad tam atbilstoši aprēķina SKZ uzkrājumu apmēru, piemērojot noteikto SKZ procentu likmi.

Uzkrājumu SKZ no nedrošiem (šaubīgajiem) debitoru parādiem veido sākot no rēķina izrakstīšanas brīža, iedalot tos divās grupās:

1. pirmās grupas debitoram bez specifiskām pazīmēm ar šādiem maksājumu kavējumu periodiem (klienti ar aktīviem līgumiem, kuri kavē rēķina samaksu):

- 0 diena (kavēts termiņam sekojošās dienas rītā) – 4 % no apliekamās parāda summas (2022. g. 4 %);
- no 1 līdz 90 dienām – 21 % no apliekamās parāda summas (2022. g. 21 %);
- no 91 līdz 180 dienām – 35 % no apliekamās parāda summas (2022. g. 35 %);
- no 181 līdz 360 dienām – 47 % no apliekamās parāda summas (2022. g. 47 %);
- no 361 līdz 1080 dienām – 65 % no apliekamās parāda summas (2022. g. 65 %);
- virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas;

2. otrās grupas debitoriem ar specifiskām pazīmēm, 100 % no visas kavētās parāda summas, ja:

- viens līguma rēķina parāds kavēts >3 gadiem;
- bijušie klienti un klientu atdalītie līgumi saistībā ar tiesvedību;
- klients vai bijušais klients ir miris;
- debitoram – klientam vai bijušajam klientam uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma;
- par debitoru no zvērinātu tiesu izpildītāja saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību.

Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem šaubīgajiem debitoriem sniegta 2.6. punktā *Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā* un 14. pielikumā.

### **Uzkrājumi**

Novērtējot uzkrājumu apjomu, vadība balstās uz aplēsēm par iespējamo saistību apjomu, kā arī termiņu, kurā saistības varētu realizēties. Gadījumā, ja šie notikumi nerealizējas vai realizējas citādāk, faktisko izmaksu apjoms var atšķirties no aplēstā. Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem sniegta 2.12. punktā un 19. pielikumā.

## 1. IEŅĒMUMI NO LĪGUMIEM AR KLIENTIEM

	2023	(EUR) 2022
<b>Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (SFPS Nr.15)</b>		
Ieņēmumi no dzīvojamo telpu pārvaldīšanas	47 294 878	45 571 560
Ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem	14 592 436	7 648 295
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju remonta darbiem	5 629 085	4 577 923
Ieņēmumi no dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	3 750 337	1 975 242
Ieņēmumi no neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanas	1 162 990	1 197 203
Ieņēmumi no maksas pakalpojumiem	514 113	285 638
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	295 114	236 642
Ieņēmumi no iedzīvotājiem par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām	143 606	90 515
Ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem ES līdzfinansētajos projektos	28 719	35 993
Ieņēmumi par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām neapdzīvojamām telpām	11 203	8 735
Ieņēmumi no ūdensskaitītāju uzstādīšanas un attālinātās nolaišanas sistēmas ieviešanas	6 779	11 288
Citi ieņēmumi	787 541	468 952
<b>KOPĀ:</b>	<b>74 216 801</b>	<b>62 107 986</b>

	2023	(EUR) 2022
<b>Noieta tirgus</b>		
Ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū	74 216 801	62 107 986
<b>KOPĀ:</b>	<b>74 216 801</b>	<b>62 107 986</b>

	2023	2022
<b>Ieņēmumu sadalījums pēc atzišanas veida</b>		
Laika brīdī ( <i>point in time</i> )	154 809	99 250
Laika gaitā ( <i>over time</i> )	74 061 992	62 008 736
<b>KOPĀ:</b>	<b>74 216 801</b>	<b>62 107 986</b>

	2023	2022
<b>Ieņēmumu sadalījums pēc NACE kodiem</b>		
6832-Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, tajā skaitā īres maksas iekasēšanas aģentūru darbība	74 216 801	62 107 986
<b>KOPĀ:</b>	<b>74 216 801</b>	<b>62 107 986</b>

## 2. PĀRDOTĀS PRODUKCIJAS RAŽOŠANAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2023	2022
Personāla izmaksas	32 396 707	30 058 138
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	17 909 203	9 651 432
Sistēmu tehniskā apkope	5 780 791	4 802 837
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	3 142 774	2 954 221
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 701 320	2 620 358
Pamatlīdzekļu nolietojums	430 812	375 343
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	400 916	452 509
Ražošanas telpu uzturēšana	275 484	302 697
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	264 192	297 405
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	109 984	160 031
Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piedādīšanas izdevumi	101 694	121 777
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	21 229	17 722
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	60 442	71 990
<b>KOPĀ:</b>	<b>63 595 548</b>	<b>51 886 460</b>

## 3. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2023	2022
Vienotais zvanu centrs	657 064	753 838
Reklāmas izdevumi	30 356	52 850
Pārējās pārdošanas izmaksas	6 277	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>693 697</b>	<b>806 688</b>

## 4. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2023	2022
Personāla izmaksas	4 024 800	3 883 928
Biroja izdevumi	505 920	367 397
Pamatlīdzekļu nolietojums	346 627	650 641
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	295 170	283 287
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	242 765	216 815
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	46 697	45 919
Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	41 300	37 800
Juridiskie pakalpojumi	32 407	40 816
Telpu noma	16 002	16 521
Pārējās administrācijas izmaksas	108 030	154 790
<b>KOPĀ:</b>	<b>5 659 718</b>	<b>5 697 914</b>

Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:

	(EUR)	
	2023	2022
Gada pārskata obligātā revīzija	41 300	37 800
<b>KOPĀ:</b>	<b>41 300</b>	<b>37 800</b>

## 5. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

	(EUR)	
	2023	2022
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu izmaiņām un debitoru parādu norakstīšanas, neto	716 955	811 888
Saņemtās kavējuma un soda naudas*	319 212	580 046
Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma	95 705	90 015
Citi saimnieciskās darbības ieņēmumi**	697 552	37 647
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 829 424</b>	<b>1 519 596</b>

\*\*Sabiedrība 2023. gadā ir veikusi Grāmatvedības politikas izmaiņu attiecībā uz kavējuma un soda naudas atspoguļošanu finanšu pārskatos. Atbilstoši darījuma ekonomiskajai būtībai Saņemtās kavējuma un soda naudas no pozīcijas *Finanšu ieņēmumi* 2022. gadā ir pārceltas uz pozīciju *Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi* 2023. gadā. Šādas izmaiņas saistītas ar to, ka Sabiedrība pakalpojumos, kuros uzskata sevi par aģentu ar pakalpojumu sniedzējiem, pilnībā ir pārgājusi uz norēķināšanos ar pakalpojumu sniedzējiem no klientiem saņemtās naudas apmērā. Šajos darījumos Sabiedrība vairs neiegulda savus brīvos finanšu līdzekļus. Šai izmaiņai nav ietekmes uz Sabiedrības finanšu rezultātu.

\*\*Sabiedrība 2023. gadā norakstīja no bilances neatpazītās pārmaksas līgumiem ar beigu datumu senāku par 10 gadiem, klientu pārmaksas ar tiesvedības pazīmi un neatpazītās pārmaksas līdz 10.00 euro, kopā atzīstot ieņēmumus 311 301 euro apmērā, kas uzrādīti *Citu saimnieciskās darbības ieņēmumu* sastāvā.

	(EUR)	
	2023	2022
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma	5 794 775	7 062 458
Uzkrājumi palielinājums šaubīgajiem debitoriem	(4 372 660)	(5 310 867)
Bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana	(705 160)	(939 703)
<b>Kopā:</b>	<b>716 955</b>	<b>811 888</b>

## 6. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2023	2022
Izdevumi pēc tiesas nolēmuma	320 570	214 503
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par ar saimniecisko darbību nesaistītiem izdevumiem	352 197	62 049
Nekustamā īpašuma nodoklis	4 552	4 530
Citas saimnieciskās darbības izmaksas*	500 474	147 817
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 177 793</b>	<b>428 899</b>

\*Tajā skaitā, pārskata gadā pieaugušas personāla ilgtspējas pasākumu izmaksas par 207 686 euro un no bilances norakstītas neidentificētas izmaksas senākas par 10 gadiem, kopā par 93 226 euro.

## 7. FINANŠU IEŅĒMUMI

	(EUR)	
	2023	2022
Procentu ieņēmumi par konta atlikumiem un termiņnoguldījumiem*	277 053	-
Pārējie procentu ieņēmumi	19 845	23 065
<b>KOPĀ:</b>	<b>296 898</b>	<b>23 065</b>

\*Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību (turpmāk – Kopība) uzkrātie naudas līdzekļi 45 000 000 EUR apmērā izvietoti četros Valsts kasē atvērtajos termiņnoguldījuma kontos, savukārt pārējie Kopību uzkrātie naudas līdzekļi un Sabiedrības pašas naudas līdzekļi, ņemot vērā starptautiskās reitingu aģentūras Moody's kredītreitingus un kredītiestāžu piedāvātās procentu likmes par norēķinu kontu atlikumiem un termiņnoguldījumiem, sadalīti starp dažādām kredītiestādēm.

Reaģējot uz tirgus situācijas izmaiņām un līdz ar Eiropas Centrālās bankas procentu likmju paaugstināšanu, kredītiestādes 2023. gada otrajā pusē sāka maksāt procentus par naudas līdzekļu atlikumiem norēķinu kontos un termiņnoguldījumos.

Uz 31.12.2023. euro īstermiņa likme (€STR) bija 3.894 %, 1 nedēļas EURIBOR likme 3.900 %.

Kredītiestāžu AS "Citadele banka", Luminor Bank AS Latvijas filiāle un AS "SEB banka" procenti par norēķinu kontā esošajiem naudas līdzekļiem tiek aprēķināti katru dienu un izmaksāti reizi mēnesī.

AS "Swedbank" nepiedāvā iespēju saņemt maksu par konta atlikumu, tādēļ Sabiedrība ir noslēgusi "Vienošanās par automātisko vienas nakts depozītu", kas paredz naudas līdzekļu izvietošanu nakts termiņnoguldījumā: katras dienas beigās pēc 22:00 kredītiestāde debitē Sabiedrības norēķinu kontā esošos naudas līdzekļus pilnā apmērā, kas nākamās dienas sākumā līdz 7:00 tiek atgriezti kopā ar aprēķinātajiem procentiem.

Kredītiestāde	Procenta likmes par konta atlikumu vai termiņnoguldījumu, %	Faktiskās procentu likmes 31.12.2023, %
AS "Citadele banka"	0.750	0.750
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	2.000	2.000
AS "SEB banka"	€STR*0.7	2.725
AS "Swedbank"	1 ned. EURIBOR – 1.5	2.400
OP Corporate Bank plc filiāle Latvijā	€STR – 1.50	2.394
Valsts kase	2.080	2.080

Saņemtos procentu ieņēmumus par norēķinu kontu atlikumiem un termiņnoguldījumiem Sabiedrība sadala šādā kārtībā:

- par Kopību līdzekļiem saņemtos procentu ieņēmumus attiecina uz mājām proporcionāli katras Kopības noguldītajiem naudas līdzekļu atlikumiem;
- procentu ieņēmumi par Sabiedrības pašas naudas līdzekļiem tiek uzskaitīti Sabiedrības ieņēmumos.

## 8. FINANŠU IZMAKSAS

Finanšu izmaksas sadalījumā pa izmaksu veidiem	2023	2022
Procentu izdevumi par aizņēmumu no kredītiestādes ES projekta īstenošanai	19 726	14 428
Procentu izdevumi par Kopību naudas līdzekļu uzkrājumu glabāšanu Valsts kasē*	-	242 890
Procentu izdevumi nomas saistībām	36 827	37 944
<b>KOPĀ:</b>	<b>56 553</b>	<b>295 262</b>

\*No 2021. gada februāra līdz 2023. gada 30. jūnijam visi Kopību uzkrātie naudas līdzekļi tika glabāti Valsts kases kontā.

Līdz 2022. gada 12. maijam Valsts kase par naudas līdzekļu glabāšanu piemēroja maksu atbilstoši Eiropas Centrālās bankas Padomes noteiktajai nakts procentu likmei, savukārt no 2022. gada 13. maija Valsts kase piemēroja zemāko no šādām likmēm:

- Eiropas Centrālās bankas Padomes noguldījumu iespējas procentu likme, ja tā ir mazāka par 0 % (nulle procenti),
- vai euro īstermiņa procentu likme (€STR), ja tā ir mazāka par 0 % (nulle procenti). Ja piemērojamā procentu likme ir augstāka vai ir vienāda ar 0 % (nulle procenti), tā noteikta 0 % (nulle procenti) apmērā.

2023. gadā maksa par uzkrājumu glabāšanu Valsts kasē vairs netika piemērota, un saskaņā ar Likuma par budžetu un finanšu vadību pārejas noteikumu 103. punktu esošie konti tika slēgti līdz 2023. gada 30. jūnijam.

Informāciju par Kopību uzkrātajiem naudas līdzekļiem pēc Valsts kasē esošo kontu slēgšanas skatīt 7. pielikumā.

## 9. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

Sabiedrība aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu.

Sabiedrība izmanto Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktās tiesības samazināt taksācijas perioda ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo bāzi par debitoru parādiem.

	2023	(EUR) 2022
<b>Uzņēmumu ienākuma nodoklis</b>		
Pārmaksa 1. janvārī	-	83 420
(Saistības) 1. janvārī	(6 568)	-
Aprēķināts par pārskata gadu	(457 509)	(62 049)
Samaksāts pārskata gadā	180 795	10 066
Ieskaitīts uz "-"/no "+" citiem nodokļiem	20 032	(38 005)
Pārmaksas atgriešana	-	-
Nodokļu pārrēķins	-	-
<b>Pārmaksa 31. decembrī</b>	-	-
<b>(Saistības) 31. decembrī</b>	<b>(263 250)</b>	<b>(6 568)</b>

	2023	2022
<b>Uzņēmumu ienākuma nodoklis</b>		
Aprēķināts par ar saimniecisko darbību nesaistītajiem izdevumiem (skat. arī 6. pielikumu)	352 197	62 049
Aprēķināts par pārskata gadā sadalītajām dividendēm*	105 312	-
<b>Kopā:</b>	<b>457 509</b>	<b>62 049</b>

\* Par pārskata gadā sadalītajām dividendēm tika aprēķināts un samaksāts uzņēmuma ienākuma nodoklis 105 312 EUR apmērā, piemērojot UIN likuma pārejas noteikumu 31. punktā noteiktos atvieglojumus.

## 10. NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

			(EUR)
	Avansa maksājumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	KOPĀ
<b>2021. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	-	3 558 430	3 558 430
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 001 126)	(3 001 126)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>-</b>	<b>557 304</b>	<b>557 304</b>
<b>2022. gads</b>			
Bilances vērtība 1. janvārī	-	557 304	557 304
Iegāde/Rekonstrukcija	3 290	25 260	28 550
Pārvietošana	-	1 190	1 190
Izslēgšana	-	(168)	(168)
Amortizācija	-	(483 774)	(483 774)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	168	168
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>3 290</b>	<b>99 980</b>	<b>103 270</b>
<b>2022. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	3 290	3 584 712	3 588 002
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 484 732)	(3 484 732)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>3 290</b>	<b>99 980</b>	<b>103 270</b>
<b>2023. gads</b>			
Bilances vērtība 1. janvārī	3 290	99 980	103 270
Iegāde/Rekonstrukcija	-	184 741	184 741
Pārvietošana	(3 290)	-	(3 290)
Izslēgšana	-	(201)	(201)
Amortizācija	-	(103 033)	(103 033)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	201	201
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>-</b>	<b>181 688</b>	<b>181 688</b>
<b>2023. gada 31. decembrī</b>			
Sākotnējā vērtība	-	3 769 252	3 769 252
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 587 564)	(3 587 564)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>-</b>	<b>181 688</b>	<b>181 688</b>

## 11. PAMATLĪDZEKĻI

(EUR)

	Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	leguldījumi nomātajos īpašumos	KOPĀ
<b>2021. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 370 778	1 935 515	2 442 027	83 347	119 493	8 633 472
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(768 856)	(1 901 771)	(2 230 014)	-	(105 538)	(5 006 179)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>1 682 312</b>	<b>1 601 922</b>	<b>33 744</b>	<b>212 013</b>	<b>83 347</b>	<b>13 955</b>	<b>3 627 293</b>
<b>2022. gads</b>							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 601 922	33 744	212 013	83 347	13 955	3 627 293
iegāde/Rekonstrukcija	-	58 000	26 413	33 875	172 549	-	290 837
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(121 945)	(51 579)	(16 055)	-	(189 579)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	121 945	32 612	-	-	154 557
Pārvietošana	-	-	-	178 298	(179 488)	-	(1 190)
Nolietojums	-	(121 296)	(24 651)	(144 165)	-	(12 881)	(302 993)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>1 682 312</b>	<b>1 538 626</b>	<b>35 506</b>	<b>261 054</b>	<b>60 353</b>	<b>1 074</b>	<b>3 578 925</b>
<b>2022. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 428 778	1 839 983	2 602 621	60 353	119 493	8 733 540
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(890 152)	(1 804 477)	(2 341 567)	-	(118 419)	(5 154 615)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>1 682 312</b>	<b>1 538 626</b>	<b>35 506</b>	<b>261 054</b>	<b>60 353</b>	<b>1 074</b>	<b>3 578 925</b>
<b>2023. gads</b>							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 538 626	35 506	261 054	60 353	1 074	3 578 925
iegāde/Rekonstrukcija	-	54 916	-	19 024	645 251	-	719 191
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(79 440)	(706 684)	(785)	-	(786 909)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	79 440	689 662	-	-	769 102
Pārvietošana	-	-	531 087	138 102	(669 189)	-	-
Nolietojums	-	(124 081)	(12 114)	(127 367)	-	(1 074)	(264 636)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>1 682 312</b>	<b>1 469 461</b>	<b>554 479</b>	<b>273 791</b>	<b>35 630</b>	<b>-</b>	<b>4 015 673</b>
<b>2023. gada 31. decembrī</b>							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 483 693	2 291 630	2 053 063	35 630	119 493	8 665 821
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 014 232)	(1 737 151)	(1 779 272)	-	(119 493)	(4 650 148)
Bilances vērtība 31. decembrī	<b>1 682 312</b>	<b>1 469 461</b>	<b>554 479</b>	<b>273 791</b>	<b>35 630</b>	<b>-</b>	<b>4 015 673</b>

2023. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 6 984 878 EUR (31.12.2022.: 5 436 029 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

### **Sabiedrības noslēgtie nomas līgumi**

2014. gadā pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" tika uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 42 A, kuru Sabiedrība sākotnēji nomāja no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar nomas termiņu 11 gadi.

2022. gadā pagarināts ar SIA "LNS nekustamie īpašumi" noslēgtais Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 6 39/961 (turpmāk – Līgums) līdz 2023.gada 19. septembrim, ar mērķi Sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai, ietverot Līgumā nosacījumu, ja trīs mēnešus pirms Līguma termiņa beigām neviena no pusēm nepaziņo par līguma laušanu, Līguma termiņš tiek pagarināts uz katru nākamo gadu.  
 Ieguldījumus nomāto pamatlīdzekļu izdevumos norakstīti sākotnējā nomas perioda laikā.

## 12. TIESĪBAS LIETOT AKTĪVUS

	(EUR)		
	Tiesības lietot ēkas un būves	Tiesības lietot pārējos pamatlīdzekļus	Kopā
Sākotnējā vērtība 31.12.2021.	437 516	1 504 463	1 941 979
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	182 086	-	182 086
Izslēgti nomas līgumi	-	(276 432)	(276 432)
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2022.</b>	<b>619 602</b>	<b>1 228 031</b>	<b>1 847 633</b>
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	(210 703)	(383 662)	(594 365)
Aprēķinātais nolietojums	(139 448)	(241 657)	(381 105)
Izslēgto nomas līgumu uzkrātais nolietojums	-	249 309	249 309
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.</b>	<b>(350 151)</b>	<b>(376 010)</b>	<b>(726 161)</b>
Atlikusī vērtība 31.12.2021.	<b>226 813</b>	<b>1 120 801</b>	<b>1 347 614</b>
Atlikusī vērtība 31.12.2022.	<b>269 451</b>	<b>852 021</b>	<b>1 121 472</b>
Sākotnējā vērtība 31.12.2022.	619 602	1 228 031	1 847 633
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	185 820	(3 136)	182 684
<b>Sākotnējā vērtība 31.12.2023.</b>	<b>805 422</b>	<b>1 224 895</b>	<b>2 030 317</b>
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	(350 151)	(376 010)	(726 161)
Aprēķinātais nolietojums	(169 086)	(240 684)	(409 769)
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.</b>	<b>(519 237)</b>	<b>(616 694)</b>	<b>(1 135 931)</b>
Atlikusī vērtība 31.12.2022.	<b>269 451</b>	<b>852 021</b>	<b>1 121 472</b>
Atlikusī vērtība 31.12.2023.	<b>286 185</b>	<b>608 201</b>	<b>894 386</b>

## 13. KRĀJUMI

	(EUR)	
	31.12.2023.	31.12.2022.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	787 092	911 966
Avansa maksājumi par krājumiem	3	-
Uzkrājumi krājumu vērtības samazinājumam	-	(16 947)
<b>KOPĀ:</b>	<b>787 095</b>	<b>895 019</b>

## 14. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

	(EUR)	
	31.12.2023.	31.12.2022.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	77 042	14 774
Pircēju un pasūtītāju parādi	56 222 237	64 660 980
Radniecīgo sabiedrību parādi	226 963	250 924
<b>Bruto uzskaites vērtība</b>	<b>56 526 242</b>	<b>64 926 678</b>
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem	(27 291 841)	(28 734 500)
<b>Bilances vērtība</b>	<b>29 234 401</b>	<b>36 192 178</b>

(EUR)

<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru (pircēju un pasūtītāju) parādiem</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	<b>28 734 500</b>	<b>30 530 272</b>
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(4 892 139)	(6 851 366)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(883 870)	(193 728)
Izveidoti papildu uzkrājumi	4 333 350	5 249 322
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām</b>	<b>27 291 841</b>	<b>28 734 500</b>

(EUR)

<b>Pircēju un pasūtītāju parādi pa pakalpojumu veidiem</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Norēķini par ūri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	32 562 207	33 089 903
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	1 651 364	1 822 754
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	8 608	8 634
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(27 291 841)	(28 734 500)
<b>KOPĀ</b>	<b>6 930 338</b>	<b>6 186 791</b>
Norēķini par tranzīta pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	20 932 532	29 077 605
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	88 114	111 997
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	1 077 931	544 161
Uzkrātās saistības no pozitīvā pārvaldīšanas maksas atlikuma (PVN pārrēķini)	205 487	271 624
<b>KOPĀ</b>	<b>29 234 401</b>	<b>36 192 178</b>

Lai veiktu SKZ aplēsi, debitoru parādi tika sagrupēti pēc to riska pazīmēm un kavējuma dienām (detalizēta informācija sniegta arī 28. pielikumā). SKZ likmes balstās uz vēsturiskajiem parādu atmaksas rādītājiem, kas noteikti kā zaudēto parādu attiecība pret atbilstošajiem ieņēmumiem pēdējo 12 mēnešu laikā (skaitot attiecīgi no 2022. gada 31. decembra).

Debitoru parādiem, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtajā naudas līdzekļu apmērā, sākot ar 2022. gada 1. janvāri SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido. Šāda SKZ veidošanas politika attiecas tikai uz tiem debitoru parādiem, kuri izveidojušies, sākot ar 2022. gada 1. janvāri.

Vēsturiskajām kredītzaudējumu likmēm nepieciešamības gadījumā tiek veiktas korekcijas, kas atspoguļo pašreizējo un uz nākotni vērsto informāciju par makroekonomiskajiem faktoriem, kuri ietekmē klientu spēju segt debitoru parādus.

SKZ aprēķina modelis paredz īstermiņa (viena gada) nākotnes makroekonomisko rādītāju un prognožu analīzi, jo debitoru norēķinu periods ir īss un tiek pieņemts, ka maksājumu disciplīnas izmaiņas būs redzamas mēnešu nevis gadu perspektīvā.

Tika analizēta ne tikai 2024. gada makroekonomiskā situācija un tās nākotnes prognozes, kas būtiski ietekmē sagaidāmos kredītzaudējumus, bet arī ietekme, kas saistīta ar ekonomisko situāciju valstī un pasaulē, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā.

Vienlaicīgi 2023. gadā tika novērota tendence, ka pirmajā un trešajā ceturksnī maksājumu disciplīna ir nedaudz pasliktinājies, salīdzinot ar 2022. gada attiecīgiem rādītājiem.

Analīzes rezultātā nākotnes SKZ 2024. gadam tika saglabāti bez izmaiņām: 647 863 EUR apmērā, kādi bija izveidoti 2022. gadā.

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" vai "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

## 15. CITI DEBITORI

	(EUR)	
<b>Uzkrājumi nedrošiem citiem debitoriem</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	6 307 590	6 338 547
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(18 212)	(83 028)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(554)	(9 475)
Izveidoti papildu uzkrājumi	39 309	61 546
<b>Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām</b>	<b>6 328 133</b>	<b>6 307 590</b>

	(EUR)	
<b>Citi debitori pa pakalpojumu veidiem:</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Norēķini ar AS "PNB Banka"	6 069 578	6 069 578
Uzkrājumi nedrošiem aktīviem	(5 969 578)	(5 969 578)
<i>KOPĀ:</i>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Norēķini ar pārējiem citiem debitoriem	1 160 283	801 131
Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem	217 462	162 134
Citi uzkrājumi	(358 555)	(338 012)
<i>KOPĀ:</i>	<b>1 019 190</b>	<b>625 253</b>
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	440 542	36 778
Norēķini ar personālu	8 012	6 764
<b>KOPĀ</b>	<b>1 567 744</b>	<b>768 795</b>

## 16. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

	(EUR)	
<b>Nākamo periodu izmaksas</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	112 239	144 044
Apdrošināšanas izmaksas	95 414	61 606
Datortehnikas uzturēšana	48 360	46 651
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	44 126	68 822
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	794	432
Citas nākamo periodu izmaksas	34 549	17 568
<b>KOPĀ:</b>	<b>335 482</b>	<b>339 123</b>

## 17. NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI UN TERMIŅNOGULDĪJUMI

	(EUR)	
<b>a) Nauda un naudas ekvivalenti</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Nauda norēķinu kontos bankās	27 556 313	29 622 965
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķiem*	21 467 127	75 082 439
Naudas līdzekļi ceļā	487 985	504 689
<b>KOPĀ:</b>	<b>49 511 425</b>	<b>105 210 093</b>

b) Termiņnoguldījumi Valsts kasē	31.12.2023.	31.12.2022.
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-</b>

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību (turpmāk – Kopība) uzkrātie naudas līdzekļi kopā 66 467 127 EUR apmērā (31.12.2022: 75 082 439 EUR) paredzēti ierobežotas lietošanas mērķiem – uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un pozitīvais pārvaldīšanas maksas atlikums nākotnes uzturēšanas darbu finansēšanai.

Uzkrātie naudas līdzekļi ietver:

- 1) termiņnoguldījumus 45 000 000 EUR apmērā četros Valsts kasē atvērtajos noguldījumu kontos ar sākotnējo termiņu 12 mēneši, saskaņā ar starp Valsts kasi un Sabiedrību noslēgtajiem līgumiem;
- 2) \*naudas līdzekļus kredītiestāžu kontos 21 467 127 EUR apmērā.

Papildu informāciju par Kopību uzkrātajiem naudas līdzekļiem skatīt 7. un 8. pielikumā.

## 18. PAMATKAPITĀLS

### **Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls**

Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 5 116 844 EUR. Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 5 116 844 kapitāla daļās. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens euro (EUR).

2023. pārskata gads pabeigts ar peļņu 5 054 502 EUR apmērā.

Peļņas daļu 2024. pārskata gadā Sabiedrības valde ieteiks sadalīt un izmaksāt dividendēs atbilstoši 21.08.2020 Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 4.

2023. pārskata gadā dividendēs tika sadalīta un izmaksāta 2022. gada peļņa 3 630 000 EUR apmērā.

Sabiedrības rezervēs iekļautas reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un Sabiedrības dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība. Rezerves nav pieejamas līdzekļu sadalei Sabiedrības dalībniekiem.

## 19. UZKRĀJUMI

Citi uzkrājumi	31.12.2023.	31.12.2022.
Citi uzkrājumi	97 959	163 505
<b>Kopā ilgtermiņa daļa</b>	<b>97 959</b>	<b>163 505</b>
Citi uzkrājumi	279 926	310 085
<b>Kopā īstermiņa daļa</b>	<b>279 926</b>	<b>310 085</b>
<b>KOPĀ:</b>	<b>377 885</b>	<b>473 590</b>

### Uzkrājumu sadalījums pa tiesvedību veidiem

Uzkrājumi	31.12.2023.	31.12.2022.
zemes nomas jautājumos	11 870	19 432
darba strīdu jautājumos	7 658	7 658
zaudējumu atlīdzība	78 431	136 415
<b>Kopā ilgtermiņa daļa</b>	<b>97 959</b>	<b>163 505</b>

Uzkrājumi	31.12.2023.	31.12.2022.
zemes nomas jautājumos	1 699	12 273
darba strīdu jautājumos	50 335	-
zaudējumu atlīdzība	227 892	297 812
<b>Kopā īstermiņa daļa</b>	<b>279 926</b>	<b>310 085</b>
<b>KOPĀ</b>	<b>377 885</b>	<b>473 590</b>

Uzkrājumi tiek veidoti paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs.

Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas nākamo 12 mēnešu laikā, savukārt ilgtermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas periodā, kas ilgāks par gadu.

#### Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2023. gadā

(EUR)

	31.12.2022.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2023.
Citi uzkrājumi	473 590	329 865	(172 229)	(253 341)	377 885

#### Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2022. gadā:

(EUR)

	31.12.2021.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2022.
Citi uzkrājumi	552 566	387 705	(139 124)	(327 557)	473 590

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" un "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

## 20. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

Ilgtermiņa daļa:	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2023.	31.12.2022.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	-	7 234
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	-	716
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	72 850	83 838
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	20 323	23 246
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	21 459	29 775
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	-	23 862
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	-	36 671
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	34 273	39 425
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	38 141	43 802
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	30 468	34 990
<b>Kopā ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm</b>				<b>217 514</b>	<b>323 559</b>

Īstermiņa daļa	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2023.	31.12.2022.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	7 288	6 833
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	698	8 337
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	10 925	10 861
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	3 018	2 978
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	5 277	5 803
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	-	2 664
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	-	1 510
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	5 288	5 122
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	5 780	5 583
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	4 617	4 459
<b>KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>				<b>42 891</b>	<b>54 150</b>
<b>KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>				<b>260 405</b>	<b>377 709</b>

	31.12.2023.	31.12.2022.
Ar termiņu viena gada laikā	42 891	54 150
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	193 646	233 232
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	23 868	90 327
<b>KOPĀ:</b>	<b>260 405</b>	<b>377 709</b>

Aizņēmumu kustība	31.12.2023.	31.12.2022.
<b>Pārskata gada sākumā</b>	<b>377 709</b>	<b>450 359</b>
Atmaksātie aizņēmumi	(117 304)	(72 650)
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>260 405</b>	<b>377 709</b>

### Aizņēmumu procentu likmes

2023. gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 5.91 % (2022. gadā: 4.27 %).

### Ziņas par iekļātiem aktīviem

Sabiedrība ir iekļājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai:

2014. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Bauskas ielā 51, Rīgā – 199 782 EUR,

2015. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Finiera ielā 15, Rīgā (Platā iela 28 k -2) – 200 912 EUR vērtībā;
- Ļermontova ielā 8, Rīgā – 110 298 EUR vērtībā;
- Dombrovska ielā 49, Rīgā – 386 390 EUR vērtībā.

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21 – 851 660 EUR vērtībā.

2018. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju:

- Viestura prospekts 83, Rīgā – 146 862 EUR vērtībā.

2019. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Dzirnau ielā 3, Rīgā – 134 400 EUR vērtībā;
- Dzirnau ielā 3A, Rīgā – 138 600 EUR vērtībā;
- Skolas ielā 36A, Rīgā – 106 400 EUR vērtībā.

2020. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

2020. gada 31. decembrī iekļātās debitoru prasījumu tiesības 2 344 871 EUR vērtībā.

2021., 2022. un 2023. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

## 21. CITI AIZŅĒMUMI

Finanšu nomas saistības	Summa	(EUR)		
		Saistības ar termiņu garāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu viena gada laikā
SIA "Latvijas Mobilais telefons"	4 384	-	4 090	294
<b>Kopā 31.12.2023.</b>	<b>4 384</b>	<b>-</b>	<b>4 090</b>	<b>294</b>
<b>Kopā 31.12.2022.</b>	<b>14 176</b>	<b>-</b>	<b>4 383</b>	<b>9 793</b>

2023. gadā bijuši izdevumi šāda nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam:

	(EUR)
Latvijas Mobilais Telefons SIA	9 792
<b>KOPĀ:</b>	<b>9 792</b>

## 22. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN DARBUŅĒMĒJIEM

	(EUR)	
	31.12.2023.	31.12.2022.
Parādi par starpnieka (aģenta) pakalpojumiem (atkritumi, koplietošanas elektrība, maksājumi biedrībām)	2 338 486	3 177 541
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	2 177 226	1 560 666
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	702 931	1 255 403
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	235 741	302 709
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	2 124	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>5 456 508</b>	<b>6 296 319</b>

## 23. PARĀDI RADNIECĪGĀM SABIEDRĪBĀM

Radniecīgās sabiedrības ir kapitālsabiedrības, kurās Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder kapitāla daļas, kā arī tiek risināti atsevišķi ar kapitāla daļu un kapitālsabiedrības pārvaldību saistīti jautājumi. Savstarpējie darījumi ar radniecīgām sabiedrībām tiek veikti pa tirgus cenām.

Zemāk atspoguļoti darījumi un atlikumi ar radniecīgām sabiedrībām (to būtiskāko daļu sastāda Sabiedrības pārvaldīšanā esošos ēku parādi):

	(EUR)	
	31.12.2023.	31.12.2022.
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem*	23 650 987	31 183 810
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem**	3 330 781	3 524 917
Sabiedrības parāds par komunālajiem pakalpojumiem SIA “Rīgas nami”	2 395	3 650
Sabiedrības parāds Rīgas pilsētas pašvaldība	80	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>26 984 243</b>	<b>34 712 377</b>

\*Tajā skaitā:

Sabiedrības parāds 31.12.2023. – 68 311 euro, klientu parāds 23 582 676 euro;

Sabiedrības parāds 31.12.2022. – 45 097 euro, klientu parāds 31 138 713 euro.

\*\*Tajā skaitā:

Sabiedrības parāds 31.12.2023. – 9 648 euro, klientu parāds 3 321 133 euro;

Sabiedrības parāds 31.12.2022. – 8 515 euro, klientu parāds 3 516 402 euro.

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas saņemto līdzekļu apmērā pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība šajos darījumos sevi uzskata par aģentu (skat. arī 28. pielikumu par kredītriska apsvērumiem)

## 24. NOMAS SAISTĪBAS

(EUR)

	31.12.2023.	31.12.2022.
Nomas saistības īstermiņa daļa	386 792	363 061
Nomas saistības ilgtermiņa daļa	561 851	819 689
<b>KOPĀ:</b>	<b>948 643</b>	<b>1 182 750</b>

### Nomas saistību kustības salīdzināšana ar finansēšanas naudas plūsmu:

(EUR)

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Bilance uz perioda sākumu</b>	<b>1 182 750</b>	<b>1 408 509</b>
Nomas maksājumi	(416 790)	(378 281)
<b>Kopējas izmaiņas no finansēšanas naudas plūsmas</b>	<b>765 960</b>	<b>1 030 228</b>
Nomas līgumu izmaiņas	182 683	152 522
Procentu izmaksas	36 827	37 944
Samaksātie procenti	(36 827)	(37 944)
<b>Kopējas izmaiņas saistītas ar saistībām:</b>	<b>182 683</b>	<b>152 522</b>
<b>Bilance uz perioda beigām:</b>	<b>948 643</b>	<b>1 182 750</b>

<b>Kopējā naudas plūsma par nomu pārskata gadā</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nomas saistību atmaksa	416 790	378 281
Samaksātie procenti	36 827	37 944
Izmaksas, kas saistītas ar zemas vērtības aktīvu nomu	35 470	40 043
<b>KOPĀ:</b>	<b>489 087</b>	<b>456 268</b>

### Summas, kas atzītas Peļņas vai zaudējumu aprēķinā

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tiesības lietot aktīvus nolietojums	409 769	378 665
Procentu maksājumi par nomu	36 827	37 944
Izdevumi, kas saistīti ar zemas vērtības aktīvu nomu	35 422	40 043
<b>KOPĀ:</b>	<b>482 018</b>	<b>456 652</b>

### Nomas saistības pēc to atmaksas termiņiem atbilstoši līgumos noteiktajām diskontētajām nomas saistību summām

2023. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Transporta noma	-	-	654 239	-	<b>654 239</b>
Telpu noma	-	63 144	231 260	-	<b>294 404</b>
<b>Kopā</b>	<b>-</b>	<b>63 144</b>	<b>885 499</b>	<b>-</b>	<b>948 643</b>

## 25. NODOKĻI UN VALSTS SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

	31.12.2023.	31.12.2022.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 165 635	1 027 472
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	662 106	578 054
Nekustamā īpašuma nodoklis	5 962	3 406
Dabas resursu nodoklis	1 263	1 920
Valsts un pašvaldību nodevas	1 260	1 260
Uzņēmējdarbības riska nodeva	716	731
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	-	(1 370)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	263 250	6 568
Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	(440 542)	(35 408)
Pievienotās vērtības nodoklis	216 098	537 092
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 875 748</b>	<b>2 119 725</b>
<b>Kopā prasības (iekļauts posteni "Citi debitori")</b>	<b>440 542</b>	<b>36 778</b>
<b>Kopā saistības</b>	<b>2 316 290</b>	<b>2 156 503</b>

## 26. PĀRĒJIE KREDITORI

	31.12.2023.	31.12.2022.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	2 751 525	2 790 673
Atlīdzība par darbu	1 530 248	1 403 955
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	1 233 258	1 598 610
Uzkrājumi aizgājušajām mājām	232 981	193 024
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	208 950	479 645
Nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības*	197 730	376 221
Citi pārējie kreditori un citas uzkrātās saistības	2 128 127	2 124 920
<b>KOPĀ:</b>	<b>8 282 819</b>	<b>8 967 048</b>

\*2023. gadā – 148 143 EUR par siltumapgādi un 49 587 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju;  
 2022. gadā – 304 530 EUR par siltumapgādi un 71 691 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju.

## 27. LĪGUMU SAISTĪBAS

	31.12.2023.	31.12.2022.
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	20 725 984	21 993 661
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	9 001 923	13 346 617
<b>KOPĀ:</b>	<b>29 727 907</b>	<b>35 340 278</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	32 031 813	34 706 341
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	4 707 408	4 842 796
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums_ nesamaksāts)	2 481 907	2 440 052
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	1 844 981	2 076 711
Pārējās līgumu saistības saskaņā ar māju kopību lēmumiem	10 253	14 871
Citi nākamo periodu ieņēmumi	406 536	345 944
<b>KOPĀ:</b>	<b>41 482 898</b>	<b>44 426 715</b>
<b>KOPĀ nākamo periodu ieņēmumi:</b>	<b>71 210 805</b>	<b>79 766 993</b>

Pārskata gada laikā 16 764 067 eiro no līgumu saistībām pārskata gada sākumā tika atzīti ieņēmumos.

## 28. FINANŠU RISKU VADĪBA

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Sabiedrības risku vadības mērķis ir sekmēt Sabiedrības stratēģisko mērķu sasniegšanu, t.sk. mazināt risku ietekmi uz klientiem sniegto pakalpojumu izmaksām un kvalitāti. Korupcijas un interešu konflikta risku vadīšana ir būtiska risku vadības sastāvdaļa.

Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesu norises, procesu kontroles un pienākumu un atbildības sadalījums. Būtiska risku vadības sastāvdaļa ir regulāras risku analīzes. Izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar

Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu kvalitāte un nepārtrauktība. 2023. gadā tiek veikta iekšējā normatīvā regulējuma par risku vadīšanu atjaunošana.

2023. gadā tiek turpināta iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošana, liekot uzsvāru uz kontroļu un paškontroļu aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu.

Sabiedrības finanšu instrumenti var tikt sadalīti šādās kategorijās:

	(EUR)	
<b>Finanšu aktīvi</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	77 042	14 774
Pircēju un pasūtītāju parādi un pārējie debitori, izņemot avansus	28 930 396	35 926 480
Radniecīgo sabiedrību parādi	226 963	250 924
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	-
Citi debitori	1 127 202	768 795
Nauda un naudas ekvivalenti	49 511 425	105 210 093
<b>Kopā finanšu aktīvi</b>	<b>124 873 028</b>	<b>142 171 066</b>

	(EUR)	
<b>Pārējās finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā</b>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Aizņēmumi no kredītiestādēm	260 405	377 709
Citi aizņēmumi	4 384	14 176
Nomas saistības	948 643	1 182 750
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, radniecīgajām sabiedrībām un pārējie kreditori	36 430 607	45 776 988
<b>Kopā finanšu saistības</b>	<b>37 644 039</b>	<b>47 351 623</b>

### Tirgus risks

Palielinoties materiālu, pakalpojumu izmaksām un algu vidējam līmenim, palielinās Sabiedrības izdevumi, kā rezultātā veidojas pārvaldīšanas maksas pieaugums.

Pārvaldīšanas tiesību pārtraukšanas gadījumā Sabiedrības apgrozījums samazinās, kā arī debitoru motivācija maksāt Sabiedrībai samazinās, un pastāv risks, ka parādnieku īpatsvars pārvaldnieku maiņas gadījumā vairāk paliek Sabiedrības bilances kontos.

Papildus, pieaugot konkurencei apsaimniekošanas nozarē, pastāv risks, ka mājas izrāda lielāku interesi par pārvaldnieka maiņu. Iespēju mainīt pārvaldnieku izmanto mājas, kurām ir pozitīvs pārvaldīšanas maksas atlikums, uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un laba maksāšanas disciplīna.

### Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks ciest zaudējumus saistībā ar Sabiedrības aktīvu un saistību procentu likmju izmaiņām. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem. Sabiedrības lielākās aizņēmumu daļas procentu likme ir mainīga.

Sabiedrības Vadība ir nolēmusi neizmantot atvasinātos finanšu instrumentus procentu likmju risku pārvaldībai.

### **Procentu likmju jutīgums**

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm uz 31.12.2023. ir 260.4 tūkst. EUR (217.5 tūkst. EUR ilgtermiņa saistības, 42.9 tūkst. EUR īstermiņa saistības). Sabiedrības procentu izdevumu izmaksas par aizņēmumiem 2023. gadā bija 19.7 tūkst. EUR). Sabiedrības naudas līdzekļu atlikums uz 31.12.2023. ir 94.5 milj. EUR.

Sākot ar 2022. gada novembri, kredītiestādes sākušas izmaksāt procentus par noguldījumiem. 2023. gadā Sabiedrība par savu līdzekļu noguldījumiem kredītiestādēs ir saņēmusi procentu ieņēmumus 277.0 tūkst. EUR apmērā.

Sabiedrības procentu izmaksas par aizņēmumiem pieaugtu, ja palielinātos Eiropas Centrālās bankas likme. Gadījumā, ja Eiropas Centrālās bankas likme pieaugtu līdz 5 %, Sabiedrības procentu izmaksas pieaugtu par 14.8 tūkst. EUR jeb 67 %.

### **Valūtas risks**

Valūtas risks ir risks ciest zaudējumus nelabvēlīgu valūtas kursu izmaiņas rezultātā saistībā ar aktīviem un saistībām ārvalstu valūtās.

Sabiedrības pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un aizņēmumi no kredītiestādēm ir euro valūtā.

Sabiedrība nav pakļauta nozīmīgam valūtas kursu svārstību riskam.

### **Kredītrisks**

Kredītrisks ir risks, ka darījumu partneris varētu nepildīt savas saistības pret Sabiedrību, radot tai ievērojamus finansiālus zaudējumus. Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības - galvenokārt pircēju un pasūtītāju parādiem, un kredītriskam saistībā ar Sabiedrības finansēšanas darbībām - galvenokārt naudas termiņnoguldījumiem kredītiestādēs.

Sabiedrības sniegtos pakalpojumus un preču piegādes, ņemot vērā saimnieciskā darījuma saturu un būtību, iedala darījumos, kuros Sabiedrība darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs vai preču piegādātājs un darījumi, kuros Sabiedrība darbojas kā starpnieks (aģents).

Sabiedrība, kontrolējot savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtē klientu parādu atmaksas vēsturi un, uzsākot atgūšanas procesu, vada kredītriskus atbilstoši darījuma saturam un būtībai.

Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju, kontrolējot un analizējot neatmaksāto parādu summas. Sabiedrībai nav ievērojama kredītriska koncentrācija uz noteiktu darījuma partneri vai klientu grupu.

### **Valsts kases termiņnoguldījumi**

Sabiedrība kā dzīvojamo māju pārvaldnieks ievēro drošu un saimnieciski izdevīgu savu un Kopību naudas līdzekļu pārvaldību. Būtisku daļu no kopējā naudas līdzekļu atlikuma veido dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku Kopību uzkrātie naudas līdzekļi nākamo periodu izdevumiem (remontdarbiem un pārvaldīšanas maksas atlikums). Saskaņā ar starp Valsts kasi un Sabiedrību noslēgtajiem līgumiem Kopību naudas līdzekļi 45.0 milj. EUR apmērā izvietoti 12 mēnešu termiņnoguldījumos Latvijas Republikas Valsts kasē ar beigu termiņu 2024. gada 20. jūlijs. Valsts kases kredītrisks tiek novērtēts kā nebūtisks. Skatīt 7. un 17.pielikumus.

### **Pircēju un pasūtītāju parādi**

Sabiedrība pārvalda pircēju un pasūtītāju parādu kredītrisku saskaņā ar Sabiedrības politikām. Pirms līguma slēgšanas tiek izvērtēta pircēju un pasūtītāju maksāspēja. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Iespējamais pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājums tiek pastāvīgi analizēts.

Sabiedrība 2023. gadā nav saņēmusi kļūlas kā nodrošinājumu pircēju un pasūtītāju parādiem.

Sabiedrībā nav izstrādāta iekšējā kredītreitingu sistēma pircēju un pasūtītāju parādu izvērtēšanai.

Pircēju un pasūtītāju parādu norakstīšana notiek tikai tad, ja nav sagaidāma to atgūšana. Indikatori, kas liecina par neiespējamību atgūt, iekļauj, cita starpā, debitora nespēju vienoties par atmaksas grafiku, kuru papildina debitora maksātnespēja, bankrots vai likvidācija.

**Sabiedrība ir pakļauta kredīriskam, kā tas atspoguļots nākamajā tabulā:**

	31.12.2023.	31.12.2022.
Nauda un naudas ekvivalenti	49 511 425	105 210 093
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	-
Pircēju un pasūtītāju parādi un Citi debitori (bruto summa), izņemot avansus un priekšapmaksas	63 981 577	71 966 285
<b>KOPĀ:</b>	<b>158 493 002</b>	<b>177 176 378</b>

**Sagaidāmie kredītzaudējumi (pircēju un pasūtītāju parādi) tiek noteikti, pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes:**

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Pircēju un pasūtītāju parādi</b>		<b>31.12.2023.</b>			<b>31.12.2022.</b>	
tranzīta pakalpojumi/ finansēšanas*	0%	27 920 238	-	0%	34 840 671	-
0 dienas	4%	1 093 431	43 737	4%	1 172 873	46 915
no 1 līdz 90 dienā	21%	459 336	96 458	21%	432 341	90 801
no 91 līdz 180 dienā	35%	356 374	124 727	35%	326 687	114 351
no 181 līdz 360 dienā	47%	390 422	183 497	47%	326 380	153 415
no 361 līdz 1080 dienā	65%	316 816	205 928	65%	418 838	272 263
virs 1081 dienas un debitoriem ar specifiskām pazīmēm**	100%	25 989 625	25 989 625	100%	27 408 888	27 408 888
<b>Kopā Pircēju un pasūtītāju parādi:</b>	<b>-</b>	<b>56 526 242</b>	<b>26 643 972</b>	<b>-</b>	<b>64 926 678</b>	<b>28 086 633</b>

\* Debitoru parādiem, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtajā naudas līdzekļu apmērā, sākot ar 2022. gada 1. janvāri SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido. Šāda SKZ veidošanas politika attiecas tikai uz tiem debitoru parādiem, kuri izveidojušies, sākot ar 2022. gada 1. janvāri. Līdz 2021.gada 31.decembrim SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā tika veidoti, jo lai norēķinātos ar pakalpojuma sniedzējiem Sabiedrība ieguldīja savus brīvos finanšu līdzekļus ( skatīt arī 3.pielikumu).

SKZ nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido arī Sabiedrības finansētajiem remonta darbiem, jo ar māju Kopībām ir noslēgtas vienošanas par remonta darbu pakāpenisku dzēšanu.

\*\*Līgumu specifiskās pazīmes: klients vai bijušais klients ir miris; debitoram – klientam vai bijušajam klientam uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma; par debitoru no zvērinātā tiesu izpildītāja saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību; viens līguma rēķina parāds kavēts vismaz 1081 dienu;

**Sagaidāmie kredītzaudējumi (citi debitori) tiek noteikti pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes:**

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Vispārējais valdības sektors</b>		<b>31.12.2023</b>			<b>31.12.2022</b>	
nav kavēts	0 %	110 993	-	0 %	116 341	-
zem 30 dienām	21 %	973	204	21 %	2 867	602
31 – 60 dienas	21 %	-	-	21 %	-	-
61 – 90 dienas	21 %	-	-	21 %	476	100
pēc 91 līdz 360 dienām	44 %	1 112	523	42 %	4 150	1 743
no 361 dienas un vairāk	94 %	6 156	4 001	91 %	899	818
<b>Kopā vispārējais valdības sektors</b>		<b>119 234</b>	<b>4 728</b>		<b>124 733</b>	<b>3 263</b>

*Pārējie citi debitori* (EUR)

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
<b>Pārējie citi debitori</b>		<b>31.12.2023.</b>			<b>31.12.2022.</b>	
starpniecība/avansa maksājumi/ avansieri/nav vēl termiņš	0 %	965 285	-	0 %	566 918	-
Zem 30 dienām	21 %	4 625	1 167	21 %	5 498	1 058
31 – 60 dienas	21 %	2 699	562	21 %	123	22
61 – 90 dienas	21 %	1 363	282	21 %	1 997	357
Pēc 91 līdz 360 dienām	44 %	40 667	18 476	42 %	7 705	3 045
No 361 dienas un vairāk	94 %	351 884	338 068	91 %	363 055	330 267
Vairāk kā 360 dienas (PNB)	100 %	5 969 578	5 969 578	100 %	5 969 578	5 969 578
<b>KOPĀ Pārējie citi debitori:</b>		<b>7 336 101</b>	<b>6 328 133</b>	<b>KOPĀ:</b>	<b>6 914 874</b>	<b>6 304 327</b>
<b>Pavisam kopā:</b>		<b>7 455 335</b>	<b>6 332 861</b>		<b>7 039 607</b>	<b>6 307 590</b>

\*2019. gadā izveidotie uzkrājumi AS "PNB Bankai" 5 969 578 EUR.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019. gada 12. septembra spriedumu civillietā Nr.C30710019 AS "PNB Banka" ir pasludināta par maksātnespējīgu no 2019. gada 12. septembra.

### Naudas līdzekļi

Kredītrisku, kas izriet no Sabiedrības naudas līdzekļiem kredītiestādēs, pārvalda saskaņā ar Sabiedrības finanšu vadības politiku. Saskaņā ar šo politiku Sabiedrības brīvos resursus pieļaujams ieguldīt tikai depozītos vai naudas tirgus fondos. Pirms naudas līdzekļu izvietojšanas kredītiestādēs (termiņnoguldījumos vai norēķinu kontos), Sabiedrība izvērtē kredītiestāžu kredītreitingus un piedāvātās procentu likmes.

Sabiedrības Vadība ir ieviesusi rīcības plānu risku, kas saistīti ar Latvijas kredītiestāžu darbību, ierobežošanai, lai nodrošinātu klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošību, nosakot maksimāli pieļaujamus naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus.

Sabiedrības izmantoto kredītiestāžu kredītreitingu aģentūras Moody's ilgtermiņa depozītu reitingi un šajās kredītiestādēs esošo naudas līdzekļu atlikumi bija šādi:

	(EUR)	
Kredītreitings	31.12.2023.	31.12.2022.
Aa2	-	-
Aa3	-	16 301 273
A3	25 987 517	83 186 229
Baa1	13 777 011	-
Ba1	3 226 817	-
Baa2	-	5 217 902
Baa3	6 032 095	-
<b>KOPĀ:*</b>	<b>49 023 440</b>	<b>104 705 404</b>

\*Bez naudas ceļā, bez Kopību naudas līdzekļiem Valsts kases termiņnoguldījumu kontos

### Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Sabiedrība nespēs pildīt savas finanšu saistības noteiktajā termiņā. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes un naudas plūsmas risku, Sabiedrība glabā pietiekamus naudas līdzekļus kredītiestādēs, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu un nodrošinot atbilstošu finansējumu. Sabiedrība analizē aktīvu un saistību termiņus, lai pārliecinātos par pietiekamu līdzekļu esamību, lai segtu Sabiedrības saistības noteiktajos termiņos.

Sabiedrība veic kredītiestādēs glabāto līdzekļu diversificēšanu, lai minimizētu likviditātes un naudas plūsmas risku. Sabiedrība veic ienākošās un izejošās naudas plūsmas monitoringu, plānošanu un plānu izpildes analīzi. 2023. gadā ik ceturksni tika veikti kredītiestāžu risku operatīvie izvērtējumi, kuros tika ņemti vērā tādi faktori kā kredītiestāžu finansiālie rādītāji, kredītiestādēm piemērotās soda sankcijas, informācija par depozītiem, konta atlikumiem piemērotās procentu likmes, kredītiestāžu reputācija, kredītreitingi un cita publiski pieejamā informācija. Lai minimizētu riskus, lielākā daļa māju kopību uzkrātie naudas līdzekļu tiek uzglabāti Valsts kasē. Papildu skaidrojumu skatīt 7. pielikumā.

Sabiedrība sagatavo ilgtermiņa naudas plūsmas prognozi gadam, lai nodrošinātu, ka Sabiedrības rīcībā ir pietiekami daudz naudas līdzekļu, lai finansētu gaidāmās saimnieciskās darbības izmaksas, nokārtotu finanšu saistības un veiktu nepieciešamās investīcijas.

Nākamajās tabulās analizētas Sabiedrības finanšu saistības pēc to atmaksas termiņiem, pamatojoties uz līgumos noteiktajām nediskontētajām finanšu saistību summām, ieskaitot procentu maksājumus:

(EUR)

<b>2023. gada 31. decembrī</b>	<b>Līdz 3 mēnešiem</b>	<b>3 līdz 12 mēneši</b>	<b>1 līdz 5 gadi</b>	<b>Vairāk kā 5 gadi</b>	<b>Kopā</b>
Aizņēmumi no kredītiestādēm	10 982	31 910	193 646	23 868	<b>260 406</b>
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	36 349 977	3 936 716	441 261	-	<b>40 727 954</b>
<b>KOPĀ:</b>	<b>36 360 959</b>	<b>3 968 626</b>	<b>634 907</b>	<b>23 868</b>	<b>40 988 360</b>

(EUR)

<b>2022. gada 31. decembrī</b>	<b>Līdz 3 mēnešiem</b>	<b>3 līdz 12 mēneši</b>	<b>1 līdz 5 gadi</b>	<b>Vairāk kā 5 gadi</b>	<b>Kopā</b>
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13 335	40 816	233 232	90 326	<b>377 709</b>
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	41 156 794	5 988 923	2 844 203	-	<b>49 989 920</b>
<b>KOPĀ:</b>	<b>41 170 129</b>	<b>6 029 739</b>	<b>3 077 435</b>	<b>90 326</b>	<b>50 367 629</b>

## 29. PATIESĀS VĒRTĪBAS APSVĒRUMI

SFPS Nr. 13 nosaka vērtēšanas tehniku hierarhiju, pamatojoties uz to, vai vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti novērojami tirgus dati, vai arī tirgus dati nav novērojami. Novērojami tirgus dati ir iegūti no neatkarīgiem avotiem. Ja tirgus dati nav novērojami, vērtēšanas tehnika atspoguļo Sabiedrības pieņēmumus par tirgus situāciju.

Šī hierarhija nosaka, ka ir jālieto novērojami tirgus dati, ja vien tie ir pieejami. Veicot pārvērtēšanu, Sabiedrība ņem vērā atbilstošas novērojamas tirgus cenas, ja tas ir iespējams.

Patiesās vērtības noteikšanas mērķis, pat ja tirgus nav aktīvs, ir noteikt darījuma cenu, pie kuras tirgus dalībnieki būtu ar mieru pārdot aktīvu vai uzņemties saistības konkrētā vērtēšanas datumā pašreizējos tirgus apstākļos.

Lai noteiktu finanšu instrumenta patieso vērtību, izmanto vairākas metodes: kotētās cenas vai vērtēšanas tehniku, kas iekļauj novērojamus tirgus datus un ir balstīta uz iekšējiem modeļiem. Balstoties uz patiesās vērtības hierarhiju, visas vērtēšanas tehnikas ir sadalītas 1. līmenī, 2. līmenī un 3. līmenī.

Finanšu instrumenta patiesās vērtības hierarhijas līmenim ir jābūt noteiktam kā zemākajam līmenim, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Finanšu instrumenta klasificēšana patiesās vērtības hierarhijā notiek divos posmos:

1. klasificēt katru līmeņa datus, lai noteiktu patiesās vērtības hierarhiju;
2. klasificēt pašu finanšu instrumentu, balstoties uz zemāko līmeni, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Kotētās tirgus cenas – 1. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā 1. līmenī tiek izmantotas aktīvā tirgū nekorģētas kotācijas cenas identiskiem aktīviem vai saistībām, kad kotācijas cenas ir viegli pieejamas un cena reprezentē faktiski tirgus situāciju darījumiem godīgas konkurences apstākļos. Sabiedrības 1. līmenī vērtētie finanšu instrumenti ir naudas līdzekļi kredītiestādēs. Šī finanšu aktīvu patiesā vērtība 2023. gada 31. decembrī sakrīt ar tā uzskaites vērtību.

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati – 2. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā 2. līmenī izmantotajos modeļos visi būtiskākie dati, tieši vai netieši, ir novērojami no aktīvu vai saistību puses. Modelī izmantoti tirgus dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, bet kas ir novērojami tieši (t.i. cena), vai netieši (t.i. tiek iegūti no cenas).

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem – 3. līmenis.

Vērtēšanas tehnikā, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojamie tirgus dati) ir klasificēti 3. līmenī. Par nenovērojamiem tirgus datiem tiek uzskatīti tādi dati, kas nav viegli pieejami aktīvā tirgū, nelikvīda tirgus vai finanšu instrumenta sarežģītības dēļ. 3. līmeņa datus pārsvarā nosaka, balstoties uz līdzīga rakstura novērojamiem tirgus datiem, vēsturiskiem novērojumiem vai izmantojot analītiskas pieejas.

Sabiedrības finanšu instrumenti, kas atbilst 3. līmeņa vērtēšanas tehnikai ir debitoru un kreditoru parādi. Šo finanšu aktīvu un finanšu saistību patiesā vērtība 2023. gada 31. decembrī un 2022. gada 31. decembrī sakrīt ar to uzskaites vērtību.

### Aktīvi un saistības, kuriem patiesā vērtība tiek uzrādīta

Likvīdu un īstermiņa (atmaksas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus) finanšu instrumentu, piemēram, naudas un naudas ekvivalentu, īstermiņa depozītu, īstermiņa pircēju un pasūtītāju un parādu piegādātājiem un darbuzņēmējiem, uzskaites vērtība aptuveni atbilst to patiesajai vērtībai.

Aizņēmumu no kredītiestādēm, nomas saistību un citu ilgtermiņa saistību patiesā vērtība tiek novērtēta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, piemērojot tirgus procentu likmes. Tā kā procentu likmes, kuras tiek piemērotas aizņēmumiem no kredītiestādēm un nomas saistībām pārsvarā ir mainīgas un būtiski neatšķiras no tirgus procentu likmēm, kā arī Sabiedrībai piemērojamais riska uzcenojums nav būtiski mainījies, ilgtermiņa saistību patiesā vērtība aptuveni atbilst to uzskaites vērtībai.

### Kapitāla pārvaldība

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder 100 % SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatkapitāla daļu.

Sabiedrības mērķi attiecībā uz kapitāla pārvaldīšanu ir nodrošināt Sabiedrības spēju turpināt tās darbību un dot Sabiedrības dalībnieku sapulces noteikto kapitāla atdevi. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai kā vienīgajam Sabiedrības kapitāla īpašniekam ir tiesības pieņemt lēmumus, kas saistīti ar Sabiedrības kapitāla palielināšanu, samazināšanu, dividenžu sadali un izmaksu vai novirzīšanu Sabiedrības attīstībai.

## 30. SABIEDRĪBĀ NODARBINĀTO PERSONU SKAITS

	2023	2022
Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	2 040	2 040
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>

## 31. PERSONĀLA IZMAKSAS

	2023	2022
Atlīdzība par darbu	29 189 768	27 309 165
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6 780 389	6 304 789
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	451 350	328 112
<b>KOPĀ:</b>	<b>36 421 507</b>	<b>33 942 066</b>

### 32. INFORMĀCIJA PAR ATLĪDZĪBU SABIEDRĪBAS VALDES UN PADOMES LOCEKĻIEM

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu	2023	(EUR) 2022
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	226 072	221 914
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	53 327	42 349
<b>Padomes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	100 800	100 800
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 779	23 779
<b>KOPĀ:</b>	<b>403 978</b>	<b>388 842</b>

Atlīdzība Valdes un padomes locekļiem aprēķināta atbilstoši 04.02.2020 Ministru kabineta noteikumiem Nr.63 „Noteikumi par publiskas personas kapitālsabiedrību un publiski privāto kapitālsabiedrību valdes un padomes locekļu skaitu, kā arī valdes un padomes locekļu mēneša atlīdzības maksimālo apmēru”.

### 33. DARĪJUMI AR SAISTĪTĀM PERSONĀM

Saistītā puse	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS "Rīgas siltums"*	31.12.2022.			-	31 183 810
	2022	1 514	113 291 861		
	2023	648	129 475 469		
	31.12.2023.			-	23 650 987
SIA "Rīgas ūdens"***	31.12.2022.			-	3 524 917
	2022		23 829 191		
	2023		26 298 650		
	31.12.2023.			-	3 330 781
SIA "Rīgas nami"	31.12.2022.			-	3 650
	2022		25 448		
	2023	243	50 785		
	31.12.2023.			243	2 395
SIA "Rīgas Satiksme"	31.12.2022.			-	-
	2022		49 295		
	2023		39 429		
	31.12.2023.			-	-
SIA "Rīgas Serviss"	31.12.2022.			-	-
	2022		12 266		
	2023		-		
	31.12.2023.			-	-
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	31.12.2022.			250 924	-
	2022	1 251 317	-		
	2023	1 530 785	100 092		
	31.12.2023.			226 720	80
KOPĀ:	31.12.2022.			250 924	34 712 377
	2022	1 252 831	137 208 061		
	2023	1 531 676	155 964 425		
	31.12.2023.			226 963	26 984 243

\*No AS "Rīgas siltums" 2023. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 129 475 469 EUR, tajā skaitā: 129 195 787 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 20 963 EUR pārējie pakalpojumi un 258 719 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\* No AS "Rīgas siltums" 2022. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 113 291 861 EUR, tajā skaitā: 113 064 985 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 11 708 EUR pārējie pakalpojumi un 215 168 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\*\*No SIA "Rīgas ūdens" 2023. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 26 298 650 EUR, tajā skaitā: 26 283 685 EUR tranzīta pakalpojumi; 4 461 EUR pārējie pakalpojumi un 10 504 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

\*\* No SIA "Rīgas ūdens" 2022. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 23 829 191 EUR, tajā skaitā: 23 813 788 EUR tranzīta pakalpojumi; 3 503 EUR pārējie pakalpojumi un 11 900 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

Darījumus ar Sabiedrības Valdes locekļiem un Padomes locekļiem skatīt 32. pielikumā.

#### 34. Iespējamās saistības

Iespējamās saistības uzskaita, ja saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies. Sabiedrībā iespējamās saistības, kas varētu rasties konkrēta pagātnes notikuma sakarā uzskaitīta zembilancē un tās ir zemes nomas jautājumos, darba strīdu vai zaudējumu atlīdzības gadījumos. Iespējamās saistības palielina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda, ka saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies, savukārt samazina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda, ka iespējamās saistības neiestāsies.

#### 35. Nākotnes saistības

Sabiedrība 2023. gadā noslēgusi būvdarbu līgumus par 11 195 229 EUR, tajā skaitā 31.12.2023. aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir 5 993 341 EUR:

EUR (summas ar PVN)				
Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa	Līguma atlikums 31.12.2023.
2023	2023	Aktīvs	2 821 478	723 129
2023	2023	Saistības izpildītas	477 019	21 249
<b>Kopā</b>			<b>3 298 497</b>	<b>744 378</b>
2023	2024	Aktīvs	7 216 246	4 816 319
2023	2024	Saistības izpildītas	66 366	21 059
<b>Kopā</b>			<b>7 282 612</b>	<b>4 837 378</b>
2023	2025	Aktīvs	607 622	410 375
<b>Kopā</b>			<b>607 622</b>	<b>410 375</b>
2023	2026	Aktīvs	5 288	-
<b>Kopā</b>			<b>5 288</b>	<b>-</b>
2023	2028	Aktīvs	1 210	1 210
<b>Kopā</b>			<b>1 210</b>	<b>1 210</b>
<b>Pavisam kopā:</b>			<b>11 195 229</b>	<b>5 993 341</b>

Sabiedrībai 31.12.2023. kopējais aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir 19 161 654 EUR, tajā skaitā 13 210 620 EUR no būvdarbu līgumiem, kuri noslēgti iepriekšējos gados:

EUR summas ar PVN

Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa	Līguma atlikums 31.12.2023.
2020	2023	Aktīvs	22 037	22 037
<b>Kopā</b>			<b>22 037</b>	<b>22 037</b>
2021	2021	Aktīvs	44 535	39 888
2021	2022	Aktīvs	64 921	47 281
2021	2023	Aktīvs	112 875	11 997
2021	2024	Aktīvs	9 191 257	5 014 972
<b>Kopā</b>			<b>9 413 588</b>	<b>5 114 138</b>
2022	2022	Aktīvs	44 108	31 093
2022	2023	Aktīvs	855 580	107 537
2022	2024	Aktīvs	8 879 995	4 078 652
2022	2025	Aktīvs	6 173 057	3 857 164
<b>Kopā</b>			<b>15 952 740</b>	<b>8 074 446</b>
2023	2023	Aktīvs	2 821 478	723 129
2023	2024	Aktīvs	7 216 246	4 816 319
2023	2025	Aktīvs	607 622	410 375
2023	2026	Aktīvs	5 288	0
2023	2028	Aktīvs	1 210	1 210
<b>Kopā</b>			<b>10 651 844</b>	<b>5 951 033</b>
<b>Pavisam kopā:</b>			<b>36 040 209</b>	<b>19 161 654</b>

### 36. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA GADA BEIGĀM

Ar 2024. gada 1. janvāri tika paaugstināta pārvaldīšanas pakalpojumu maksa, kas galvenokārt saistīts ar būtisku darbaspēka izmaksu pieaugumu, un apstākli, ka ir noteiktas jaunas, valsts noteiktas pārvaldīšanas darbības energoefektivitātes jomā, kas saistošas visiem pārvaldniekiem, kā arī izmaksu pieaugumu būvniecībā un pakalpojuma kvalitātes uzlabošanai nepieciešamo darbinieku kvalifikācijas paaugstināšanu un pieejamības uzlabošanu visos saziņas līmeņos ar pārvaldnieku.

Lai Sabiedrības darbinieku atalgojums būtu taisnīgs, konkurētspējīgs un motivējošs, 2024. gada janvārī un februārī tas ir pārskatīts fiziskā darba veicējiem.

2023. pārskata gads pabeigts ar peļņu 5 054 502 EUR apmērā.

Lai nodrošinātu Sabiedrības attīstību, t.sk. jauno pakalpojumu ieviešanu un digitālo risinājumu turpmāku pilnveidošanu, valde piedāvās sadalīt un izmaksāt dividendēs 80% no pārskata perioda peļņas, pārējo atstājot Sabiedrības rīcībā.

Māris Ozoliņš  
 Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris  
 Valdes loceklis

Viktors Šeršņovs  
 Valdes loceklis

Anita Zeikmane  
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības  
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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